

**AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS**

**TEXT REFÒS DE LA NORMATIVA DEL PLA GENERAL  
D'ORDENACIÓ DE MONTORNÈS DEL VALLÈS**

## **NORMES URBANÍSTIQUES**

## **TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

## CAPÍTOL PRIMER

### **DISPOSICIONS COMUNES**

#### Art. 1 Definició de marc legal

1. El present text del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès és el resultat de l'adaptació del Pla General aprovat el 4 d'abril de 1984, al Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la legislació vigent de Catalunya en matèria urbanística en els terminis previstos en la seva disposició Transitòria Primera, paràgraf 1.
2. Les referències al Text Refós han d'entendre's fetes al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aprovat per Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

#### Art. 2 Contingut

El Pla general està integrat pels següents documents:

1. Memòries informativa i justificativa
2. Plànols d'informació i ordenació.

Plànols d'informació.

- 1 Situació: el marc comarcal
- 2 El Marc municipal: base topogràfica.
- 3 El Pla de 1969: l'estructura
- 4 El Pla de 1969: la zonificació
- 5a Planejament parcial aprovat i en tràmit
- 5b. Tipologia edificatoria
- 6 Morfologia del territori
- 7 Estructura litològica
- 8 Evolució històrica
- 9 Ús actual del sòl
- 10 Dinàmica urbana, Sistemes
- 11a i 11b. Parcel·lació del sòl urbà
- 12a i 12b. Equipaments docents
- 13 a 17 Infraestructures

Plànols d'ordenació:

1. Classificació del sòl
2. Estructura general i orgànica del territori
3. Usos globals
4. Sol urbà i urbanitzable: sectors de desenvolupament
- 5.1 a 5.8 Alineacions i rasants en sòl urbà
- 6.1 a 6.8 Sòl urbà i urbanitzables: zonificació i sistemes en el sòl urbà.
- 7.1 a 7.8 Xarxes de serveis tècnics
8. Programa d'actuació.

3. Normes urbanístiques

4. Programa d'actuació

5. Estudi econòmic - financer

#### Art. 3 Revisió

1. El Pla té vigència indefinida una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva.
2. Procedeix la revisió del Pla en els supòsits següents:
  - a) Al complir-se 12 anys de vigència
  - b) Quan s'aprovi un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal de Montornès
  - c) Quan es produeixin desequilibris en la hipòtesi sobre el creixement de la població del municipi, previstes en la documentació del Pla, o qualsevol altra de les circumstàncies previstes en l'article 23.1.e del text Refós
  - d) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més amplis

#### Art. 4 Modificació

1. Si les circumstàncies ho exigeixen, es podrà modificar qualsevol element del Pla General. L'abast de la modificació haurà de ser coherent amb el previst en els números 3 i 4 de l'article 154 del Reglament de Planejament. Aquesta coherència haurà de justificar-se expressament.

2. El projecte de modificació del Pla haurà de tenir en qualsevol cas el grau de precisió propi del Pla general i comprendre un estudi de caràcter macro – urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel pla general.
3. Quan la modificació del Pla General comporti una alteració de l'aprofitament mig d'un o diversos sectors del mateix, el projecte de modificació haurà de fixar novament els seus respectius aprofitaments mitjos.
4. Els projectes de modificació es tramitaran d'acord amb el previst en els articles 75 i 76 del Text refós.

Art. 5 Programa d'actuació

1. El programa d'actuació es revisarà cada quatre anys.
2. Si fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, segons el previst en l'article 74 del Text refós, haurà de tramitar-se el corresponent projecte de modificació del Pla general.
3. En cap cas podrà classificar-se com urbanitzable el sòl no urbanitzable.
4. No es podrà incrementar la superfície del sòl urbanitzable programat si no s'han complert les previsions anteriors del Programa d'Actuació, a nivell d'urbanització almenys, en les seves dues terceres parts.

Art. 6 Interpretació

1. Les determinacions del Pla general i, concretament aquestes Normes, s'interpretaran sobre la base d'aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment al seu esperit i finalitat, així com a la realitat social del temps en que han de ser aplicats.
2. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escala s'estarà al que consti en els plànols que reflecteixin de forma més detallada l'ordenació.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla 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 índex d'aprofitament.

4. En l'encapçalament de la regulació dels sistemes, zones i sectors, s'assenyalen les corresponents claus per a la seva identificació en la sèrie de plànols d'ordenació.

#### Art. 7 Obligatorietat

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions o determinacions d'aquest Pla, i especialment de les presents Normes, per tant qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, i ja sigui d'iniciativa privada o pública, haurà de ajustar-se a les esmentades disposicions, segons està previst en els articles 90 i 91 del Text Refós.

## CAPÍTOL SEGON

### **DESENVOLUPAMENT DEL PLA**

#### Art. 8 Desenvolupament del Pla.

1. Amb l'objectiu de contemplar les determinacions del Pla general, s'elaboraran, segons el previst en el Text Refós, els diversos reglaments i en aquestes Normes, els Planes Espacials, Planes Parcial, Programes d'Actuació Urbanística i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessària i no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla seran susceptibles d'aplicació immediata i directa.
3. El Programa d'Actuació del Pla General estableix l'ordre i els terminis per al desenvolupament de les seves determinacions.
4. Per a completar la regulació urbanística es poden aprovar així mateix Plans Especials de Protecció, Ordenances Especials i Catàlegs.

#### Art. 9 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. El Pla es desenvoluparà mitjançant Plans Especials en les àrees que expressament es prevegi.
2. El Pla es desenvoluparà mitjançant Estudis de Detall quan així es prevegi en aquestes Normes.
3. En les restants àrees del sòl urbà es podran provar Plans Especials de Reforma Interior o estudis de Detalls.

#### Art. 10 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà mitjançant Plans Parcial i, si escau, Plans Especials, en aplicació de l'article 121 del Text Refós. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de correspondre's necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el



Pla general. Si desenvolupen un Programa d'Actuació urbanística, els Plans Parcial hauran de incloure el territori complet lligat a cada etapa d'execució o la totalitat del sòl si hi ha una única etapa.

3. En sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà obligatòriament a través de Programes d'Actuació urbanística, i aquests a través de Plans Parcial.
4. Els Programes d'Actuació urbanística hauran de comprendre sectors complets delimitats en Sòl Urbanitzable No Programat.

#### Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin alguna de les següents finalitats:
  - a) Protecció del paisatge.
  - b) Protecció de les vies de comunicació.
  - c) Protecció d'hortes, cultius i espais forestals
  - d) Millora del mitjà rural
  - e) Qualsevol altra de les consideracions contingudes en l'article 29 del Text Refós

#### Art. 12 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes generals

Per a desenvolupar les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podran formar Plans Especials. Aquests hauran de tenir com objectiu una regulació detallada que pot comprendre la previsió de mesures de protecció d'acord amb el previst en l'article 29 del Text Refós, dels següents aspectes, que defineixen l'estructura orgànica del territori:

- Sistema viari bàsic
- Sistema ferroviari
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'equipaments comunitaris
- Sistema de serveis tècnics
- Protecció de sistemes

Art. 13 Plans Parcials

1. Els Plans Parcials d'ordenació hauran de contenir les determinacions i documentació previstes en l'article 25 del Text Refós
2. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 6 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se diversos polígons, haurà de fixar l'ordre de prioritat entre els mateixos.
3. Així mateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ser modificades a través del procediment previst en l'article 38 del Reglament de Gestió Urbanística.
4. Quan els Plans Parcials es refereixin a urbanitzacions d'iniciativa particular, hauran de preveure, a més a més, les determinacions i la documentació a que es refereixen els articles 79, 80 i 81 del Text Refós.

Serà preceptiva la presentació del Projecte d'Urbanització en el termini de sis mesos a comptar des de la data de l'aprovació definitiva del Pla Parcial

5. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

Art. 14 Adequació al Pla General

1. Els Plans Parcials d'Ordenació no podran modificar en cap cas les determinacions del Pla General i, a més a més si escau, del Programa d'Actuació urbanística que desenvolupin. Per tant, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones ni sectors, encara que es respecti l'aprofitament mitjà es mantinguin en l'àmbit del Pla índexs d'ocupació i edificabilitat iguals a la mitjana de les zones i, en el seu cas, del sector que inclogui.
2. Els Plans Parcials no podran modificar les determinacions del Pla General, especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé podran precisar-les.
3. Els Estudis de Detall han de respectar, quant a contingut, les determinacions contemplades en l'article 26 del Text Refós, les del Pla General i, si escau, les dels Plans Parcials. En cap cas podran reduir l'ample 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 poden implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les altura màximes, ni increment de la densitat de població, ni alteració de l'ús global fixat pel Pla General.

#### Art. 15 Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors o sistemes podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials 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'arbrat o altres elements d'interès;

b) No es produiran modificacions significatives en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i si escau 1:5000 d'aquest Pla General.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial o Especial, o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla General, aquell límit s'ajustarà al preestablert o definit pel pla Parcial.

#### Art. 16 Catàleg d'edificis d'interès

1 . S'ha format un catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i punts naturals d'interès, d'acord amb el previst en l'article 38 del Text Refós. Aquest catàleg serà complementari del corresponent Pla Especial.

## CAPÍTOL TERCER

### **GESTIÓ DEL PLA**

#### Art. 17 Execució del Pla

L'execució d'aquest Pla General correspon a l'Ajuntament sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits pel text Refós en l'article 164.

#### Art. 18 Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipament i dotacions, que en execució del Pla serà de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

## CAPÍTOL QUART

### **INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS**

#### Art. 19 Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a que es refereix els articles 247 del Text Refós i 1 del Reglament de Disciplina Urbanística. Així mateix, cal obtenir la llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids, la realització de tallafocs, la tala d'arbres, els dipòsits o emmagatzematges a l'aire lliure de mercaderies, materials o deixalles industrials, els garatges i aparcaments, els abocadors de qualsevol tipus, així com l'obertura, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials, i en general qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix als sectors o activitats subjectes també a d'altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de manera que sense aquesta la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o obra.

#### Art. 20 Actes promoguts per altres Administracions Públiques

En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de Dret públic que administrin bens estatals serà també obligatòria la sol·licitud de llicència, tret que estiguin exempts per alguna disposició legal. En cas d'urgència o excepcional interès, s'estarà al previst en l'article 250 del Text Refós.

#### Art. 21 Caducitat

1. Els terminis per a l'execució de les obres enunciades en l'article 19 seran els següents:
  - a) Un any per a començar les obres
  - b) Dos anys per a acabar-les
2. El règim de caducitat de les llicències, així com el de les seves pròrrogues és el previst en l'article 249 del Text Refós.

## Art. 22 Contingut

1. Les llicències municipals autoritzen l'execució d'alguns dels actes assenyalats en l'article 19 d'aquestes Normes quan s'ajustin al que estableixen el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual es va aprovar el text refós de legislació catalana en matèria urbanística, Reglaments complementaris, Planes, Normes i Ordenances definitivament aprovats.
2. L'Ajuntament podrà atorgar llicències amb condicions si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi adquirit fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
3. En cap cas es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall, Projecte de Reparcel·lació o Projecte de Compensació.
4. La concessió de la llicència municipal quedarà reflectida en el document administratiu corresponent, en el qual es faran constar les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic, degudament autenticat per l'Ajuntament s'unirà a la llicència i constituirà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

## Art. 23 Classificació de les obres

A l'efecte de l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i d'aquestes Normes, es consideraran obres majors les d'aixecament de qualsevol classe de construcció, de la reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin el seu aspecte exterior, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions, i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. Seran obres menors les no compreses en l'anterior enumeració. L'Ajuntament podrà aprovar una Ordenança municipal que desenvolupi l'establert en el present article.

## Art. 24 Procediment de tràmit de llicències

1. Les llicències corresponents a obra i actes d'aprofitament i ús del sòl indicats en l'article 19 d'aquestes Normes es tramitaran segons el que es disposa en l'article 9 del Reglament de Serveis de les

Corporacions Locals i, si escau, segons les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

2. Les llicències de caràcter industrial, segons l'article 19 d'aquestes Normes, es tramitaran de conformitat al que estableix el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses; si es tractés d'activitats excloses, segons l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals. Així mateix, l'Ajuntament podrà dictar normes i instruccions complementàries per al seu tràmit.
3. Aprovat l'atorgament, es notificarà a l'interessat l'acord amb la liquidació de la taxa, i aquest haurà de satisfer el pagament en el termini que li hagi estat assenyalat.

#### Art. 25 Llicència de moviments de terres

La llicència per a moviments de terres no podrà, en cap cas, incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellament i neteja de terres.

#### Art. 26 Llicència de parcel·lació

1. Romandra subjecta a llicència de parcel·lació en compliment de l'article 138 del Text refós, tota partició d'una finca en altres independents que pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.
2. La sol·licitud que es presenti anirà acompanyada de la següent documentació:
  - a) Memòria justificativa, que haurà d'incloure la justificació del compliment de les condicions assenyalades en els articles 140 a 142 del Text Refós
  - b) Plànol de localització de la finca, referit a la classificació del sòl que consta en el Pla General, a escala 1:5000
  - c) Plànol de parcel·lació a escala 1:2000.
- 3 Si el sòl estigués classificat com urbà o urbanitzable programat, aquesta sol·licitud haurà d'acompanyar-se, a més a més, del compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no adquireixin la condició de solar.

Art. 27 Llicència de tancament de solars

1. Quedarà subjecte a llicència el tancament o barrat de les finques.
2. Els tancaments es podran executar mitjançant qualsevol tipus de materials sempre que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, com ara filferro, cristalls en el cim i d'altres anàlegs, i d'acord amb els acabats usuals en el Municipi.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat hauran de seguir les alineacions previstes per al sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades per sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable programat, mentre no tinguin el pla parcial aprovat, es podran barrar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a l'efecte d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que puguin aprovar-se. El procediment serà el regulat en l'article 91 del Text Refós de la legislació catalana en matèria urbanística.

Art. 28 Llicència de publicitat en via pública

1. La col·locació de rètols en façana indicadors dels establiments quedarà subjecta a llicència d'obres menors. Per contra, els anuncis publicitaris, qualsevol que sigui el seu emplaçament i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. D'acord amb l'article 23 d'aquestes Normes, una Ordenança municipal podrà desenvolupar el contingut d'aquest article.
2. En tots els casos, la corresponent instància s'acompanyarà d'un croquis per a aquells considerats obra menor, i d'un projecte assumint la direcció de l'obra en els restants.
3. Els rètols hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, podent denegar-se la seva col·locació en cas que no s'hi ajustin.

Art. 29 Llicències de tala d'arbres

1. Quedarà subjecta a llicència la tala d'arbres, es trobin o no integrats en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit, haurà de justificar el motiu de la tala.



2. Quan l'execució de les sol·licituds de llicència d'obra comporti la tala d'arbres o la supressió de masses de vegetació, haurà d'ésser expressament indicat en les sol·licituds, justificant la seva necessitat així com les mesures a adoptar per a la seva reposició.
3. En els sòls qualificats de sistemes generals o locals, queda prohibida la tala d'arbres en tots els supòsits, mentre aquells no s'executin.
4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització de l'organisme competent en quant a la tala de masses arbòries.

Art. 30 Llicència de demolició

1. Està prohibida la demolició de qualsevol part d'una edificació si no s'ha obtingut llicència prèvia.
2. La sol·licitud que es formuli a fi d'aconseguir aquesta llicència haurà d'acompanyar-se de l'assumpció de la direcció del facultatiu que la dirigirà, així com de l'autorització a que es refereix la legislació d'arrendaments urbans en el cas que la finca estigüés arrendada. Així mateix s'acompanyarà d'un document en el qual el sol·licitant es compromet a reparar els danys que pogués ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment haguessin d'ésser retirats.

Art. 31 Llicència de primera ocupació o modificació

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera ocupació o modificació objectiva del seu ús, a fi de poder comprovar la seva adequació al Pla.
2. No podrà concedir-se aquesta llicència, en el cas que l'edifici no s'ajusti a les obres en el seu moment atorgades, mentre no s'autoritzi la seva legalització, si fos procedent.
3. La llicència de primera ocupació o de modificació objectiva d'ús és imprescindible per a la contractació o continuïtat de subministrament dels serveis d'aigua potable, gas, electricitat, telèfon i altres similars, així com la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència de primera ocupació dels edificis és independent de la d'instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

## Art. 31 bis Documentació necessària en les sol·licituds de llicència

### **I. PER A OBRES**

1. Haurà d'adjuntar-se a la sol·licitud de la llicència d'obra majors:

- a) Projecte tècnic (tres exemplars) subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel col·legi professional.
- b) Plànol de situació fitat a escala 1:1000, detallant els serveis urbanístics existents (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació...). Aquest plànol serà altimètric i inclourà totes les dades necessàries per a definir l'entorn (carrers, partions i altres dades d'interès).
- c) Omplir el model oficial previst per a les sol·licituds de llicència.
- d) Aquella documentació que la normativa específica de la zona exigeixi.

2. En el supòsit d'obres de reforma, s'assenyalaran:

- en negre les obres que es conservin o romanguin
- en groc, aquelles que desapareguin
- en vermell, l'obra a construir

Igualment, podran presentar-se mitjançant plànols separats l'estat actual, d'una banda, i el que es projecti reformar per un altre.

3. Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres menors hauran d'anar acompanyades d'un plànol o croquis a escala de les mateixes, subscrit per l'interessat. Podrà exigir-se la intervenció d'un facultatiu competent per a dirigir-les quan afectin a la tranquil·litat, seguretat, salubritat i ornament públic.

### **II PER A ACTIVITATS INDUSTRIALS**

1. La sol·licitud de llicència d'obertura d'activitats industrials prevista en el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, s'acompanyarà amb els següents documents:

- a) Projecte tècnic per quadruplicat
- b) Relació per duplicat de veïns confrontats, amb indicació de l'ús a que es destinin els locals, firmada pel sol·licitant.

2. El projecte tècnic a que es refereix el paràgraf anterior contindrà les dades necessàries perquè, amb el seu examen, pugui comprovar-se si l'activitat o instal·lacions s'ajusten al contingut d'aquest Títol i al que determinin les Ordenances municipals d'aplicació. Com a mínim, el projecte constarà dels següents documents:

a) Memòria tècnica, que descrigui l'activitat o instal·lació i que assenyali les dades que no hagin pogut representar-se numèrica o gràficament en els plànols.

b) Plànols tècnics:

b.1) De situació a escala 1:500, del local i patis o solars ocupats per l'activitat o instal·lació, on consti la totalitat de l'illa en la qual es situa l'obra, amb nom i ample de les vies públiques circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més pròxima i situació relativa del local respecte als edificis o centres d'ús públic pròxims.

b.2.) De planta i seccions. Aquestes es presentaran a escala 1:50 o 1:100, segons la major o menor superfície ocupada per la instal·lació; estaran fitades, anotant i detallant tot allò que sigui necessari per a facilitar el seu examen i comprovació, com és per exemple la situació respecte dels locals adjacents, amb indicació expressa del titular ocupant i de la seva utilització, així com dels elements i instal·lacions.

3. La memòria tècnica a que es refereix el paràgraf anterior, constarà com a mínim, dels següents capítols, amb desenvolupament ampli i referència als fonaments legals i tècnics en que es basi la petició:

a) Titular i representant legal

b) Domicili industrial i social

c) Activitats, tipus d'instal·lacions i qualificació en categories, d'acord amb el que es determina en el capítol 7 d'aquestes Normes

d) Característiques del local i edificis: situacions, superfícies ocupades en cada situació, descripció d'accessos, escales (si el local disposa de diversos accessos, es ressenyaran tots), ventilació, vies d'evacuació, sobrecàrregues d'ús i altres característiques constructives i també la totalitat de mitjans de seguretat, prevenció i extinció d'incendis, amb especial i explícit

esment de les ordenances d'aplicació per a la prevenció d'incendis i de la Norma Bàsica NBE, CPI/91

- e) Relació exhaustiva de matèries primeres i productes intermedis: consum anual i emmagatzematge màxim, amb indicació de les seves característiques físiques i químiques (estat d'agregació, poder calorífic, temperatura d'inflamació, toxicitat...) efectes additius, tipus d'emballatge, dipòsit o contenidor, forma d'emmagatzematge i mesures de seguretat adoptades.
  - f) Relació de maquinària i elements industrials, amb indicació de l'autoritzada i de l'ampliació que procedeix, separant en cada cas la seva potència de la no computable.
  - g) Procés industrial detallat, una descripció de les diferents fases que comporta i de les necessàries transformacions de la matèria primera, fins a arribar als productes acabats. Es detallaran també els subproductes que es puguin produir en cada fase.
  - h) Producció de productes finals i subproductes: quantitat produïda, emmagatzematge màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals, amb indicació de les mesures de seguretat adoptades en l'emmagatzematge i destinació d'aquests.
  - i) Possibles repercussions en l'entorn, per efectes regulats en aquest Títol i en uns altres amb inclusió i compliment de les condicions especials regulades per la vigent legislació
  - j) Personal: nombre de persones ocupades, amb indicació de categoria i sexe.
  - k) Edificis d'ús públic pròxims, amb indicació de la seva distància a l'establiment o instal·lació.
  - l) Pressupost detallat.
4. Queden exceptuats de la necessitat de la documentació indicada en els anteriors paràgrafs, quan s'instal·li separatament un dels següents equips o aparells:
- a) Aparells o mobles frigorífics, de capacitat total inferior a 5 m<sup>3</sup>
  - b) Ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i tapisos rodants.
  - c) Instal·lacions autònomes i compactes d'aires condicionat sense torres de recuperació o condensador a distància aparells tipus "split" o partits, amb potència unitària inferior a 10 Kw.

d) Petits aparells: cafeteres, molinets, etc...., complementaris d'ús hotel·ler, sempre que l'activitat estigui autoritzada prèviament.

La llicència d'aquests elements o instal·lacions es tramitarà de forma abreujada i en l'imprès que l'Ajuntament determini.

La llicència per a aquests aparells es tramitarà, sempre que sigui possible, de forma unitària amb la resta d'instal·lacions i aparells, els quals s'inclouran a aquest efecte, en la sol·licitud de llicència municipal quan aquesta existeixi.

#### Art. 32 Requisits d'urbanització

1. Per a atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà cal que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar tret que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties previstes en l'article 81 del Text refós
2. En tot cas, hauran de complir-se, a més a més, les condicions i requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística
3. En sòl urbanitzable, hauran de complir-se les condicions i regles contingudes en els articles 42 i 43 del Reglament de Gestió Urbanística.

#### Art. 33 Llicència d'obres que afectin a edificis protegits per una legislació específica o per aquest Pla General

Quan la sol·licitud de la llicència es refereixi a obres de reparació o reforma d'un edifici o construcció protegit especialment per aquest Pla General, caldrà sol·licitar un informe preceptiu a l'Ajuntament amb un avantprojecte que descriuï les obres a realitzar, acompanyat de documentació fotogràfica suficient per a apreciar l'estat de l'edificació. Una vegada rebut el vistiplau d'aquest informe es realitzarà el projecte executiu seguint les condicions que els serveis tècnics municipals puguin determinar.

#### Art. 34 Protecció de l'arbrat i jardineria

En la zona on existeixin arbres o elements de jardineria, els edificis es realitzaran de manera que els afectin el mínim possible, Amb aquesta finalitat, els plànols i memòria del projecte que es presentaran amb la sol·licitud de llicència especificaran la situació dels arbres i les mesures adoptades per a la seva protecció.

Art. 35 Prohibicions, infraccions i responsabilitat

1. Queda prohibit:

- a) Dipositar qualsevol tipus de materials d'obra en els escossells de l'arbrat;
- b) Abocar àcids, sabons o qualsevol altra classe de productes nocius, per a l'arbrat en els escosells o en les proximitats d'aquests.
- c) Utilitzar l'arbrat per a clavar cartells, subjectar cables o qualsevol altra finalitat anàloga de la que pugui resultar perjudici per a aquell.

2 La infracció del disposat en el paràgraf anterior donarà lloc a sanció a l'empresari de les obres, sense perjudici de la indemnització corresponent al dany causat. Serà responsable subsidiari el propietari o el promotor de les obres.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### **RÈGIM DEL SÒL**

#### Art. 36 Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst en l'article 23 del Text Refós, es defineix a través de:

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

#### Art. 37 Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a l'efecte de règim jurídic del sòl, i d'acord amb el previst en l'article 114 del Text Refós, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà, a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, sent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només pot transformar-se en urbanitzable a través d'una revisió global del Pla general d'acord amb el previst en l'article 3 d'aquestes Normes.

#### Art. 38 Abast de les determinacions del Pla

1. En el sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com preveu l'article 23.2.1 del Text Refós.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1:1000 en els plànols d'ordenació.

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla conté la divisió del territori en sectors per al desenvolupament en plans parcials, el desenvolupament dels sistemes de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori i dels sistemes adscrits als

diversos sectors de planejament, així com les restants determinacions a que fa referència l'article 23.2.2. del text Refós.

3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques i magnituds mínimes que ha de reunir, cada actuació i les densitats màximes d'habitatges per hectàrees d'acord amb el previst en l'article 23.2.3. del Text Refós.
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General estableix les mesures i condicions que són precises per a la conservació i protecció de tots i cadascun dels elements naturals, bé sigui sòl, flora, fauna o paisatge, a fi d'evitar la seva degradació i de les edificacions i paratges que per les seves característiques especials ho aconsellés, amb l'àmbit d'aplicació que en cada cas sigui necessari.



## CAPÍTOL SISÈ

### **REGULACIÓ D'USOS**

#### Art. 39 Regulació d'usos

1. El Pla General regula de forma detallada els usos que poden estar afectats els terrenys qualificats com sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, si escau, els usos complementaris. Així mateix, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General assenyala l'ús global i els usos incompatibles en cada zona
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i fixa els prohibits per a cada tipus de sòl.

#### Art. 40 Conceptes

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

Art. 41 Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla General referent a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Així mateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:
  - Restringir la localització i característica dels usos.
  - Prohibir usos admesos pel pla general
3. En sòl urbanitzable programat, el Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
4. En sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació Urbanística fixarà la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. Els successius Plans parcials han de fer la regulació concreta dels usos.
5. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del mitjà rural poden prohibir usos perjudicials.
6. En general, els Plans Especials de protecció de patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 42 Tipus d'usos

**A. Segons la seva funció:**

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
  - a) Edifici unihabitatge. És l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu
  - b) Edifici plurihabitatge. És l'edifici per a habitatge amb accés i elements comuns.
2. Ús hotel·ler. S'estableixen les següents categories:
  - a) Edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, aparta – hotels, motels, etc....
  - b) Restaurants, bars, cafeteries, granges, pubs i similars, amb venda per a consum en el local.

3. Ús comercial:

- 1) L'ús comercial és el que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars
- 2) Els usos comercials que, per les seves característiques – matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats – originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per l'establert per a l'ús industrial.
- 3) En el cas d'establiments comercials dedicats a la venda al detall de productes d'alimentació s'estableix un límit màxim de 1500 metres quadrat de superfície construïda.

4. Ús comercial concentrat. L'ús comercial concentrat, compren les grans instal·lacions integrades de comerç com Cash & Carry, hipermercats, grans magatzems, etc.

5. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives o burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Borsa, Segurs i aquells que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

6. Ús industrial:

Comprèn les activitats següents:

- a) Les industrials d'obtenció i transformació de béns.
- b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricadors o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- c) Les agències de transport
- d) Els tallers de reparació de vehicles.
- e) Les estacions de servei i rentat de vehicles
- f) Les ferralleries
- g) Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o subministrats, o pels elements tècnics utilitzats, poden ocasionar molèsties, perill o incomoditats a les persones, o danys als béns.

7. Ús sanitari – assistencial:

- 1) Ús sanitari – assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
  - 2) També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari de caràcter assistencial, com ara asils i similars.
8. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.
  9. Ús cívic – administratiu. Aquest ús comprèn les instal·lacions culturals com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art o similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis professionals o similars, així com les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.
  10. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'esbarjo, no compreses en altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, així com les sales de joc, billars, jocs d'atzar, “boîtes” i sales de festes, etc. ... Els usos recreatius, quant als sorolls que puguin originar en els habitatges, es regiran pel dispostat en l'ús industrial
  11. Ús esportiu. Aquest ús contempla la practica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
  12. Ús de garatge i aparcament de vehicles fora dels vials
  13. Ús agrícola. Activitats de cultiu i explotació agrícola del sòl
  14. Ús ramader. Activitats d'explotació pecuària en règim extensiu (pasturatge) o intensiu (granges)
  15. Ús forestal. Activitats relacionades amb l'explotació dels boscos existents o resultat de plantacions especialitzades.
  16. Ús extractiu. Activitats d'extracció de qualsevol tipus de minerals per a la indústria o la construcció.
  17. Ús religiós. Comprèn les activitats de tipus religiós que es desenvolupen en edificis oberts al culte col·lectiu; : capelles, parròquies i similars.

## **B. Segons la seva naturalesa:**

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada

### **Art. 43 Usos i obres provisionals**

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal i no dificulten l'execució del Pla.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 91 del Text Refós estableix, amb caràcter de provisionalitat. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriui sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat

### **Art. 44 Usos i obres fora d'ordenació**

Els usos i obres existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i que resultin disconformes amb el mateix es consideraran fora d'ordenació. En aquest cas seran d'aplicació les disposicions contingudes en l'article 93 del Text Refós.

## CAPÍTOL SETÈ

### **ÚS INDUSTRIAL**

#### Art. 45 Classificació

A l'efecte de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb altres usos, les indústries es classifiquen en les categories següents:

1. Primera categoria. Es classificaran en aquesta categoria les indústries que utilitzen màquines la potència màxima de les quals amb utilització simultània no sobrepassi 7 kw i els motors de les quals no superin la potència unitària de 2,2 kw. Així mateix el soroll generat per l'activitat no haurà de ultrapassar en l'interior del local 70 dBA, no podent transmetre molèsties a l'exterior.

A l'efecte de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que són activitats que produeixen molèsties aquelles que pel soroll, vibracions o trepidacions que provoquin, o pels fums, gasos, olors, boires, pols en suspensió o substàncies que eliminin, molestin als veïns immediatament propers al lloc que se situen aquests establiments.

Les indústries classificades en aquesta categoria podran situar-se en edificis d'habitatges o contigües a aquestes.

2. Segona categoria. Es classificaran en aquesta categoria les indústries la potència total de les quals simultània dels motors instal·lats no ultrapassi 70 kw sent 70 dBA el nivell màxim de soroll admès en l'interior de les mateixes.

Aquestes indústries hauran de situar-se en edificis aïllats o contigus a d'altres indústries.

3. Tercera categoria. Les indústries englobades en aquesta categoria no tenen limitada la potència total de motors ni la seva utilització simultània.

Aquestes indústries hauran de situar-se en edificis aïllats o contigües a d'altres indústries

#### Art. 46 Sorolls

1. El soroll és el que, en condicions més desfavorables de treball, causen les màquines o instal·lacions en funcionament i s'amidaran a un metre i mig del grup de màquines del procés industrial o de l'activitat que es classifica.
2. Les activitats i usos no podran provocar nivells sonors en l'interior dels habitatges superiors a 35 dBA, durant el dia i a 30 dBA entre les 21 i les 8 hores, ni provocar nivells sonors en l'exterior dels habitatges superiors a 55 dBA durant el dia i a 45 dBA entre les 21 i les 8 hores. El nivell sonor màxim exterior es mesurarà a una distància d'un metre de la façana o de la línia de propietat dels habitatges afectats i el nivell sonor màxim es mesurarà en l'interior de les mateixes amb balconades i finestres tancades, i a una distància no inferior a un metre i mig de les parets. En els habitatges el mesurament de sorolls es farà en la sala d'estar o dormitori. En les cuines i serveis s'admeten 5 dBA per sobre dels límits que es fixen. En cap cas es ultrapassarà en 3 dBA el nivell de soroll ambiental.
3. Per als sorolls fluctuants o discontinus els nivells sonors es mesuraran amb un sonòmetre que doni el valor "Leq dBA" o "nivell sonor equivalent", i els valors màxims tolerats en "Leq dBA" per als sorolls fluctuants seran els mateixos que els establerts en dBA per als continus.

#### Art. 47 Condicions de funcionament

1. No obstant el disposat en les presents Normes sobre usos industrials, no podran utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels següents efectes: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en tal grau que afecti negativament el medi ambient, o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. A tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes que per sota dels límits màxims de funcionament que per cada tipus s'estableix en aquestes Normes, i que per la causa exposada poden estar presents en els llocs d'observació o determinació.
2. Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran les següents: En el punt o punts en els quals aquests efectes siguin més aparents en els

casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de pertorbació elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pot originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.

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

- a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. En cap concepte podran cremar-se materials o desaprofitaments a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements haurà de complir, a més a més les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus als destinats a habitatge. Aquestes activitats, per tant, es classificaran sempre de categoria 3<sup>a</sup>.

- b) \*Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta pertorbació.

Hauran de complir-se també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

- c) No podrà permetre's cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat en aquestes Normes. Per a la seva correcció es disposaran bancades independents de l'estructura de l'edifici o del sòl del local, per a tots aquells elements originadors de la vibració, així com dispositius antivibratoris

La vibració V es mesurarà en Pals segons la formula DIN 10 logf. 10 3200 A2 N2 en la qual A és l'amplitud en cm. i N la freqüència en hertzis.

La vibració no podrà superar els 25 Pals en les indústries de categoria 3<sup>a</sup>; 15 Pals en les de categoria 2<sup>a</sup> i 5 Pals en les de categoria 1<sup>a</sup>.



d) Enlluernaments.

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquesta Norma, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, a causa de fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, com combustió, soldadura i altres.

e) Olors

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

f) Altres formes de contaminació de l'aire

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

Art. 48 Instal·lacions i elements tècnics de l'edificació

No obstant no estar classificats com ús industrial, les instal·lacions per als serveis d'aire condicionat i ventilació (ventiladors, condicionadors de tipus finestra, unitats evaporadores i condensadores, compressors, bombers, torres d'instal·lació de calefacció i altres aparells similars no podran produir en els habitatges nivells sonors exteriors superiors a 55 dBA durant el dia i de 45 dBA durant la nit, nivells sonors màxims interiors superiors a 35 dBA durant el dia i 30 dBA durant la nit, entenent-se per nit i dia les hores que indica l'article 47.2 anterior.

## CAPÍTOL VUITÈ

### **ÚS D'APARCAMENT I GARATGE**

#### Art. 49 Definició

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc exterior de la calçada especialment destinat a aturada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais destinats a guardar vehicles automòbils de turisme situats en l'interior de les edificacions i en qualsevol nivell respecte de la rasant del vial

No es considera ús de garatge quan la superfície destinada a guardar vehicles automòbils no tingui una capacitat superior a 3 unitats

3. Es designa amb el nom "d'estacionament" a l'espai de titularitat privada destinat a la guarda de vehicles.

#### Art. 50 Reserva d'espais per a aparcament i condicions

1. Els plans Parcials, en sòl urbanitzable, i els Plans Especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per a l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a aturades terminals de vehicles automòbils.

Així mateix, en sòl urbà i en els corresponents plànols d'ordenació, es contenen determinacions específiques per a alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:
  - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un numero fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de 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 de les edificacions i instal·lacions.

- c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament caldrà preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2'40 metres d'ample per 5'40 metres de llarg.
- d) Qualsevol espai d'aparcament haurà d'obrir-se 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, coherent amb el moviment de tràfic
- e) Els espais oberts per a aparcament hauran d'integrar-se amb el paisatge urbà. A aquests efectes es disposarà arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.
- f) En les àrees d'aparcament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

#### Art. 51 Previsió de garatge en els edificis

1. Els edificis de nova planta haurien de projectar-se de manera que disposin de `plaçes de garatge en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça, inclosa rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i voreres, i excloses les instal·lacions de serveis.
2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:

##### **A. Edificis d'habitatges**

- a) En sòl urbà, una plaça per a cada habitatge sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges
- b) En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial i en el sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en els mateixos, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per a cada dos-cents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

##### **B. Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines.**

Una plaça de garatge per a cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) de superfície útil dedicada a oficines.

### **C. Edificis destinats a ús comercial i magatzems.**

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, excedeixi de 400 m<sup>2</sup>, hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per a cada cinquanta metres quadrats (50 m<sup>2</sup>) de superfície.

### **D. Construccions adscrites a ús industrial**

Una plaça de garatge per a cada local de superfície superior a dos-cents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) amb el mínim d'una plaça per a cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil

### **E. Hotels i similars**

Una plaça de garatge per a cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en senzilles

### **F. Clínicas, sanatoris, hospitals.**

Una plaça de garatge per a cada deu llits.

3. El disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

No obstant això, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de les places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al numero previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entorpir les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcament en el mateix edifici

En el cas d'àrea objecte d'un Pla Especial les condicions establertes en l'apartat anterior poden ser indicatives i ser substituïdes per les determinacions sobre aparcament del Pla Especial.

## **Art. 52 Condicions de les places de garatge**

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres. S'admetrà un 25 per cent de places

de 2 per 4 metres. Aquests espais hauran de ser fitats tant en el projecte d'edificació com en el de llicència d'activitat.

2. En els garatges d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'ample serà de 2'90 metres
3. No es podran establir delimitacions entre places de tipus mòbil, elevables, etc.... acceptant-se exclusivament les que tinguin caràcter estructural.

#### Art. 53 Característiques de la construcció

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

- a) El paviment serà impermeable, anti-lliscant i continu o bé amb les juntes perfectament unides.
- b) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles
- c) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctriques. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) lux en l'entrada.
- d) Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de 2'20 m

En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin entrar.

- e) Els accessos tindran l'ample suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobra i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas, tenir un ample inferior a 3 m.

Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup> hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Així mateix, si la superfície és inferior a 2000 m<sup>2</sup>, podran tenir un sol accés d'un ample mínim de 5 m.

L'ample dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquest.

La porta d'entrada haurà de situar-se a una distància no inferior en tots els seus punts de 4 m de l'alineació oficial de la façana.

- f) L'amplada de les rampes, tant d'entrada com de sortida i les de comunicació entre plantes, tindran una amplada igual a la del corresponent accés, així mateix aquesta amplada estarà determinada per la superfície de les plantes a les quals doni accés, Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altra i la rampa no permeti la doble circulació, es disposarà un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

Les rampes tindran un pendent màxim de 20%, excepte els quatre metres de fondària immediats als accessos del local, on serà, com a màxim de 4%, quan hagi de ser utilitzada com sortida al carrer.

Les rampes o passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m tindran un ample suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes usades ultrapassin els 1000 m<sup>2</sup>.

Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, llevat el cas que s'habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 m i una altura de 0,15 m sobre la calçada

- g) El sistema de ventilació forçada haurà d'activar-se mitjançant detectors de CO (monòxid de carboni) i la sortida de l'aire viciat es realitzarà amb conductes fins a la coberta de l'edifici.
- h) El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg. per m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits haurà d'existir una cambra d'aire, en comunicació amb el cel ras que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.

El sòl format tindrà la mateixa resistència

- i) Estaran protegides també amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si sobre elles hi ha obertura d'habitacions alienes al garatge a menor de 6 m de distància.

- j) A la distància de 5 m, com a màxim, amidada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual ultrapassi els 200 m<sup>2</sup>, s'instal·larà un equip BIE 25 o superior
- k) Així mateix seran d'aplicació les determinacions contingudes en les disposicions següents:
- Reglament electro - tècnic per a baixa Tensió (Decret 2413/1973 de 20 de setembre) i en les instruccions complementàries MI-BT
  - Norma Bàsica de l'edificació NBE-CPI/91 Condicions de Protecció contra incendis en els edificis (RD 279/1991 de 1 de març)

Art. 54 Prohibicions

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

Art. 55 Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, tret que s'adoptin les mesures correctores pertinents mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

## CAPÍTOL NOVÈ

### **REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES**

#### Art. 56 Ús extractiu

1. S'inclouen en aquesta activitat, tant l'extracció de terres per a l'aprofitament industrial i de granulats, com la de minerals i l'explotació de pedreres.
2. Aquesta activitat haurà de tenir sempre caràcter temporal
3. L'activitat extractiva únicament s'admet en el sòl no urbanitzable – àrea comuna-, quedant expressament prohibida en el sòl urbà, urbanitzable i en la resta del sòl no urbanitzable.
4. Les activitats extractives no es poden iniciar sense tenir en compte les autoritzacions i concessions administratives que, per la seva naturalesa, es corresponguin amb la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.

La llicència municipal es sol·licitarà per l'interessat presentant els següents documents:

- a) Projecte tècnic on es descriurà l'activitat a desenvolupar, medis que emprarà, desmunts o anivellaments previstos, durada estimada de l'explotació, volum de l'extracció i les seves característiques.
- b) Projecte de reposició del sòl, una vegada finalitzada l'extracció en que es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció i l'àrea afectada, precaucions a adoptar per a les àrees pròximes i per a no afectar la conformació del paisatge; estat en que quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que l'interessat proposi realitzar per a integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge, així com pressupost d'aquestes.
- c) Certificat de domini del sòl al qual va referida l'activitat i, en cas que el sol·licitant no fos el propietari, còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per a portar-la a terme.
- d) Garanties que ofereixi per a respondre de la reposició del sòl una vegada realitzada l'extracció, les quals aniran referides a la totalitat del cost pressupostat.



5. Una vegada dipositades aquestes garanties, es revisaran amb caràcter forçós cada cinc anys, ajustant-les al valor actualitzat de les xifres pressupostades, podent l'Ajuntament, no obstant això avançar el termini o reduir el període quan les circumstàncies justificades ho aconsellin.
6. L'ajuntament autoritzarà aquestes activitats, prèvia tramitació de l'expedient d'acord amb el Reglament de 30 de novembre de 1961 i tenint en compte en tot moment els criteris següents:
  - a) Respecte del paisatge
  - b) Conservació de l'arbrat
  - c) Preservació de la puresa del medi ambient
  - d) No desviació, reducció o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.

Si l'activitat extractiva sol·licitada contravingués qualsevol dels referits criteris, l'ajuntament denegarà la llicència. En qualsevol cas, si l'autorització comportés la destrucció de l'arbrat, el titular haurà de comprometre's a efectuar la repoblació del sòl afectat, amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui créixer normalment.

7. En qualsevol cas, haurà de complir-se la legislació sectorial (Llei 12/1981) de 14 de desembre i d'altres que es dicten posteriorment, especialment les normes de protecció de la naturalesa que adopti el Parlament de Catalunya. En cas de contradicció entre la normativa general i les normes d'aquest Pla, prevaldrà sempre en cada qüestió la norma més restrictiva o la que imposi majors garanties a la conservació, protecció, reposició i millora dels valors paisatgístics i naturals.

## CAPÍTOL DESE

### **NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ**

#### Art. 57 Tipus d'ordenació

1. Les normes contingudes en aquest Títol tenen per objecte la regulació de l'edificació sobre la base dels paràmetres que són propis de cada sistema d'ordenació, definint el significat dels mateixos i les relacions fonamentals que hi ha entre ells.
2. En el sòl urbà i per a cada zona, el Pla estableix els valors dels paràmetres als que ha d'ajustar-se l'edificació.
3. En sòl urbanitzable i també en sòl urbà subjecte a Reforma Interior o a prèvia ordenació volumètrica seran els Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall els que, sobre la base de les normes de cada zona, fixaran els valors dels paràmetres als quals haurà d'ajustar-se l'edificació.
4. Els tipus d'ordenació física de les zones establertes en aquest Pla General són els següents:
  - 1) Edificació segons alineacions de vial. Correspon a una edificació, entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'altura reguladora màxima en funció de l'ample del carrer o vial i per la fondària edificable.
  - 2) Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament atenent als següents factors: altura màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes als límits de la mateixa.
  - 3) Composició de volums edificació segons volumetria específica. Tipus d'ordenació en la qual l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat de zona neta. La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisarà en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o si escau, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums, en el cas que aquest Pla General no la determini.

## CAPÍTOL ONZÈ

### **DEFINICIÓ DE PARÀMETRES GENERALS A TOTS ELS TIPUS DE ORDENACIÓ**

#### Art. 58 Zona

S'entén per zona l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme. Quan els objectius urbanístics ho han exigint, el Pla ha distingit, dintre de cada zona, subzones, per a establir una gradació en l'edificabilitat.

Les zones corresponen a les àrees de sòl que la seva destinació en l'ordenació fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona, es determina en funció de:

- La quantitat d'edificació permesa.
- Les condicions d'ordenació de l'edificació que es precisen en la forma específica de cadascuna.
- Els usos de les edificacions i del sòl admesos i prohibits.

En el sòl urbà, les distintes zones corresponen a distintes normes per a l'edificació i la finalitat de les edificacions i els terrenys. Són normes referides a la unitat de sòl edificable: la parcel·la.

En el sòl urbanitzable i també en el sòl urbà subjecte a Reforma Interior o que requereix Estudi de Detall per a concretar la disposició de l'edificació, les distintes zones responen a distintes normes per a l'ordenació del sòl. Són normes referides a la unitat de sòl que s'ordena.

En sòl no urbanitzable, les zones impliquen distintes normes per a la protecció de les característiques i utilització dels terrenys i en conseqüència, distintes toleràncies d'edificació.

#### Art. 59 Unitat de zona

S'entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General i delimitada per sòls de distinta qualificació o classificació urbanística.

Art. 60 Àrea de referència d'unitat de zona

1. S'entén per àrea de referència de la unitat de zona la superfície que serveix de base per a la determinació de la superfície de sostre edificable mitjançant l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta de zona.
2. Delimita l'àrea de referència de la unitat de zona les línies de separació fixades en els plànols entre els sòls de distintes qualificacions. Quan en un sector de planejament existeixen diferents qualificacions, separades per vialitat a l'efecte de còmput es calcularà des de l'eix del vial.

Art. 61 Àrea de referència del sector

1. S'entén per àrea de referència del sector el conjunt d'àrees de referència de zones que l'integren més els sistemes incorporats al sector pel pla General.
2. La suma de la superfície de sostre edificable de les distintes àrees de referència de zones, una vegada incorporat l'aprofitament corresponent als sistemes, serà la superfície de sostre edificable del sector.
3. Aquesta superfície servirà de base per al càlcul de la densitat d'habitatges en els Plans Parcial d'ús residencial i en conseqüència per al càlcul dels mòduls mínims de reserva amb destinació a dotacions d'acord amb el disposat en l'art.25 del Text Refós.

Art. 62 Unitats d'actuació en sòl urbà

En sòl urbà el Pla determina en alguns casos unitats d'actuació, amb la finalitat de facilitar l'execució de les noves ordenacions que completen el teixit urbà. Les unitats d'actuació constitueixen àmbits de reparcel·lació o compensació per als propietaris compresos en els mateixos.

Art. 63 Índex d'edificabilitat bruta o de zona

Totes les zones en sòl urbanitzable i en sòl urbà es troben subjectes a límits màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl de l'àrea de referència de cada

unitat de zona. L'índex d'edificabilitat bruta o de zona fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona.

Art. 64 Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, tancades o semitancades, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pis i siguin de potencial edificació privada. S'entendrà per superfícies tancades o semitancades aquelles que disposin d'elements verticals de tancament (murs, envans, fusteries o elements de tancament similars) que suposin una longitud superior a la meitat de la longitud del perímetre de la línia corba o poligonal tancada, que delimita l'espai corresponent.

Art. 65 Densitat bruta o de zona d'habitatge

La densitat d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per Ha. que poden construir-se en cada àrea de referència.

Art. 66 Distribució del sòl públic entre els diferents sistemes

La superfície de sòl que ha de destinar-se a cadascun dels sistemes es fixa en metres quadrats per habitatge sobre l'àrea de referència de cada sector residencial. En cas de sectors industrials o d'usos terciaris es fixarà en percentatge sobre la superfície total ordenada a la qual es vinculi l'ús en el Pla General. En l'un i l'altre cas es distribuïran segons les proporcions establertes en l'article 25 del Text Refós.

Aquest Pla General preveu igualment uns standars mínims de sòl per a usos públics d'equipaments, vialitat i zones verdes, que s'assenyalen de forma detallada en la regulació de les diferents unitats d'actuació i sectors de planejament que es delimiten.

En el sòl urbanitzable, es podran adscriure a un sector determinat, sòls ocupats per sistemes generals que s'afegiran al sòl d'aquell a l'efecte d'incrementar les reserves mínimes per a dotacions, amb les limitacions establertes en l'art. 123 del Text Refós.

Art. 67 Superfície de sòl per a usos privats

La superfície de sòl per a usos privats es determina en relació a l'àrea de referència de cada unitat de zona. Aquest sòl resulta de deduir de

la superfície de l'àrea de referència del sector els espais per a sistemes no previstos en el Pla General.

Art. 68 L'envoltant màxim del volum d'edificació

L'envoltant màxim del volum d'edificació és la resultant dels valors que adquireixen, de forma interdependent, els paràmetres reguladors de l'edificació en cada tipus d'ordenació.

Art. 69 Índex d'edificabilitat net

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats. En el càlcul de l'edificabilitat neta es tindran en compte les superfícies de totes les plantes pis, incloent les superfícies dels celoberts i les dels cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions existents que es conservin i les edificacions auxiliars.

L'edificabilitat permesa per sobre de la planta soterrani no superarà en cap cas, en els terrenys amb pendent la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

Art. 70 Intensitat d'edificació per parcel·la

És la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividit per metres quadrats de parcel·la.

Art. 71 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinada a acollir l'edificació.
2. a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que una d'aquelles compregui diverses d'aquestes o viceversa.
  - b) Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcials o Estudis de Detall s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb el previst en el paràgraf I, article 140 del Text Refós.

- c) Conforme a l'estipulat en l'art. 140.2 del Text Refós, la qualitat d'indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

#### Art. 72 Ocupació màxima de la parcel·la

Per a les distintes zones s'estableixen en alguns casos els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en cada parcel·la, referint-se normalment a totes les plantes; quan no s'explicita el percentatge, l'ocupació de planta baixa s'entendrà que és del 100%.

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

#### Art. 73 Planta Baixa

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

#### Art. 74 Planta baixa en el tipus d'alineació de vial

1. S'entendrà per planta "baixa" aquella el paviment de la qual se situï a 0,60 m. per damunt o per sota de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament, que a la parcel·la corresponguin. En els casos que, a causa del pendent, més d'una planta se situï dintre dels límits exposats (façana escalonada), cada tram del front d'edificació en que això succeeixi, definirà una diferent planta baixa.

Per a aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cadascun dels fronts, com si es tractés de distintes parcel·les, la fondària de les quals arribi a el punt mig de l'illa.

2. L'altura lliure mínima de planta baixa serà, segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada zona o sector.

Sempre que les normes específiques de cada zona no la determinin, l'altura màxima de la planta baixa serà la següent:

### Tipus d'ordenació:

#### Segons alineació de vial:

- habitatges unifamiliars 2,70
- altres casos 3,30

#### Per edificació aïllada:

- planta baixa oberta 3,00
- planta baixa tancada 2,50

#### Per volumetria específica:

- habitatges unifamiliars 2,50
- habitatges plurifamiliars 3,00

3. No es permetrà en cap cas el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisòtan i entresòl.
4. En cas d'utilització de la planta baixa com habitatge, la cota del paviment estarà en tots els seus punts almenys a 20 cms. per sobre de la rasant o rasants si té més d'un front d'edificació.

### Art. 75 Planta soterrani

1. a) Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades sota la planta baixa, tinguin o no obertures, per causa de desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.  
  
b) Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui 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.  
  
c) En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús hotel·ler i sanitari. No obstant això, podran autoritzar-se altres usos diferents del d'habitatge i de l'hotel·ler, si es dota al local de mesures tècniques de seguretat que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament amb seguretat de les persones en aquests esdeveniments. Els altres soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats diferents de les d'aparcaments de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i similars.
2. L'altura mínima lliure de la planta soterrani serà de 2,20 metres.



Art. 76 Planta pis i altura lliure mínima entre plantes

1. S'entendrà per “planta pis” tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
2. L'altura lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el cel ras o sostre. Aquesta altura es fixa en cada zona o sector i mai serà inferior a 2,50 metres.

Art. 77 Elements tècnics de les instal·lacions

S'engloben sota el terme “Elements tècnics de les instal·lacions” els següents conceptes: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació de fums, claraboies i remats de murs, antenes de telecomunicació de ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai extra dels ascensors i fins i tot per a l'accés d'aquests al terrat o coberta i elements de suport per a l'estesa i assecat de roba. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà a través d'una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Art. 78 Cossos sortints

1. Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació.

Es defineixen com tancats o miradors aquells cossos sortints que tinguin totalment tancats els seus contorns laterals i frontal mitjançant elements indesmontables.

Es defineixen com semitancats els cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels contorns laterals o bé que existeixin cossos sortints tancats a una distància inferior a la seva longitud de vol.

Són cossos sortints oberts (balconades, galeries, terrasses obertes) els que no estan en les condicions anteriors.

Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

2. a) Les dimensions, forma i superfície en planta dels cossos sortints contaràn en la seva totalitat a l'efecte d'ocupació màxima i a l'efecte de separacions a límits de parcel·la, sistemes i altres edificis.  
  
b) La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a l'efecte de càlcul de superfície de sostre edificable en un 100%.
3. S'entén per "pla límit de vol" el pla vertical normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a una distància de la mitgera igual a 0,60 metres. Els cossos sortints el vol dels quals superi els 0,60 m. hauran de quedar sempre dintre del pla de 45 graus, que passa per la intersecció de la mitgera amb el pla de façana pròpia de l'edificació.

#### Art. 79 Elements sortints

Són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de fondària màxima edificable de l'alineació de l'edificació. Es consideren elements sortints els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i altres elements similars i justificables per la seva exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com tendals, persianes, rètols, anuncis i similars.

#### Art. 80 Patis de parcel·la

1. Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: celoberts, patis de ventilació i eixides.
2. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través almenys de celoberts. Les altres dependències i peces auxiliars interiors i les escales poden fer-ho a través de patis de ventilació. La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics sense utilització de celoberts o de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals que puguin dictar-se sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. Les cuines que tinguin buits que comuniquin amb celoberts o de ventilació interiors, als quals també comuniquin escales, dormitoris,

estances o altres dependències similars, vindran obligades a disposar d'un sistema tècnic de ventilació independent dels patis a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc....

Això no serà obligatori si a aquests patis solament ventilen cuines i banys o lavabos.

4. En l'ús d'oficines i comercial, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació a través de patis de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús dels citats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. Les obres d'ampliació permeses en aquestes Normes, per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de la llicència d'obres que els patis de la parcel·la, que es regulen a continuació, corresponents a les noves plantes afegides, tinguin les condicions mínimes de grandària i forma que els correspondria segons el nombre total de plantes de l'edifici ampliat.
6. En els edificis de nova planta, encara que no s'esgoti el sostre edificable màxim, els patis de parcel·les hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possible en la parcel·la.

#### Art. 81 Celoberts

1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dintre del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a espai lliure o de vial. En cas contrari, es denominarà celobert mixt o exterior.

2. Les dimensions i superfícies obligatòries dels celoberts interiors vindran en funció de l'altura del pati. Les dimensions dels celoberts seran les que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de l'altura total del pati, amb un mínim de tres metres i una superfície mínima fixada en la següent taula:

altura del pati (núm. plantes pis)	superfície mínima (m2)
1	12
2	12
3	14
4	16
5	18.

3. El celobert exterior o mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares a l'espai lliure o vial. Aquests patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que s'ha establert per a aquells.

Les parets dels celoberts mixts es consideraran com façanes amb caràcter general.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.
5. Els celoberts hauran de ser accessibles des del vestíbul o escala de veïns.
6. a) Els celoberts computaran a l'efecte del càlcul del volum de sostre edificable.
- b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safareigs ni cossos sortints de cap tipus.
- c) L'altura del pati s'amidarà, en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada, que l'envolti total o parcialment. El paviment del pati estarà, com a màxim un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d) Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima superior a un 20% a la del pati.

Art. 82 Patis de ventilació

1. El pati de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escaleres i dependències que no siguin dormitoris ni estades i dels locals de treball, destinats a usos d'oficina i de comerç. Els patis de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada per als celoberts.
2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació vindran donades en funció de l'alçada del pati. Les dimensions dels patis seran aquelles que permetin inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m. i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

alçada del pati (núm. planta pis)	superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	5
4	9
5	11.

- 3 . a) Els volums de patis de ventilació interiors comptaran a l'efecte del còmput de la superfície o volum edificable i de l'ocupació màxima de parcel·la.  
b) No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap tipus.  
c) L'alçada del pati s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que ha de ser servida pel pati fins a la més elevada, que l'envolti total o parcialment. El paviment del pati estarà com a màxim un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar.  
d) Els patis podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pati de ventilació i de claraboia amb una superfície de ventilació mínima superior en un 20% a la del pati.
- 4 .Els patis de ventilació podran ser exteriors en les mateixes condicions que els celoberts.

Art. 83 Eixida

És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus bany o lavabo. Hauran d'ésser registrables i de manera que es compleixin les condicions de la següent taula:

Núm. plantes pis (altura del pati)	cercle inscribible	superfície (m2)
fins a 3	0,70 m	0,8
fins a 4	0,85 m	0,9
fins a 5	1,00 m	1,0
més de 5	1,00 m	1,2

Art. 84 Xemeneia de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

## CAPÍTOL DOTZÈ

### **TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**

#### Art. 85 Definició

Aquest tipus d'ordenació correspon a una edificació, entre mitgeres, al llarg dels vials, regida bàsicament pel nombre màxim de plantes i per la fondària edificable.

#### Art. 86 Alineació de vial

És la línia que assenyala el límit entre el vial (domini públic) i la zona de domini privat, a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació en el front a la via pública. En aquest tipus d'ordenació, aquesta alineació de façana coincideix amb el vial, llevat en els casos de reculada permesos.

#### Art. 87 Línia de façana

És la línia a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació. Coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la.

Les alineacions de vial que defineixen els límits dels sòls destinats als sistemes generals i locals tindran caràcter de línia de façana, excepte en els casos de reculada permesos, o en aquells casos de reculada obligatòria en funció de les servituds existents.

#### Art. 88 Façana mínima

a) És la dimensió mínima de línia de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc.... Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, n'hi haurà prou amb que es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

b) Aquesta dimensió mínima s'estableix en 5 metres.

c) Les parcel·les amb façana inferior a la mínima compreses entre dues edificacions existents seran també edificables.

Art. 89 Ample de vial

1. És la distància més curta entre les dues alineacions d'un vial, per a cada tram del mateix comprès entre dos cantonades o xamfrans.
2. a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles en que la seva distància sigui constant en tot un tram i costat de vial entre dos cantonades o xamfrans, es prendrà aquesta distància com ample de vial.  
  
b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, reculades o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà com ample de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dues transversals al mínim ample en el costat i tram considerats.
3. L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'ample de vial serà el que en virtut del Pla i del Projecte d'Urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, es cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les Normes sobre execució.

Art. 90 Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert en les Normes aplicables a cada zona.
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 de terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permetran:
  - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent i les arrencades del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a altura no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.
  - b) La golfa resultant que no serà habitable, amb excepció de les zones en que s'indiqui el contrari expressament. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura 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



màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir de 1,80 m. si són opaques i de 2,50 si són transparents, reixes o similars.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests no podrà excedir de 1,80 m. si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

f) Les rematades decoratives de les façanes.

#### Art.91 Regles sobre determinació d'alçades

L'alçada s'amida conforme al disposat en el número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és distint per a cadascun dels supòsits següents:

##### 1. Edificis amb front a una sola via

a) Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor de 0,60 m., l'altura reguladora màxima s'amidarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

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

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més de 1 m. per sota d'aquell punt d'aplicació d'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris, perquè això no passi. En cadascun dels trams l'alçada reguladora s'amidarà conforme a les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

##### 2. Edificis amb front a dos o més vies, formant cantonada o xamfrà

a) L'alçada reguladora es determinarà com si es tractés de façanes independents. Si l'alçada fos la mateixa en cada front de via, s'aplicarà el disposat en el nombre 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.

b) Si les alçades reguladores, fossin distintes, les majors d'elles podran desplaçar-se pels carrers adjacents, fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor altura en cas d'acord corb que, amb un límit màxim de trenta (30) metres, sigui la major de les dues següents: una vegada i mitja l'ample del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor altura, de la prolongació de la línia límit de fondària edificable, corresponent al carrer de major altura. A partir del punt determinat per la longitud màxima que es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'altura pertinent que li correspongui, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. Edificació amb front de dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà

Els edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació del qual en cada front vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior de l'illa, es regularan, en quant a alçada, com si es tractés d'edificis independents.

Art. 92 Nombre de plantes

1. El nombre de plantes és l'establert en les normes aplicables a cada zona, atenent a la seva qualificació urbanística.

Hauran de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.

Art. 93 Mitgera

1. S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a les cobertes, tot i que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per celoberts i patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. a) Les mitgeres que resultin al descobert amb caràcter permanent, com a conseqüència de diferents alçades i nombres de plantes, reculades, fondària edificable o altra causa, hauran d'acabar-se amb materials de façana, murals artístics o optativament retirar-se la distància necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

Aquesta distància serà com a mínim, de 2 metres.

- b) En el cas particular de mitgeres que donin a espais lliures o parcs i jardins urbans, aquestes perden la seva qualitat i tindran un tractament de façana, permetent-se l'aparició d'obertures sense necessitat de reculades.

Es prohibeixen tot tipus de cossos i elements sortints als espais lliures o parcs i jardins urbans.

- c) Si la mitgera que resultés de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció, sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos, per a poder edificar hauran de regularitzar-se els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a límits de parcel·la corbs o fraccions o parcel·les d'angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en aquest article.

#### Art. 94 Illa

Es denomina illa a la superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat o línies de façana contigües, podent contenir qualificacions i dominis de sòl diversos.

#### Art. 95 Filera

Es denomina filera a les agrupacions d'edificis subjectes a una sola alineació de vial, però que no tenen altres alineacions de vial que la delimitin.

#### Art. 96 Fondària edificable

1. S'entendrà per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva banda posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

2. a) La fondària edificable de cada parcel·la només podrà ser ultrapassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

b) Quan una parcel·la tingui una fondària que travessi les dues alineacions del pati de l'illa sense arribar a la façana oposada, la part de la mateixa situada més enllà de la segona alineació no serà edificable.

c) Per a les zones de sòl urbà en les que no està definida de forma expressa la fondària edificable i per als sectors o àrees a desenvolupar a través de Plans Especials de Reforma Interior, en que s'aconsella l'ordenació segons alineació de vial, regiran els paràmetres de fondària edificable següents:

- L'espai lliure interior de l'illa haurà de contenir un cercle inscribible amb el diàmetre mínim del quadre següent:

núm. de plantes	fins a PB+2P	PB+3P PB+4P
Diàmetre mínim	5m.	10 m.

- La fondària edificable no serà superior en cap cas a 16 m., ni inferior a 8 m.

3. Si resultés alguna edificació amb una fondària edificable inferior a la mínima permesa, aquesta dimensió constituirà la fondària mínima edificable, sempre que permeti inscriure una circumferència de 5m. de diàmetre entre façanes interiors. Quan per raons de les dimensions de l'illa no sigui possible complir aquesta última condició, les parcel·les en les quals això succeeixi seran totalment edificables.

#### Art. 97 Espai lliure interior de l'illa

1. S'entén per espai lliure interior de l'illa l'espai lliure d'edificació que resulta de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.

2. Quan dues cares de l'espai lliure interior de l'illa formin un angle menor de 60°, hauran de truncar-se de manera que resulti un costat de l'alineació interior de l'edificació igual a 5 m., podent en aquest cas superar la fondària edificable màxima establerta.

3. En la situació de paraments d'interior d'illa, cecs, ja existents, de fondària igual o menor que la permesa en cada cas, es permetrà l'obertura de forats, prèvia sol·licitud de llicència amb el corresponent projecte tècnic.

Art. 98 Reculada de l'edificació a l'alineació de vialitat

1. A l'efecte de reculades de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

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

2. Modalitat a)

És condició per a realitzar aquest tipus de reculada que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai vial o per als vianants i que es cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament. En aquest cas les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari cedent. Serà obligatòria la redacció d'un Estudi de Detall que fixi la reculada i la compensació en alçada reguladora.

La reculada serà uniforme en tota l'alineació, haurà de comprendre tot el tram de l'illa entre carrer i la fondària edificable quedarà disminuïda en la fondària de la reculada. Es determinarà la fondària partint de l'alineació de vialitat i no de l'alineació reculada.

La cessió es formalitzarà en document administratiu, que facultarà a l'Administració per a l'ocupació del terreny. Per a assegurar l'obligació de satisfer els costos de la urbanització l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real o personal suficient. A aquests efectes, els Serveis Tècnics Municipals elaboraran un avantprojecte, integrat pel plànol o plànols necessaris i una Memòria que inclourà una valoració aproximada dels costos de la Urbanització.

Modalitat b)

Quant a la segona modalitat, haurà de complir el requisit de que no deixi mitgeres al descobert sense tractament de façana.

Aquesta modalitat b) no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'altura, ni a compensació de volums, ni a modificar la fondària edificable. Aquesta s'amidarà des de l'alineació del vial.

Modalitat c)

La tercera modalitat, comprèn les reculades en plantes pis sense reculada en planta baixa i haurà de reunir els següents requisits:

- Que no doni lloc a mitgeres al descobert sense tractament de façana.
- Que la separació entre paraments oposats de façana compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixts.

Aquesta modalitat no dóna lloc a augments d'altura ni compensació de volums.

3. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com façana de les mitgeres que queden al descobert, tret que aquestes s'haguessin reculat al seu torn.

En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionat.

#### Art. 99 Cossos sortints

1. En tot el previst respecte a cossos sortints, en les condicions particulars de cada zona o sector, amb tipus d'ordenació segons alineació de vial, seguiran les següents normes generals:

- a) El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, ha d'acollir-se al següent quadre:

- carrers amb amplada superior a 15 m.	125 cm.
- carrers amb amplada compresa entre 10 i 14,99 m.	100 cm.
- carrers amb amplada compresa entre 8 i 9,99 m.	6% miradors 10% altres vols
- carrers amb amplada compresa entre 6 i 7,99 m.	6%
- carrers amb amplada menor de 6 m.	6% vols, excepte miradors que no es permeten

Els percentatges anteriors estan referits a l'ample del vial.

Si l'edificació dóna enfront de vies o trams de vies de distinta amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via en que recau, amb el límit

màxim de 1,25 m. El vol dels cossos sortints no podrà superar en cap punt l'ample de la vorera menys 0,40 m., si es tracta de carrers l'amplada dels quals és superior a 10 m., menys 0,30 m. si es tracta de carrers l'amplada dels quals està compresa entre 6 m. i 9,9 m. i menys 0,20 m. en els carrers d'amplada inferior a 6 m.

- b) El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa, no podrà excedir d'una vintena del diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior de l'illa amb vol màxim, en tot cas, de 1,25 m.

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

- c) Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquesta longitud. En un o altre cas, els cossos vénen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla "límit lateral de vol", segons es regula en el punt 3 de l'article 78.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 40 cm. podran ocupar més de la meitat de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.

- d) Els cossos sortints hauran de ser sempre paral·lels al plànol de façana.

#### Art.100 Elements sortints

1. Tot el previst, respecte a elements sortints en les condicions particulars de cada zona o sector, es regularà conforme a les següents normes.
2. El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:
  - a) Elements sortints en planta baixa, sempre que:
    - 1º) donin façana a carrers de més de 10 m. d'ample;
    - 2º) no sobresurtin més d'una cinquantesena part de l'ample del vial, sense excedir mai de la desena part de l'ample de la vorera ni de 0,25 m. quan afectin a menys de la cinquena

part de la longitud de la façana. Si ocupen més d'una cinquena part de la façana, només podran sobresortir 15 cm.

- b) Els elements sortints que es situessin de manera que cap dels seus punts es trobi a altura inferior a 3 m. per sobre de la rasant de la vorera i el seu vol no resulti superior en cap punt a l'ample de la vorera menys 0,60 m. o a distància inferior a 1 m. de l'eix de les línies dels fanals, semàfors i els troncs d'arbrat, amb un límit màxim de vol de 2 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.
- c) Els ràfecs podran volar del plànol de la façana fins a un màxim de 0,30 m. en carrers menors de 6 metres d'ample i un màxim de 0,50 m. en carrers de 6 a 15 m. i fins a 0,80 m. en els carrers de més de 15 metres. Sobre cossos sortints tancats (miradors o tribunes) es permetrà un vol de ràfec de 0,30 m. Les impostes i motlures es permetran fins a un màxim de 0,15 metres de vol.



## CAPÍTOL TRETZÈ

### **TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### Art.101 Definició

Aquest tipus d'ordenació s'estableix en atenció a la forma i superfície de parcel·la i es regula bàsicament atenent als següents factors: forma i grandària de la parcel·la, nombre màxim de plantes, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes als límits de la mateixa.

#### Art.102 Forma i grandària de la parcel·la

Es determinaran en el detall de la reglamentació de cada zona.

#### Art.103 Desenvolupament del volum edificable

1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o diverses edificacions principals i destinar-se part del volum per a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la grandària de la parcel·la, límits màxims del nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se, encara que això comporti que no pugui aprofitar-se el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

#### Art.104 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta en les Normes aplicables en la zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de desmuntis, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars. En altre cas podrà també ocupar-se fins al 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució en projecte d'acondicionament com a jardí de l'espai lliure.

Art.105 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedessin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en superfície, d'altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi aquests sòls, el que comportarà, per al Municipi el deure de la seva conservació amb subjecció a les Normes sobre jardins públics, sempre que el Municipi consideri que concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Art.106 Planta baixa i planta soterrani

1. Serà planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons definició donada per aquestes Normes.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semisoterrada i el sostre de la qual està menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu.
3. La part de planta semisoterrada el sostre de la qual sobresurti d'aquesta altura tindrà, la consideració de planta baixa.

Art.107 Nombre màxim de plantes

1. El nombre límit de plantes es determinarà en les Normes de cada zona.
2. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de paviment de la planta o part de planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos que, per raó del pendent de terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts i

l'edificabilitat total no superarà a la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

3. Els valors de les altures màximes i el nombre límit de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
4. Per sobre de l'altura màxima, només es permetrà:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) l'arrencada del qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes, situada a altura no superior a la de l'últim forjat horitzontal i el vol del qual no superi el màxim admès pels ràfecs. La golfa resultant no serà habitable llevat en els habitatges unifamiliars.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total de seixanta (60) centímetres.
  - c) Les baranes fins a una altura màxima de 1,80 m.
  - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - e) Els remats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

#### Art.108 Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al capdavant de la via pública, al fons de la parcel·la, als seus límits laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són, les establertes, en cada cas, en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins a plànols o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és el límit de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació inclosos els cossos sortints. En certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'una mateixa parcel·la, serà la suma de les separacions mínimes a límits laterals.

En aquelles parcel·les vigents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General del 7 de Setembre de 1983, en les que mantenint les

separacions a límits als que faci referència la zona de que es tracta no es pugui inscriure un cercle de diàmetre 11 m. en la resta de la parcel·la que queda, les separacions podran disminuir-se fins que així passi, amb un mínim de 3 m. a vial i 2 m. als límits restants.

#### Art.109 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, vestuaris, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos i garites de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa a l'efecte de la intensitat d'edificació.
3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada "zona" quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes a les partions.

#### Art.110 Tanques

1. Les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais verds es regularan, quant a altura i materials, conforme a les disposicions de cada zona o per les que segueixen en aquest mateix article.
2. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o recular-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos l'espai intermedi entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.
3. L'altura màxima de tanques opaques serà de 1,20m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt de la partió excepte en els sòls que, malgrat ésser de propietat privada, siguin qualificats com sistemes, en els quals l'altura de la part opaca no ultrapassarà els 0,50 m.
4. No es permetrà incrementar l'alçada de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, malgrat es situïn en l'interior de les parcel·les, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les confrontades una ombra de 45° (quaranta-cinc graus

de projecció) no superior a la determinació de la tanca opaca corresponent situada a la major altura permesa d'aquest article.

Art.111 Adaptació topogràfica i moviment de terres

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

1. Les plataformes d'anivellament en els 2 m. contigus a les partions no podran situar-se en més d'1,50 m. per damunt o més de 2,20 m. per sota de la cota natural de la partió.
2. Les plataformes d'anivellament en l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (altura:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles en les partions. Els murs d'anivellament de terres en les partions no arribaran en cap punt a una altura superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural de la partió, ni una altura superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de la partió. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.

Art.112 Parcel·les de superfície menor que la mínima

En aquelles parcel·les vigents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General del 7 de setembre de 1983, de superfície menor a la mínima fixada en la zona corresponent i que el Pla considera edificables, l'índex d'edificabilitat serà el de la zona on es situa la parcel·la en qüestió, però la resta de paràmetres (ocupació, separacions a partions, etc....) seran els de la zona que li correspongui per la superfície efectiva que tingui.

## CAPÍTOL CATORZÈ

### **TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

#### Art.113 Objectius en aquest tipus d'ordenació

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui, segons la qualificació del sòl. En el cas que el Pla general ja hagi fixat la composició de volums bastarà únicament la redacció d'un Estudi de Detall per il·les per a fixar aquells paràmetres no determinats en el Pla General, com per exemple les cotes de referència de la Planta Baixa, etc.,.

Aquests Plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Una vegada que per aplicació d'aquestes condicions es determini o fixi la destinació concreta del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'arribar als següents resultats:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació, i
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

#### Art.114 Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial, en el Pla Especial o en l'Estudi de Detall, segons els casos, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) a través de la fixació de:
  - alineacions d'edificació.
  - cotes de referència de la planta baixa.
  - altura màxima i nombre límit de plantes.
- b) a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada amb subjecció a una de les formes establertes en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que hauran de construir-se en règim de paret mitgera.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
  - a) - L'alineació d'edificació.
  - b) - Les cotes de referències de les plantes baixes.
  - c) - Altura màxima.
  - d) - Nombre límit de plantes.
  - e) - El perímetre regulador, i
  - f) - El perfil regulador.
  
4. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
  - a) - separació mínima ens edificacions i
  - b) - separació mínima de l'edificació a límits de zona i a eixos del vial.

#### Art.115 Configuracions de l'ordenació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
  - a) Configuració solament d'una forma. És la anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - alineacions d'edificació.
    - altura màxima.
    - nombre límit de plantes.
  
  - b) Configuració flexible o variable.  
Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - perímetre regulador.
    - perfil regulador.
  
2. La cota de referència de la planta baixa, és un paràmetre comú de les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

#### Art.116 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial, el Pla Especial o l'Estudi de Detall, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General establint, en tot cas, en el que calgués per a completar l'ordenació continguda en el Pla les següents prescripcions o determinacions:

- a) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrossament en que es sistematitzi el sòl edificable.

Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellaments i rasants i en el d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar també els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures en aquells plànols.

Podrà adoptar-se com a pla d'anivellament, la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències calgués modificar la configuració natural del terreny.

- 2. Les cotes de referència podran ser vàries per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'altura màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
- 3. Les cotes fixades en el Pla Parcial o en el Pla Especial hauran d'ésser respectades. No obstant això, podran augmentar-se o disminuir-se sense ultrapassar, en un o altre cas, els 0,60 m., quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajustament, dintre d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

#### Art.117 Paràmetres en la configuració unívoca

Es tindran en compte en aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació les següents regles:

- 1º) Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació precisades en el Pla Parcial o en el Pla Especial, segons els casos, que determinen els límits de la planta baixa.

Mancant regla especial en el Pla Parcial, o en el Pla Especial sobre reculades s'aplicaran, en allò que sigui compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

- 2º) Altura màxima i nombre de plantes

- a) L'altura màxima de l'edificació es contarà 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 cadascuna de les plantes, o part de la planta, conceptuades com a baixes, s'ajustarà a l'altura màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes o part de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Les altures màximes i el nombre límit de plantes en cada zona, són les establertes en aquestes Normes, i en defecte d'això, les que deuen establir-se en el Pla Parcial o en el Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions en aquestes Normes.

c) Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent i l'arrencada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima i el seu vol màxim no superi el dels ràfecs; la golfa resultant serà habitable si les Normes de la zona així ho permeten.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de fins a una altura màxima de 1,80 m.

- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Les rematades de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

d) Es tindrà en compte, en determinades zones, la facultat d'edificar de forma palafítica. En aquest cas, la planta baixa no computarà a l'efecte d'edificabilitat, en la part que es trobi totalment oberta, quan sigui d'accés lliure públic. Els volums que interfereixen eventualment la continuïtat de l'espai lliure, com cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a l'efecte del càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

#### Art.118 Paràmetres de la configuració flexible

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

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o el Pla especial per a

determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de comprendre's dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa serà l'assenyalada pel pla o Estudi de Detall dintre del perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dintre del que pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitada superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'altura d'aquest pla. Quan aquest límit superior tingui altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil d'aquest límit. En altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions citades.

#### Art.119 Localització relativa de l'edificació

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
  - a) separacions mínimes entre edificacions, i
  - b) 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 escau, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenientes nivells d'il·luminació i assolellament
  - a) A l'efecte de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims és la següent:
    - Edificis de Pb, Pb+1P i Pb+2P : 4 metres.
    - Edificis de Pb+3P i Pb+4P : 10 metres.
    - Edificis de Pb+5P, Pb+6P i Pb+7P : 18 metres.
    - Edificis d'altura superior a Pb+7P : 20 metres.

b) A l'efecte d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, determinats ambdós paràmetres en el Pla Especial o en el Pla Parcial, serà tal, que s'asseguri a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

Els angles d'altitud i azimut del sol per als voltants de Barcelona en el dia indicat són els següents:

HORA	ALTITUD	AZIMUT
10 hores	24 graus	149 graus
11 hores	28 graus	164 graus
12 hores	30 graus	180 graus
13 hores	28 graus	196 graus
14 hores	24 graus	211 graus

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

b.1) En els edificis la fondària edificable dels quals o ample sigui inferior a setze metres (16 m.) la seva disposició serà tal que no quedi sense assolellament, en una longitud de façana superior a cinc metres (5 m.) una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

Tanmateix, quan es disposi habitatges sense ventilació creuada (sense donar enfront de dues façanes oposades), l'anterior consideració haurà de complir-se per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargària.

b.2) En els edificis la fondària edificable dels quals o ample sigui superior a setze metres (16 m.) hauran de complir-se les anteriors condicions d'assolellament en totes les façanes de l'edificació, en la direcció de la seva llargària.

b.3) Quan una edificació es projecti amb reculades en la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que els siguin d'aplicació als plànols d'edificació que els delimiten les anteriors condicions de insolació.

3. Les edificacions bàsiques que segons el Pla Parcial o el Pla Especial poden aixecar-se amb front a la xarxa viària bàsica o pròximes als límits de zona, hauran de preveure's en aquells Plans de manera que, ateses l'altura i la distància al vial o al límit de zona, els volums quedin compresos dins d'angles traçats de la següent forma: 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 plànol vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus (60°).

#### Art.120 Adaptació topogràfica i moviment de terres

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

1. Les plataformes d'anivellació al costat dels límits no podran situar-se a més de 1,50 m. per damunt o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural de la partió.
2. Les plataformes d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (altura:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles en les partions i no arribaran a, en cap punt, a una altura superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural de la partió ni una altura superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de la partió. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una altura de 3,70 metres.

**TITOL SEGON. LA DETERMINACIO I REGULACIO DE LA ESTRUCTURA  
GENERAL I ORGANICA DEL TERRITORI.**

## CAPÍTOL PRIMER

### **LA DETERMINACIO I REGULACIO DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGANICA DEL TERRITORI**

#### Art.121 Sistemes

1. Els sistemes corresponen a les àrees de sòl destinades a serveis de caràcter públic.

A l'efecte de la determinació i regulació de l'estructura general del territori, el present Pla General i llur desenvolupament en Plans Parcial i Plans Especials assigna certs sòls per a:

- a) Sistema ferroviari.
  - b) Sistema de serveis tècnics.
  - c) Sistema viari.
  - d) Sistema d'espais lliures.
  - e) Sistema d'equipaments comunitaris.
  - f) Sistema d'àrees de protecció o servitud.
2. Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.
  3. La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes, i en els supòsits previstos en la legislació vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, a l'efecte del que disposa en l'article 98 del Text Refós.

#### Art.122 Obtenció dels sòls destinats a sistemes

1. Els sòls reservats per a sistemes que es localitzin en sòl urbà, estaran subjectes al règim de gestió previst en l'article 120 del Text Refós.

Sense perjudici d'això, per a aquests i altres sòls destinats a sistemes podrà tramitar-se la seva expropiació, amb repercussió en tot cas mitjançant contribucions especials d'acord amb l'article 196 del Text Refós.

2. Els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General fossin de domini privat, i es destinessin al mateix ús previst pel pla, continuaran el règim de propietat privada mentre realitzin la seva actual funció i comesa.

a) En sòl urbanitzable els sistemes resultants de l'ordenació detallada del Pla Parcial acompliran els mòduls mínims que estableix l'article 25 del Text Refós.

El sòl ocupat per sistemes existents amb anterioritat a l'aprovació dels Plans parcials, que mantinguin la seva destinació en l'ordenació dels citats plans, quedarà exclòs dels còmputos assenyalats en l'article anterior. L'administració o els particulars en el cas que es tracti d'equipaments de titularitat privada, contribuiran al finançament dels costos d'urbanització en la proporció que els correspongui sobre la base de la millora que suposi per als citats sistemes l'execució del Pla Parcial.

b) En sòl urbanitzable, programat i no programat, l'interès públic i social dels sòls destinats a sistemes permetrà, sempre que la gestió del Pla General així ho requereixi, l'aplicació del sistema d'actuació d'expropiació.

3. En el procediment d'expropiació dels sòls destinats a sistemes generals, la valoració s'efectuarà, per als situats en sòl urbà, i per als situats en sòls urbanitzables programats i no programats, conformi el valor urbanístic que es determini d'acord amb l'article 155 del Text Refós. Si estiguessin situats en sòl no urbanitzable serà d'aplicació el previst en l'article 157 del Text Refós.

4. Els sòls reservats per a sistemes generals inclosos en sectors de planejament, estaran subjectes al règim de gestió previst en l'art. 122 i concordants del Text Refós.

## CAPÍTOL SEGON

### **SISTEMA FERROVIARI (Clau 3)**

#### Art.123 Definició i règim

1. Sense perjudici d'altres competències en matèria de ferrocarrils, aquest Pla conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, deuen establir-se respecte del sòl afecte a aquest sistema i de l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó també del propi sistema.
2. L'edificació, les instal·lacions i, si escau, els usos en el sòl immediat a les vies fèrries estaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació de policia de ferrocarrils.

#### Art.124 Limitacions per raons urbanístiques

A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos. Els edificis o instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària, que requeriran, per exigències del servei, un emplaçament més pròxim a la via, queden exceptuats d'aquest règim.

#### Art.125 Aplicació de la limitació en àrees edificades

La limitació prevista en l'article anterior s'aplicarà qualsevol que sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, fins i tot en aquelles àrees que existeixin edificacions en la franja de protecció definida també pel propi article anterior.

#### Art.126 Plans Parcials de sectors immediats

1. Els Plans Parcials d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable, programat o no programat, creuats per, o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes que tindran la consideració de mínimes.



Art.127 Determinacions específiques de les línies fèrries

1. Haurà de respectar-se la zona de domini del F.C. de conformitat amb l'art. 280 del Reial decret 1211/90 que serà de 8 metres a comptar de l'aresta exterior de l'explanació, mínim 11 metres del rail extrem, en el límit del qual i a càrrec de despeses d'urbanització haurà de construir-se una tanca que mantingui la seguretat en la circulació ferroviària mitjançant obra de fàbrica de bloc de formigó d'altura mínima 1,50 metres sobre fonament adequat.
2. De conformitat amb l'art. 281 es mantindrà sense edificació la zona de servitud de 20 metres, podent la mateixa ser destinada a vialitat, zona verda, equipaments o sòl industrial. En aquests dos últims casos sense edificabilitat alguna que podrà acumular-se en la resta de parcel·la considerant-se el límit d'aquesta zona de servitud com línia d'edificació.
3. En compliment de l'art. 170 de la Llei 16/1987 i concordants del seu reglament serà preceptiva l'autorització del F.C. per a tot tipus d'obra, tant d'urbanització com d'edificació en la zona de servitud de 50 metres, podent-se reduir en un futur per a l'edificació a 25 metres, de conformitat amb l'art. 282.

Art.128 Llicència municipal

Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats a que es refereix l'article 247 del Text Refós en la zona adjacent a les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions i informes a llicència municipal.

## CAPÍTOL TERCER

### **SISTEMA DE SERVEIS TECNICS (Clau 4)**

#### Art.129 Definició i contingut

1. El present Pla General conté l'ordenació dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació sobre la matèria.
2. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcionals d'aquest Capítol, es defineixen els serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises.
3. En els plànols de la sèrie 7, s'expressen les xarxes de serveis mitjançant la definició dels centres de producció i transformació, així com les línies de distribució, amb el contingut següent:
  - a) El sistema bàsic de proveïment d'aigua:  
Comprèn l'origen de les captacions, les línies de portada, de dipòsits reguladors les seves instal·lacions auxiliars, així com les xarxes fonamentals de distribució urbana i industrial.
  - b) El sistema bàsic de sanejament:  
Comprèn la xarxa actual i les seves ampliacions immediates o futures juntament amb l'estació depuradora i col·lector emissor general.
  - c) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica es defineixen mitjançant l'assenyalament de les zones destinades a estacions receptores i transformadores que s'assenyalen en el plànol d'informació.
4. Les indicacions reflectides en els plànols esmentats són de caràcter esquemàtic, pel que els projectes d'execució corresponents podran introduir les precisions que siguin necessàries. No obstant això, les variacions substancials requeriran la formació d'un Pla Especial.
5. Els sistemes de serveis tècnics podran mantenir-se en règim de propietat privada.

#### Art.130 Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica de

la matèria i especialment aquella que asseguri les condicions de protecció de la instal·lació.

2. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com espais lliures verds.

Art.131 Mesures particulars de protecció

1. En l'espai de protecció de les línies elèctriques d'alta tensió aèries o en els espais de protecció de les conduccions subterrànies de serveis, no es podran establir edificacions segons les limitacions establertes per la normativa particular.
2. Les conduccions telefòniques en sòls urbà i urbanitzable seran subterrànies.
3. D'acord amb el previst en l'art. 13 de la Llei de 18 de març de 1966, les línies elèctriques que transcorrin per sòls urbans i urbanitzables hauran de ser subterrànies.

Art.131bis (\*) Prescripcions per al dipòsit d'aigua situat al Turó de les Tres Creus

1. *El disseny de la construcció del dipòsit, del camí d'accés i de les rases per soterrar les conduccions, haurà de preveure la seva integració paisatgística. En aquest sentit cal realitzar un estudi paisatgístic on s'analitzin totes les visuals exteriors i on es proposin mesures correctores concretes per tal d'integrar o mimetitzar aquest servei.*
2. *Restaurar i revegetar convenientment totes les superfícies afectades, així com els talussos de desmunt o terraplè que es generin en el condicionament morfològic per permetre la construcció del dipòsit i del camí d'accés. En aquest sentit tots els talussos no superaran un pendent de 30 graus d'inclinació, 3/2, 3 horitzontal/2 vertical.*
3. *La revegetació de les zones afectades s'haurà de fer amb espècies herbàcies, arbustives i arbòries pròpies de la zona. Prèviament s'estendrà una capa de terra vegetal no superior a 30 cm.*
4. *Les terres sobrants de l'excavació es dipositaran en zones de mínima afectació ecològica i paisatgística, prioritzant la restauració de zones degradades o extraccions abandonades properes.*

(\*) Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 18 de febrer de 2004 i executiu des de la publicació al DOGC en data 22 d'abril de 2004

## CAPÍTOL QUART

### **SISTEMA VIARI (Clau 5)**

#### Art.132 Definició

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat, amb l'objecte de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
2. Es distingeix entre la xarxa viària bàsica o de carreteres, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i la xarxa viària local que està al servei directe d'un àrea o sector.
3. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals. En la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'observarà el disposat en la Legislació vigent.
4. La xarxa viària local (primària, secundària i d'accés) té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, i està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla General o, com desenvolupament del mateix, en Plans Parciais, Especials o en Estudis de Detall que s'aprovin en endavant.

#### Art.133 Tipus de vies

1. Aquest Pla estableix els següents tipus de vies:
  - a) Sistema viari bàsic, compost per la xarxa viària bàsica o de carreteres que uneixen el terme municipal de Montornès amb altres poblacions.
  - b) Sistema local viari, compost per:
    - Xarxa primària, formada per les vies que connecten els sectors entre si i amb la xarxa viària bàsica.
    - Xarxa secundària, que és la interna dels sectors i del nucli urbà.
    - Xarxa d'accés a les edificacions. Es tracta de vials de simple accés i que no permeten el pas a través. En el supòsit que ho permetin, hauran de tractar-se com a vials secundaris.

- Vialitat per als vianants. Es tracta de vials per a vianants i circulació restringida de vehicle únicament per a emergències i en algun cas, veïns.

Art.134 Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària primària i secundària en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta.

Seguint aquestes indicacions, en sòl urbà, mitjançant Estudis de detall, assenyalats expressament o suplementaris i mitjançant Plans Especials de vialitat o reforma interior, s'assenyalaran les alineacions i rasants i es precisarà el disseny de cadascuna de les vies referent a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passejos per a vianants, elements d'arbrat, superfícies de jardineria, amb finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes.

En sòl urbanitzable i no urbanitzable aquestes precisions hauran de fer-se mitjançant Plans Parcials i Especials, respectivament. Aquests no podran disminuir, en cap cas, les superfícies de la xarxa viària primària establertes en el Pla General, sent la seva funció precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla General i resoldre l'enllaç de la xarxa primària amb la secundària, especialment en relació a la definició de zones de protecció i calçades laterals que s'exigeixin en la normativa específica dels sectors.

Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les anteriors condicions hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla General.

2. El traçat dels intercanvis i interseccions de vies no vinculen en relació a la forma concreta dels enllaços, les alineacions dels quals i rasants es fixaran en els respectius Plans Especials, Parcials, Estudis de Detall i Projectes de Construcció. En cap cas, els instruments esmentats reduiran les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi o els nivells de servei. En els casos que els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a l'efecte de reserva per a futures ampliacions.

Art.135 Intervenció en l'edificació

En els encreuaments entre dues vies de la xarxa de carreteres i primària, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de encreuament definida en cada cantó per les alineacions oficials de les vies o els límits de les zones de protecció i servitud quan existeixin, i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de deu metres (10 m.) de radi.

En tot cas s'hauran de contemplar les limitacions imposades per la Llei de Carreteres i la Llei d'Ordenació del Transport Terrestre.

Art.136 Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats relacionades en l'article 19 d'aquestes Normes en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'Administració municipal recaptarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, el preceptiu informe.
3. En tot cas s'hauran de contemplar les limitacions imposades per la Llei de Carreteres i la Llei d'Ordenació del Transport Terrestre.

Art.137 Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa, a tenor del disposat en els articles 91.1 i 247 del Text Refós, i sense perjudici d'altres intervencions administratives, a llicència municipal.
2. No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.
3. En tot cas s'hauran de contemplar les limitacions imposades per la Llei de Carreteres i la Llei d'Ordenació del Transport Terrestre.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### **SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (Clau 6)**

#### Art. 138 Definició

- 1 Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.
- 2 Es distingeix entre:
  - a) Parcs urbans, constituïts per les grans reserves que determina el Pla General de superfície major de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Les places i jardins públics són els que per la seva funció urbana i reduïda dimensió tenen una consideració local.
- 3 En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst en l'article 23.1 b) del Text Refós.

#### Art. 139 Determinacions del Pla General

- 1 Aquest Pla estableix la localització dels parcs urbans en qualsevol tipus de sòl. Podran completar-se les prescripcions a través d'un Pla Especial.
- 2 Així mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics, places i zones d'esbarjo i expansió públiques. No obstant això, aquesta localització podrà precisar-se a través dels Estudis de Detall que com desenvolupament obligatori del Pla deuen redactar-se en les àrees que així s'estableixi.
- 3 Respecte dels jardins públics i zones d'expansió i esbarjo públiques a establir en els altres tipus de sòl, aquest Pla General es limita a fixar els corresponents estàndards, a establir les condicions generals de l'ordenació d'aquests espais i a assenyalar ocasionalment indicacions de preferent localització.

#### Art. 140 Condicions del sistema de Parcs urbans

- 1 Aquests espais hauran de ordenar-se amb arbres, jardineria i mobiliari accessori, permetent-se únicament els usos i activitats que siguin absolutament compatibles amb la finalitat pròpia d'aquest sistema. Sempre que siguin compatibles amb l'ús d'oci i



descans propi dels parcs, s'admetran ocupacions temporals per a fires, circs, festes i similars no enjardinats.

- 2 En els parcs urbans s'admeten instal·lacions per a la pràctica esportiva sempre que no excedeixin del 10% de la seva superfície i siguin d'ús i domini públics.
- 3 Les edificacions al servei dels parcs i dels usos admesos hauran de observar les condicions següents:
  - a) Altura màxima: 5m.
  - b) Ocupació màxima: 3%. Aquesta condició no s'aplica en el cas d'instal·lacions per a la pràctica esportiva.

#### Art. 141 Condicions del sistema de places i jardins públics

- 1 Són d'aplicació les condicions regulades en l'article anterior per a les places i jardins públics de més de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 2 El pendent del terreny haurà de ser inferior al 10% i hauran de observar-se els criteris previstos en l'Annex al Reglament de Planejament.

## CAPÍTOL SISÈ

### **SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau 7)**

#### Art. 142 Definició i règim

Comprèn els sòls que es dediquin a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. El sòl adscrit a aquest sistema serà en execució del Pla i dels instruments que ho desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

No obstant això, els equipaments existents de titularitat privada, mentre estiguin destinats a l'ús previst, continuaran en règim de propietat privada.

#### Art. 143 Usos

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- a) Escolar: centres escolars, guarderies i les seves instal·lacions annexes (Clau E).
- b) Sanitari - assistencial: centres de salut, asils, residències d'avis, ambulatoris, dispensaris, hospitals, etc. (Clau S).
- c) Cívic – administratiu: centres culturals, biblioteques, centres socials, locals d'associacions, cooperatives, així com les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública (Clau T).
- d) Cementiri (Clau C).
- e) Esportiu, (Clau D). Pistes d'atletisme, piscines, polisportius, etc., i annexos de servei.

#### Art. 144 Determinacions

- 1 En sòl urbà, el Pla General determina detalladament, la localització de cada equipament, com també en les àrees en les quals es preveu el seu desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials de reforma Interior.

Les condicions s'estableixen en la regulació de les àrees d'actuació i en els plànols d'ordenació de la sèrie 6.

- 2 En sòl urbanitzable, aquest Pla estableix estàndards i, si escau, indicacions de localització preferent que es reflecteixen en la regulació dels sectors determinats en els plànols d'ordenació.

#### Art. 145 Assignació d'usos

- 1 .En aquest Pla General s'assignen els usos del sistema d'equipaments.
- 2 .Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús podrà variar-se l'assignació d'usos a través d'un Pla Especial d'iniciativa pública o un Pla Parcial.
- 3 Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla General.

#### Art. 146 Condicions d'edificació

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on es situen.

En general en sòl urbà els equipaments comunitaris es regularan pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

##### **a) Escolar**

Les edificacions es subjectaran al que assenyalen les disposicions específiques per a aquestes instal·lacions. L'edificació no superarà mai un índex d'edificabilitat neta de  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$  i una ocupació màxima de 30%.

##### **b) Sanitari – assistencial**

La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament sanitari (centre de salut, residència d'avis, etc.) tindrà un índex d'edificabilitat neta de  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$ . L'ocupació màxima serà d'un 40% o la mitjana del sector o àrea d'actuació si aquesta és inferior.

##### **c) Cívic – administratiu**

La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament cívic – administratiu serà de  $1,00 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$ .

#### **d) Esportiu**

La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament esportiu serà de  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$ . L'ocupació màxima per l'edificació es fixa en un 40%.

La zona no ocupada per l'edificació haurà de ordenar-se amb vegetació i jardineria. Serà necessari fer també previsió de zones d'aparcament per a automòbils.

No obstant això, les edificacions per a equipaments i dotacions situats en zones de sòl urbà ordenades segons el tipus d'alineació de vial s'ajustaran als corresponents paràmetres d'aquest tipus d'ordenació, tret que ocupin més del quaranta per cent de l'illa, observant en aquest cas el tipus d'ordenació d'edificació aïllada d'acord amb els paràmetres següents:

- Intensitat d'edificació per parcel·la:  $0,8 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2\text{s}$ .
- Altura màxima: la que correspongui per la seva zona o sector. Podrà superar-se aquest límit fins a 6 metres més, quan en casos excepcionals així ho exigeixin les característiques de l'equipament. En aquest cas serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall, que garanteixi la integració d'aquest edifici amb les del seu entorn.
- Ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació: 60%.

En aquells casos en que les condicions d'ús i edificació dels equipaments no s'adaptin a les que preveu aquest article, es requerirà la redacció d'un Pla Especial que concreti les noves condicions d'ús i edificació.

## CAPÍTOL SETÈ

### **ÀREA SUBJECTA A PLA ESPECIAL DE TGV (Clau 8)**

#### Art. 147 Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl incloses en el Pla Especial del TGV que es reserven per al futur traçat d'aquesta línia.  
En aquests sòls, serà d'aplicació amb caràcter general el disposat en l'esmentat Pla Especial del TGV.

## CAPÍTOL VUITÈ

### **SISTEMA D'ÀREES DE PROTECCIÓ O SERVITUD (Clau 9)**

#### Art. 148 Definició

- 1 Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest Pla General o pels Plans Parciais que ho desenvolupin, en els quals concorren alguna de les següents circumstàncies:
  - a) Tenen per objecte la protecció de vies de comunicació o de canalitzacions de serveis urbans, podent estar, com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura que protegeix, sotmesos a servitud especificada per la legislació corresponent a la matèria de que es tracti.
  - b) Tenen per objecte l'establiment de feixes de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà. Tal és el cas dels espais que s'estableixen al voltant dels cementiris, depuradores, àrees industrials i similars.
  - c) Són àrees resultants de la solució tècnica dels enllaços viaris, que no són fàcilment accessibles o la destinació dels quals a Parc Urbà, podria reportar perill als seus usuaris.
  - d) En sòl urbà, són les àrees de sòl les condicions topogràfiques de les quals, proximitat de cursos d'aigua, forma, posició, o altres circumstàncies, els fa no aptes per a l'edificació i per a qualsevol altra utilització urbana.
2. En aquest sòl no es permet cap tipus d'edificació encara que computa a l'efecte d'edificabilitat quan estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector o una unitat d'actuació en sòl urbà. S'admeten les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat pública i les que tinguin per objecte la millora de la imatge de l'entorn urbà.

**TÍTOL TERCER. LA DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS  
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.**

## CAPÍTOL PRIMER

### **LA DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

#### Art. 149 Disposicions generals

1. A l'efecte d'orientar el procés dels distints sòls sobre la base del programa urbà, el Pla assigna a tots aquells sòls no adscrits a sistemes i de conformitat amb el Text Refós, una qualificació urbanística segons zones.
2. Aquesta qualificació del sòl en zones es formula, de conformitat amb l'article 23 del Text Refós en concordança amb la classificació del sòl en tipus.
3. En les zones, els particulars dintre dels límits i amb compliment dels deures establerts legal o reglamentàriament i especialment en les presents Normes, portaran a terme, en exercici de les seves facultats demaniales, la urbanització i edificació, tret que raons d'interès general demanin una actuació pública.

#### Art. 150 Identificació de zones

El Pla adopta en la seva ordenació segons règim jurídic la següent relació de zones. S'expressa el seu denominador i indicador en els gràfics del Pla.

##### **ZONES DE SÒL URBÀ:**

- Zona de sòl lliure privat (Clau 00)
- Zona de verd privat (Clau 10)
- Zona de dotacions privades (Clau 11)
- Zona de nucli antic (Clau 12)
- Zona d'eixample (Clau 13)
- Zona d'ordenació en edificació aïllada (Clau 14)
  - Subzona intensitat 1 (14 a)
  - Subzona intensitat 2 (14 b)
- Zona d'ordenació volumètrica específica (Clau 16)



- Zona de conservació de l'estructura edificatoria (Clau 17)
- Zona industrial (Clau 18)

**ZONES DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT:**

- Zona de desenvolupament urbà terciari (Clau 19)
- Zona de desenvolupament urbà residencial (Clau 20)
  - Subzona intensitat 1 (20.1)
  - Subzona intensitat 2 (20.2)
  - Subzona intensitat 3 (20.3)
- Zona de desenvolupament urbà industrial (Clau 21)

**ZONA DE SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT:**

- Zona de desenvolupament residencial opcional (Clau 22)

**ZONA DE SÒL NO URBANITZABLE:**

- Zona d'àrea comuna (Clau 24)
- Zona d'àrea de protecció pel seu interès natural i paisatgístic (Clau 25)
- Zona de verd privat d'interès tradicional (Clau 26)

## **TÍTOL QUART. SÒL URBÀ.**

## CAPÍTOL PRIMER

### **DISPOSICIONS COMUNES**

#### Art. 151 Definició

El Pla General delimita el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes pel text Refós sobre edificació i urbanització. Quan les cessions de sòls públics o finançament de l'obra urbanitzadora derivats d'anteriors Plans Parcialis o instruments similars no s'hagin materialitzat en la seva totalitat, s'assenyala una Unitat d'Actuació per al compliment d'aquestes obligacions.

#### Art. 152 Desenvolupament del Pla

##### 1. Desenvolupament obligatori

- a) Quan es prevegi expressament, per al desenvolupament d'aquest Pla General, haurà de redactar-se un Estudi de Detall amb caràcter previ a la concessió de llicències d'edificació.
- b) Així mateix, quan expressament es prevegi l'obligatorietat de formular un Pla Especial, l'aprovació definitiva d'aquest serà condició prèvia per a la realització d'activitats d'urbanització i per a l'atorgament de llicències.
- c) En els altres casos, procedeix l'atorgament de llicències, a l'empara del previst en aquest Pla General, sense necessitat d'ulteriors instruments de planejament, per tractar-se de sòls en els quals l'estructura del teixit urbà i la distribució d'usos és coherent amb els objectius generals del Pla. No obstant això, quan es tracti de sòls inclosos en Unitats d'Actuació caldrà observar el procediment propi que els és aplicable.

En tot cas, s'estarà al que disposa l'article 120 del Text Refós.

##### 2. Desenvolupament facultatiu

Podran formular-se Plans Especials o Estudis de Detall sempre que les seves determinacions siguin coherents amb els objectius i les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 153 Condició general sobre l'entorn urbà

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

Art. 154 Elements de la regulació

Les condicions de l'aprofitament urbanístic en sòl urbà s'estableixen a través de la definició de:

- a) Zones. Es regulen les principals característiques dels teixits urbans, de la seva morfologia, condicions d'edificació i d'ús. A aquests efectes es defineixen i regulen tres tipus d'ordenació.
- b) Estudis de Detall i Plans Especials. Es preveuen les prescripcions per a la formulació d'aquests instruments reguladors del procés urbanístic.
- c) Unitats d'Actuació. Constitueixen instruments de gestió urbanística la finalitat de les quals resideix en facilitar la redistribució de càrregues i beneficis del planejament per a fer possible, amb el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris, una àgil acció urbanística.

Art. 155 Càlcul d'edificabilitat

1. En les zones de sòl urbà en que no es preveuen expressament els índexs d'edificabilitat o d'intensitat d'edificació, l'edificabilitat queda definida per l'envolupant màxima d'edificació que resulta de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada zona o subzona i dels paràmetres del tipus d'ordenació regulat per aquestes Normes.
2. Els Plans Especials de Reforma Interior que poden formular-se en zones per a les quals no s'hagin previst índexs d'edificabilitat bruta deduiran aquesta de l'aplicació d'aquestes Normes, d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.

Art. 156 Vialidad local

A l'efecte del seu compliment en la redacció dels Plans Especials de Reforma Interior, s'estableixen les següents condicions dels vials integrants dels sistemes locals:

<u>Amplis mínims entre alineacions</u>	<u>Pendents màximes</u>
--	-------------------------

- |  |     |
|--|-----|
| - 12 m. en vials de nova creació         | 10% |
| - les existents en vials que es mantenen | 8%  |

Art. 157 Aparcament

1. Els Plans Especials de Reforma Interior deuen preveure la reserva d'espais per a aparcaments.

Art. 158 Zones

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia de les edificacions i usos predominants, es distingeixen les següents zones:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Zona de sòl lliure privat                        | (Clau 00) |
| - Zona de verd privat                              | (Clau 10) |
| - Zona de dotacions privades                       | (Clau 11) |
| - Zona de nucli antic                              | (Clau 12) |
| - Zona d'eixample                                  | (Clau 13) |
| - Zona d'edificació aïllada                        | (Clau 14) |
| • Subzona intensitat 1                             | (14 a)    |
| • Subzona intensitat 2                             | (14 b)    |
| - Zona de volumetria específica                    | (Clau 16) |
| - Zona de conservació de l'estructura edificatoria | (Clau 17) |
| - Zona industrial                                  | (Clau 18) |

2. El Pla General, i concretament aquestes normes, estableixen per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús. A més a més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els correlatius paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

## CAPÍTOL SEGON

### **ZONA DE SÒL LLIURE PRIVAT (Clau 00)**

#### Art. 159 Definició

Comprèn aquelles parts de les parcel·les de domini privat que no són ocupables per a l'edificació. La configuració en planta la determina el Pla d'una manera precisa en els plànols.

#### Art. 160 Condicions d'utilització

Aquestes zones podran destinar-se a jardí privat, hort, pati de jocs o qualsevol activitat que es desenvolupin en espai lliure d'edificació.

## CAPÍTOL TERCER

### **ZONA DE VERD PRIVAT (Clau 10)**

#### Art. 161 Definició

Es qualifica de “zona de verd privat” el sòl urbà amb edificacions aïllades generalment amb entorns enjardinats d'interès.

#### Art. 162 Edificabilitat

1. L'edificabilitat en aquesta zona es defineix en relació amb l'edificació actual existent que es manté i es permet tan sols augmentar aquesta edificabilitat fins a un màxim del 10 per 100 mitjançant obres de millora que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i espais enjardinats del seu entorn.
2. S'admeten en aquesta zona el manteniment dels usos originals existents compatibles amb la protecció de l'edificació i el seu entorn. També s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar i, si escau, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, podran autoritzar-se aquells usos culturals, recreatius, docents, assistencial i hotelers compatibles amb la protecció i d'acord amb les condicions establertes en aquesta secció.
3. En les parcel·les de més de tres mil metres quadrats (3.000 m<sup>2</sup>), i a través d'un Pla Especial, s'autoritza una edificació nova que no podrà ultrapassar els cinc-cents metres quadrats (500 m<sup>2</sup>) de sostre edificable per cada dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m<sup>2</sup>) d'excés sobre els tres mil metres quadrats (3.000 m<sup>2</sup>) i que s'ajustarà, quant a les seves condicions d'edificació, a la protecció de les característiques de la zona que interessa conservar i restarà subjecta als criteris que s'assenyalen en els articles següents.

#### Art. 163 Tipus d'ordenació

L'ordenació en aquesta zona correspon al tipus d'edificació aïllada amb les especificitats derivades de les pròpies característiques de l'edificació la protecció de la qual es pretén.

Art. 164 Condicions d'edificabilitat

1. En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora s'ajustaran al que disposa l'article 162 respecte de l'edificabilitat.
2. Els Plans Especials que han elaborar-se per a la modificació de l'ús actual així com per a l'autorització de noves edificacions contindran les següents determinacions mínimes:
  - a) Base informativa de les característiques de les edificacions i jardins.
  - b) Justificació de la compatibilitat de la solució arquitectònica, ús i programa funcional proposat amb les construccions i jardins existents.
  - c) Justificació de la compatibilitat entre la parcel·lació per sobre dels tres mil metres quadrats (3.000 m<sup>2</sup>) amb parcel·les mínimes de dues mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m<sup>2</sup>) respecte de les condicions de la parcel·lació i característiques originals de la finca.
  - d) Les obres de nova planta s'ajustaran a les següents condicions:
    - Superfície màxima de sostre edificable: cinc-cents metres quadrats (500 m<sup>2</sup>) per cada parcel·la mínima.
    - Altura màxima permesa: nou metres (9 m).
    - Distància mínima d'alineació del vial: sis metres (6 m.).
    - Distància mínima de límits de parcel·la: quatre metres (4 m.).



## CAPÍTOL QUART

### **ZONA DE DOTACIONS PRIVADES (Clau 11)**

#### Art. 165 Definició

Comprèn aquelles àrees que el Pla destina al desenvolupament d'activitats de titularitat i gestió privada, que constitueixen serveis a la població, complementant la funció assignada al sòl d'Equipaments i Dotacions.

#### Art. 166 Tipus d'ordenació

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

#### Art. 167 Condicions de l'edificació

Índex d'edificabilitat net:

- 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl de parcel·la.
- Ocupació màxima: 40%
- Altura màxima: 7 metres corresponents a planta baixa i un pis.
- Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Quan l'ordenació de la zona a la qual s'adscriu l'àrea de serveis privats no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les exigències funcionals d'aquesta, podrà realitzar-se un Estudi Detall que respectant els criteris exposats al principi d'aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a la finalitat que es persegueix.

#### Art. 168 Usos admesos

Habitatge unifamiliar, Hoteler, Sanitari – Assistencial, Educatiu, Comercial i Esportiu.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### **ZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 12)**

#### Art. 169 Definició

Aquesta zona comprèn el sector territorial que es caracteritza per un procés d'urbanització tradicional, amb qualitats ambientals específiques, la preservació de les quals constitueix un objectiu del Pla General que, amb aquesta finalitat, reflecteix les característiques de la seva ordenació i estableix les adequades mesures de protecció.

#### Art. 170 Tipus d'ordenació

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

#### Art. 171 Condicions d'edificació

1. Alineació de l'edificació. Les façanes de les edificacions hauran de construir-se seguint la línia oficial de façana. Només podran recular-se prèvia aprovació del corresponent Estudi de Detall.
2. Fondària edificable. La fondària edificable, que oscil·larà entre un màxim de 16 metres i un mínim de 8 metres, és la grafiada en els plànols de la sèrie 6.
3. Altura de l'edificació. El nombre de plantes edificables és de planta baixa i dues plantes pis, tal com es grafia en els plànols de la sèrie 6. L'altura reguladora màxima serà de 9 metres. Queden compresos en l'altura màxima els espais destinats a golfes i similars situats per sobre del forjat corresponent al sostre de l'última planta habitable de l'edifici.
4. Altura lliure mínima. L'altura lliure mínima entre plantes pis serà de 2,50 metres. L'altura lliure màxima serà de 3 metres. L'altura mínima de la planta baixa serà de 2,80 metres. La màxima serà de 3,50 metres. Si per exigències de l'ús que s'hagi de situar en la planta cal superar aquesta altura màxima, es computarà com planta baixa més una planta pis a l'efecte del nombre de plantes.
5. Façana mínima. L'amplada mínima de la façana es fixa en 5 metres.

6. No es permet edificar en planta baixa el pati interior de l'illa. Aquest haurà de tractar-se com espai enjardinat.
7. Elements sortints. El vol dels ràfecs no podrà superar els 45 cm. El vol dels altres elements sortints no podrà ser superior als 20 cm.

Art. 172 Condicions específiques de textura de les edificacions

1. La coberta haurà d'ésser de teula corba en un 60% de llur superfície com a mínim. No es permet la utilització d'elements de fibrociment, pissarres i similars.
2. No s'admet el tancament de totxana
3. La textura i el color de les façanes s'adaptarà a l'entorn i hauran de ser estudiades com a part integrant d'un conjunt.
4. No es permetrà la fixació de rètols que no s'adaptin al caràcter de la zona.
5. L'Ajuntament podrà denegar la concessió de llicència d'obres que no s'adeqüin a les anterior condicions.

Art. 173 Condicions d'ús

Es permeten únicament els següents usos en els espais edificats segons Normativa:

- a) Edifici unihabitatge i plurihabitatge.
- b) Comercial, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- c) Oficines.
- d) Sanitari – Assistencial, en la modalitat de gabinet professional.
- e) Educatiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Industrial de 1<sup>a</sup> categoria, en planta baixa i amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>.
- g) Cívic – Administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.

- i) Religiós.
- j) Hotelers, en planta baixa per a categoria b) o la totalitat de l'edifici per a la categoria a).
- k) Garatges, en planta baixa i planta soterrani.

## CAPÍTOL SISÈ

### ZONA D'EIXAMPLE (Clau 13)

#### Art. 174 Definició

Comprèn les àrees de creixement posterior al nucli històric. La seva configuració es basa en illes tancades que absorbeixen una gran part de les noves edificacions.

#### Art. 175 Tipus d'ordenació

Es fixa com tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, formant illes tancades.

#### Art. 176 Condicions d'edificació

1. Fondària edificable. La fondària edificable que oscil·larà entre un màxim de 16 metres i un mínim de 8 metres serà la indicada en els plànols d'ordenació, sèrie 6.
2. Altura de l'edificació. El nombre màxim de plantes admès en aquesta zona, per a cada illa és el reflectit en els plànols de la sèrie 6, a escala 1/1.000.

L'altura reguladora màxima serà d'acord amb el següent quadre:

<u>Nombre límit de plantes</u>	<u>Altura màxima (metres)</u>
PB + 1 pis	7 m.
PB + 2 pisos	10 m.
PB + 3 pisos	13 m.
PB + 4 pisos	16 m.
PB + 5 pisos	18 m.
PB + 6 pisos	21 m.

3. Altura lliure mínima. L'altura lliure mínima i màxima entre plantes – pis serà de 2,50 i 3 m. respectivament. L'altura lliure mínima i màxima de la planta baixa serà de 3,25 i 4 m., respectivament, quan es destini a ús comercial, industrial o de magatzem, i de 2,70 i 3,5 m., respectivament, quan es destini a vestíbul d'habitatges i

oficines. Quan per exigències de l'ús que degui situar-se en la planta baixa calgui superar les altures màximes indicades, es computarà com planta baixa més una planta pis a l'efecte del nombre de plantes.

4. Façana mínima. La façana mínima es fixa en 5 metres.
5. Es permet edificar en planta baixa el pati interior de l'illa amb les següents condicions:
  - No podrà destinar-se a ús d'habitatge.
  - Podrà edificar-se en una fondària màxima de 25 m., amidats des de la línia de façana.
  - L'espai lliure resultant ha de tenir una superfície en la qual pugui inscriure's una circumferència de 5 m. de diàmetre, el centre del qual sigui equidistant a cada punt de les línies de façana.

#### Art. 177 Condicions d'ús

Es permeten únicament els següents usos en els espais edificats segons Normativa:

- a) Edifici unihabitatge i plurihabitatge.
- b) Comercial, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- c) Oficines.
- d) Sanitari – Assistencial, sense hospitalització.
- e) Educatiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Industrial de 1<sup>a</sup> categoria, en planta baixa i amb una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup>.
- g) Cívic – Administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- i) Religios.
- j) Hotel·ler, en planta baixa per a categoria b) o la totalitat de l'edifici per a la categoria a).
- k) Garatges, en planta soterrani, planta baixa, planta primera o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.

l) Social – Cultural.

m)Recreatiu en planta baixa.

## CAPÍTOL SETÈ

### **ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (Clau 14)**

#### Art. 178 Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures, entre les edificacions i destinats a habitatges preferentment.

#### Art. 179 Tipus d'ordenació

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

#### Art. 180 Condicions d'ús

Els usos permesos són únicament els següents en els espais edificats segons Normativa:

- a) Edifici unihabitatge i plurihabitatge, en la subzona 14 a, i unihabitatge en la subzona 14 b.
- b) Hotel·ler.
  - Per a categoria a) s'admet en edifici exclusiu per a les subzones 14 a i 14 b.
  - Per a categoria b) s'admet en planta baixa excepte en el cas d'habitatges en filera per a la subzona 14 a i s'admet per a la subzona 14 b excepte en el cas d'agrupació.
- c) Comercial. En planta baixa no admetent-se en cas d'habitatges en filera.
- d) Oficines en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- e) Educatiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Sanitari – Assistencial.
- g) Cívic – Administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu en planta baixa o edifici exclusiu.
- i) Religios.



- j) Recreatiu en planta baixa i soterrani primer excepte en el cas d'habitatges en filera.
- k) Industrial, de 1<sup>a</sup> categoria en planta baixa i amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>.
- l) Garatges en planta soterrani i planta baixa no admetent-se l'ús exclusiu per a aquesta fi.

### **Subzona intensitat 1 (Clau 14a)**

#### Art. 181 Condicions d'edificació

##### 1 . Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup> i tindrà una façana mínima de 16 metres. No obstant això, les parcel·les menors a la mínima, escripturades amb anterioritat a l'aprovació del present Pla o que acreditin la seva preexistència amb títol suficient, seran també edificables en proporció a la menor superfície de la parcel·la.

##### 2. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,80 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

##### 3. Altura de l'edificació

L'altura màxima permesa serà de 12 metres, corresponents a planta baixa i tres pisos. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins a la part superior de l'últim forjat.

En aquells casos que per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o part de planta que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'altura màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### 4. Distàncies dels límits

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 4 metres respecte als restants límits.

#### 5. Ocupació de parcel·la

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 50 per cent.

#### 6. Construccions auxiliars

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, ...) l'ocupació del qual no excedirà del 5% a afegir als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3 m. i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de la parcel·la. Quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana en el lloc d'emplaçament presenti a 6 m. de la façana un desnivell de 1,80 m., s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació del carrer.

#### 7. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per unitat d'edificació no ultrapassarà en cap cas l'equivalent al de dues parcel·les mínimes.

#### 8. Instal·lacions esportives

Es podran construir instal·lacions esportives d'ús privat en la resta de l'espai lliure privat.

En aquest cas es presentarà, al sol·licitar la llicència, un plànol explicitant la desforestació que s'haurà d'efectuar i la replantació prevista amb indicació expressa de la protecció vegetal sobre les principals visuals de l'exterior.

### **Subzona intensitat 2 (Clau 14b)**

#### Art. 182 Condicions d'edificació

##### 1 . Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>. Tindrà una façana mínima de 15 metres. No obstant això, les parcel·les menors a la mínima, escripturades amb anterioritat a l'aprovació del present Pla o que acreditin la seva preexistència amb títol suficient, seran també edificables en proporció a la menor superfície de la parcel·la.

## 2. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

## 3. Altura de l'edificació

L'altura màxima permesa serà de 7 metres, corresponents a planta baixa, un pis i golfa. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins a la part superior de l'últim forjat horitzontal.

En aquells casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o part de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes, situades a altura no superior a la de l'últim forjat horitzontal i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer cobertures per a la il·luminació i ventilació, sempre que se situïn a partir dels 3 m. de l'arrencada de la coberta en qualsevol de les façanes de l'edifici i que no superin el 20% de la superfície de la coberta. La golfa resultant serà habitable.

La coberta definitiva de l'edifici haurà de ser per tant o plana o de teula i amb pendent inferior al trenta per cent, no permetent-se mansardes que sobresurtin de la coberta.

#### 4. Distàncies de les partions

Les separacions mínimes de l'edificació a les partions de parcel·la seran de 5 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte a les restants partionss.

#### 5. Ocupació de parcel·la

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 30 per cent.

#### 6. Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupació de parcel·les fins a un màxim de 3 unitats d'habitatge en règim d'unihabitatge, agrupada, en les condicions següents:

- a) La parcel·la resultant de l'agrupació d'habitatges, no podrà tenir una superfície inferior a la resultant de multiplicar el mòdul de 400 m<sup>2</sup> pel nombre d'habitatges agrupats en aquesta parcel·la.
- b) El sostre màxim resultant de l'agrupació d'habitatge serà de 600 m<sup>2</sup> per unitat d'edificació.

#### 7. Construccions auxiliars

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, ...) l'ocupació del qual no excedirà del 5% a afegir als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3 m. i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de la parcel·la. Quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana en el lloc d'emplaçament presenti a 6 m. de la façana un desnivell de 1,80 m., s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació del carrer.

#### 8. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per unitat d'edificació no sobrepassarà en cap cas l'equivalent al de tres parcel·les mínimes.

#### 9. Instal·lacions esportives

Es podran construir instal·lacions esportives d'ús privat en la resta de l'espai lliure privat.

En aquest cas es presentarà, al sol·licitar la llicència un plànol explicitant la desforestació que s'haurà d'efectuar i la replantació prevista amb indicació expressa de la protecció vegetal sobre les principals visuals de l'exterior.

## CAPÍTOL VUITÈ

### **ZONA DE VOLUMETRIA ESPECIFICA (Clau 16)**

#### Art. 183 Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà, en que l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica segons Pla Parcial, Estudi de Detall o Ordenació d'illa aprovats, o segons ordenació establerta per aquest Pla General i destinades a usos residencials preferentment.

#### Art. 184 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

#### Art. 185 Condicions d'edificació

##### 1. Edificabilitat

L'edificabilitat d'aquesta zona es defineix per l'envolupant màxima del volum que resulti de l'aplicació del perímetre regulador en planta i el nombre màxim de plantes que apareixen grafiades en els plànols de la sèrie 6.

En el cas que aquest Pla General no determini gràficament el perímetre regulador i el nombre de plantes, aquests hauran de ser precisats pel Pla Especial o l'Estudi de Detall pertinent.

##### 2. Alineacions de l'edificació

L'edificació s'ajustarà a les alineacions i línies no excedibles per la mateixa que determinen gràficament els plànols.

El percentatge màxim d'ocupació sobre sòl privat es fixa en un 50% excepte quan aquest sigui precisat de forma detallada en les corresponents àrees especials.

##### 3 . Altura i nombre de plantes

El nombre de plantes edificable en cada volum la planta del qual es determina gràficament, s'assenyala en els plànols.

L'altura màxima permesa serà de 3 metres per cada planta edificable i es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis

de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins a la part superior de l'últim forjat horitzontal.

En aquells casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o part de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui a raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny.

#### 4 . Línia de cornisa, sòl de la planta baixa i altura lliure entre forjats

Per a la redacció de projectes d'edificació es sol·licitarà a l'Ajuntament la determinació de la cota de la línia de cornisa que si pot ser serà única. En aquells casos que pel pendent del carrer no fos possible l'establiment d'una única línia de cornisa sense superar en algunes parcel·les l'altura màxima de 7 metres, s'establiran línies de cornisa a distinta cota per a les fraccions en que sigui necessari dividir el volum edificable perquè totes les seves parts es mantinguin dintre de l'altura màxima assenyalada.

En els projectes d'edificació s'adoptarà la cota del sòl de la planta baixa i les altures lliures entre forjats necessaries perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

#### 5 . Unitat mínima de projecte i edificació

La unitat mínima de projecte i edificació coincidirà amb la unitat volumètrica assenyalada en els plànols de la sèrie 6.

### Art. 186 Condicions d'ús

Seràn els establerts per a la zona d'eixample en l'article 162 d'aquestes Normes.

- a) Edificació unihabitatge i plurihabitatge.
- b) Hotel·ler en planta baixa per a categoria b), no admetent-se per a habitatges en filera o la totalitat de l'edifici quan sigui exclusiu per a categoria a).

- c) Comercial. En planta baixa no admetent-se en cas d'habitatges en filera i la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- d) Oficines en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- e) Educatiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Sanitari – Assistencial sense hospitalització.
- g) Cívic – Administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu en planta baixa o edifici exclusiu.
- i) Religios.
- j) Recreatiu en planta baixa i soterrani primer excepte en el cas d'habitatges en filera.
- k) Industrial, de 1<sup>a</sup> categoria en planta baixa i amb una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup>, no admetent-se en el cas d'habitatges en filera.
- l) Garatges en planta soterrani i planta baixa, planta primera o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu per a aquest fi.
- m) Soci – Cultural.



*Art.186 bis Paràmetres urbanístics de la modificació puntual del PGOU en l'àmbit de la Unitat d'actuació núm. 18 (\*)*

## **DISPOSICIONS GENERALS**

### **1. Àmbit d'aplicació**

*Aquest paràmetres urbanístics seran d'aplicació en l'àmbit de planejament objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès.*

### **2. Marc legal de referència**

*Aquests paràmetres urbanístics desenvolupen, dintre de l'àmbit definit per aquesta Modificació Puntual del Pla General –en endavant MPPGOU - les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès – en endavant PGOU-. Per tot allò que no sigui expressament regulat per els paràmetres o que sigui de dubtosa interpretació seran d'aplicació el que en determini les Normes Urbanístiques – NNUU- del PGOU.*

### **3. Interpretació de les normes**

*En defecte o com a complement de l'esmentat a aquestes normes, i les de referència del Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès, les definicions que ho requereixin s'establiran per part dels serveis municipals.*

### **4. Normativa aplicable. Sistemes**

*En l'àmbit territorial definit per aquesta Modificació Puntual del Pla General de Montornès del Vallès, en tot allò que no sigui expressament determinat o regulat per aquest paràmetres seran d'aplicació les Normes urbanístiques del PGOU per regular les actuacions en sòls qualificats com a sistemes – xarxa viària (clau 5) i sistema d'espais lliures (clau 6)-.*

## **ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clau 16\*)**

### **Definició**

*Compren la zona de sòl urbà destinada preferentment a ús d'habitatge plurifamiliar, caracteritzada per l'ordenació oberta segons volumetria específica amb espais lliures enjardinats entre els volums construïts*

### **1. Ordenació**

*El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.*

2. Edificabilitat	
U.E.1 :	22.675,21 m <sup>2</sup>
U.E. 2:	3.750,00 m <sup>2</sup>
Sostre màxim:	26.425,21 m <sup>2</sup>

*A l'objecte de garantir la correcta viabilitat del Projecte d'edificació i el seu caràcter arquitectònic unitari, aquest podrà ajustar el sostre assignat a cada unitat d'edificació en un valor inferior o igual al 5% del sostre màxim total.*

### 3. Condicions de la parcel·la

*La forma i la mida de la parcel·la s'estableix al plànol O.02 DEFINICIÓ GEOMÈTRICA DE LA PROPOSTA.*

*La forma i la mida de la parcel·la podrà sofrir adaptacions de detall inferior al 5% en funció de la necessitat del Projecte d'Urbanització.*

### 4. Desenvolupament del volum edificable

*El màxim volum edificable permès en la parcel·la, inclosos els cossos i elements sortints, es desenvolupa en dues Unitats d'Edificació – U.E.-. la U.E.1 i la U.E.2.*

*En els plànols O.03 – ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ i O.04 – ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ : SECCIONS se estableixen els perímetres reguladors de la Planta baixa i les plantes pis així com les alçades màximes dels diferents cossos edificats.*

*La U.E.1 s'organitza en tres volums edificats –A, B i C-, que formen una única entitat arquitectònica en forma de "U" i que podran ser executats en tres fases diferents.*

*El volum B consisteix en dos blocs paral·lels en l'alineació de l'Avinguda de la Llibertat, separats per un espai no construït a partir de la planta primera de dimensió no inferior a sis metres, parcialment ocupable per passos, escales i ascensors de comunicació vertical i connexió entre blocs. Aquests cossos edificats situats en el pati, computaran a tots els efectes en el càlcul del sostre edificat total. L'espai resultant lliure d'edificació tindrà el caràcter i tractament d'un interior d'illa i no computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.*

*Atès el grau de precisió de la present MPPGOUU, no serà necessari el desenvolupament del sector mitjançant un Estudi de Detall.*

*Els volums edificats A i C tanquen la "U" en els fronts de l'espai lliure –clau 6- i el vial de nova obertura i es podran articular total o parcialment amb el volum B a través d'espais que, sense tenir la consideració de separacions entre cossos d'edificació*

*independents, no podran ser inferiors a cinc metres. A l'igual que en el cas anterior, l'espai lliure d'edificació definit per aquestes separacions no computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.*

**5. Ocupació màxima de la parcel·la**

*L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa i plantes pis és la definida pels perímetres reguladors continguts en el plànol O.03 – ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTA.*

*L'ocupació màxima de la parcel·la en plantes soterrani podrà excedir la definida pel perímetre regulador de la Planta Baixa – veure plànol O.03 – ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTA- fins el 30% de l'espai restant, sempre i quan es justifiqui aquesta solució en projecte de condicionament com a jardí de l'espai lliure.*

**6. Altura màxima i nombre de plantes**

*L'altura màxima de l'edificació, comptada fins la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta, quedarà inclosa dins d'uns gàlibs màxims que s'estableixen amb objecte de facilitar l'aparició de dos línies contínues de coronació, la primera per als cossos edificats amb front a l'avinguda de la Llibertat i al carrer de nova obertura, i la segona per als volums amb front a l'espai públic –la Plaça de la Joventut- i al carrer Montseny.*

*En el cas dels edificis confrontats a l'avinguda de la Llibertat i al carrer de nova obertura, els edificis B i C, el gàlib màxim és de 20 metres comptats a partir de la rasant de la urbanització definitiva de la vorera, corresponent a l'encreuament dels dos carrers, Veure plànol O-03 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.*

*En el cas dels edificis confrontats a l'espai públic i al carrer Montseny, els edificis A i D, el gàlib màxim es fixarà també en 20 metres mesurats a partir de la cota de la plaça definitivament urbanitzada en el punt mig del front edificat corresponent a l'edifici A. Veure plànol O-03 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.*

*El nombre de plantes és de: Planta Baixa + 5 Plantes*

**7. Planta Baixa**

*L'alçada de la planta baixa serà variable en funció de les rasants que definirà el posterior projecte d'urbanització. Els altells que ocasionalment puguin sortir per aplicació de l'alçada màxima computaran a efectes d'edificabilitat.*

**8. Construccions per damunt de l'altura reguladora**

*Per a les construccions per sobre de l'altura reguladora s'estarà al que disposa l'art. 117 c) de les Normes Urbanístiques del PGOU.*

9. *Separació mínima entre edificacions i cossos*

*La separació mínima entre els edificis U.E.1 i U.E.2 es fixa en divuit metres (18m). Aquesta separació no regirà entre els tres diferents cossos de la unitat arquitectònica U.E.1, equivalents a tres fases d'execució. Es permet la parcel·lació d'aquests volums edificables, A, B, C, sempre i quan es mantingui la unitat en quant a disseny arquitectònic.*

10. *Altura de les plantes*

*- Planta Baixa*

*L'altura lliure de la Planta Baixa no serà inferior a 2,70 metres tant en el cas d'usos comercials com d'habitatge. En aquest darrer cas, aquesta alçària mínima es pot disminuir per l'establiment de cels rasos fins una altura de 2,40 metres en corredors, cambres d'emmagatzematge, cuines, serveis higiènics i rentador.*

*- Planta Pis*

*L'altura lliure de les plantes pis serà de 2,50 metres. Tanmateix aquesta alçària es podrà reduir fins als 2,20 metres en cambres d'emmagatzematge, cuines, serveis higiènics i rentador,*

*- Planta soterrani*

*L'altura lliure mínima de la Planta Soterrani serà de 2,20 metres.*

11. *Cossos sortints*

*Els cossos sortints podran ésser oberts, semitancats o tancats i computaran a efectes del càlcul del sostre edificable segons el que disposa l'art. 78 de les NNUU del PGOU.*

12. *Elements sortints*

*Les condicions dels elements sortints seran les que disposen l'art. 79 de les NNUU del PGOU.*

*La volada dels ràfecs de coberta podran augmentar fins cobrir els cossos sortints que es disposin en l'última planta pis.*

13. *Unitats mínimes d'edificació*

*S'estableixen les següents unitats mínimes d'edificació:*

*U.E.1 – A*

*U.E.1 – B*

*U.E.1 – C*

*U.E.2*

14. *Condicions dels sòls lliures d'edificació*

*Els espais lliures a l'interior de la parcel·la tindran la consideració d'espai enjardinat comú i s'hauran d'enjardinar obligatòriament podent-se pavimentar només un 25% del sòl lliure.*

*No s'admeten més construccions annexes que els elements oberts tipus porxos o pèrgoles de connexió entres edificis en Planta Baixa, així com els auxiliars per instal·lacions exterior.*

*Aquestes construccions annexes no computaran a efectes de la superfície de sostre màxim edificable.*

*Es permetrà la construcció de piscines, pistes esportives i de jocs, l'ocupació de les quals no superi el 25% esmentat anteriorment.*

*En els espais lliures a enjardinar de la parcel·la, així com en els espais lliures públics, afavorirà la plantació d'espècies autòctones, aplicant criteris de xerojardineria.*

*Conjuntament amb el Projecte d'Edificació s'haurà de presentar el Projecte d'Ordenació de tots els espais lliures no edificats.*

#### **15. Moviment de terres i adaptació topogràfica**

*Les condicions dels moviments de terres i adaptació topogràfica seran les que es disposen a l'art. 120 de les NNUU del PGOU.*

#### **16. Aparcament**

*Per a la reserva de places d'aparcament s'estarà al que disposa l'art. 51 de les NNUU del PGOU.*

#### **17. Condicions d'ús**

*Ús dominant: Habitatge plurifamiliar.*

*Usos compatibles: Hoteler en PB per a la categoria b, Comercial en PB, Oficines en PB i en P1a amb accés independent, Educatiu en PB i en P1a amb accés independent, Sanitari-assistencial sense hospitalització, Civic-administratiu en PB i en P1a amb accés independent, Esportiu en PB, Religios, Recreatiu en PB i soterrani 1r, industrial de 1ª categoria en PB amb una superfície màxima de 400 m2, Garatges en planta soterrani 1r, PB i P1a, Socio-cultural.*

*El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit d'aquesta UA 18, de Montornès del Vallès, en format de mitjà i gran establiment, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes (veure annex) a allò que determina la normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercial 2001-2004.*

(\*) Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 12 de març de 2003 i executiu des de la publicació al DOGC en data 22 de maig de 2003

## CAPÍTOL NOVÈ

### ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA EDIFICATORIA (Clau 17)

#### Art. 187 Definició

Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específic, com són les edificacions entre mitgeres amb jardí frontal a la via pública, etc.

L'ordenació d'aquesta zona respon al manteniment de les actuals condicions d'edificació, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

#### Art. 188 Tipus d'edificació

El tipus d'edificació serà el de volumetria específica.

#### Art. 189 Condicions d'edificació

1. Les obres i edificacions de nova planta s'ajustaran, quant a les condicions d'edificació i a les condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificadora del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:

- Altura: Serà la a que aproximadament arribin la majoria dels edificis que responen a l'estructura edificadora de la zona.
- Alineacions: Les edificacions respondran a l'alineació que prevalgui en les edificacions de la zona.
- Ocupació de parcel·la: Es respectarà l'ocupació preexistent.

#### Art. 190 Condicions d'ús

Es permeten els següents usos:

- a) Edifici unihabitatge i plurihabitatge.
- b) Comercial en planta baixa.
- c) Oficines.
- d) Sanitari – Assistencial en la modalitat de gabinet professional.

- e) Cívic – Administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Educatiu, en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- g) Esportiu, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Religios.



## CAPÍTOL DESE

### **ZONA INDUSTRIAL (Clau 18)**

#### Art. 191 Definició

Es qualifiquen de zona industrial les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries i magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació i edificació i de control als efectes secundaris de l'ús, que justifiquen que constitueixin àrees específicament diferenciades de l'ordenació detallada del sòl urbà.

#### Art. 192 Condicions d'edificació

##### 1. Grandària de la parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m<sup>2</sup>.

##### 2 . Ocupació

L'ocupació màxima per l'edificació principal i auxiliar, no podrà superar el 50% de la superfície de la parcel·la.

##### 3. Volum

El volum màxim edificable serà de 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcel·la. Aquest volum es comptabilitzarà des de la part exterior dels paràmetres verticals i coberta de l'edifici.

En el cas que la nau es construeixi sobre una plataforma per a facilitar les tasques de càrrega i descàrrega i aquesta plataforma no sigui habitable el volum ocupat per aquesta, no computarà a l'efecte de volum.

##### 4 . Separacions

La separació de les edificacions principal i auxiliar respecte a tots els límits serà de 10 m exceptuant-se d'aquesta determinació la situació de garites o casetes de control d'accessos a les indústries amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup>.

##### 5 . Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars, que comprenen les instal·lacions com ara els dipòsits elevats, les torres de refrigeració, xemeneies,

sitges, etc., seran lliures en forma i volum, sempre que estiguin degudament justificades per raons tecnològiques i compleixin les condicions dels anteriors apartats 2, 3 i 4.

## 6 . Tanques

L'altura màxima de les tanques opaques serà d'1 metre, amidat des de la cota natural del terreny en cada punt de la partió. Podran complementar-se amb elements de vegetació i també amb reixes metàl·liques.

## 7 . Espais lliures

Els espais lliures resultants en l'interior de les parcel·les podran contenir:

- a) Marquesines per a aparcament de vehicles turismes sempre que no siguin tancades i del personal relacionat amb l'activitat industrial.
- b) Casetes de porteria no destinades a habitatge.
- c) La resta d'espais lliures seran sistematitzats per a jardineria i arbrat.

## 8 . Altura màxima

L'altura màxima admesa és de 15 metres. S'exceptuen d'aquesta altura màxima les xemeneies, sitges, antenes i aparells especials (ponts i maquinària, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció i similars) necessaris per al funcionament de l'establiment.

En el cas que hagués d'incrementar-se aquesta altura de 15 metres per a processos vinculats a la producció, haurà de tramitar-se un Pla Especial que contempli les mesures de protecció a prendre per a minimitzar el possible impacte de l'edificació. En qualsevol cas, aquest increment solament es permetrà quan es tracti de volums destinats a emmagatzematge no contaminant però en cap cas quan es tracti de procés de fabricació.

### Art. 193 Condicions d'ús

Es permeten únicament els següents usos:

- a) Industrial en totes les categories.

- b) Magatzem.
- c) Comercial i comercial concentrat.
- d) Oficines.
- e) Estacionaments.
- f) Residencial. Es permet únicament l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- g) Sanitari. S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris.
- h) Educatiu. S'admeten només els dedicats a la Formació Professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.
- i) Esportiu.
- j) Hotel·ler.
- k) Cívic – administratiu.
- l) Recreatiu.

## CAPÍTOL ONZÈ

### **REGULACIÓ DE LES ÀREES ESPECIALS**

#### Art. 194 Definició

1. Comprèn sòls en els quals les determinacions del Pla General han de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial de Reforma Interior o Unitats d'Actuació.
2. La delimitació d'una àrea com Unitat d'Actuació, únicament implica la redacció d'un Estudi de Detall, quan en aquest Pla General no es grafien perfectament l'ordenació de l'edificació o les cessions a realitzar.
3. Els sòls destinats a zones verdes i equipaments delimitats gràficament per aquest Pla en sectors a desenvolupar mitjançant Pla Especial de Reforma Interior són vinculants respecte a la seva superfície i indicatius pel que fa a la seva posició.
4. En la regulació de les condicions dels terrenys inclosos en les Unitats d'Actuació que es delimiten en aquest Pla s'admetrà una variació més/menys del 5% en els requisits en que es fixen numèricament els paràmetres, en raó d'una major coherència en la relació o per a adaptar-se a les alineacions oficials, característiques naturals del terreny o límits de propietat.
5. En les àrees subjectes a Pla Especial de Reforma Interior del Pla General haurà de desenvolupar-se en aquestes àrees a través d'un Pla Especial de Reforma Interior que haurà de contenir les determinacions i documents establerts en el Decret legislatiu 1/90 sobre Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

**Pla Especial de Reforma Interior núm. 1 (PERI núm. 1) El Castell –  
Can Comas Nou**

Art. 195 Condicion d'ordenació

1. Es fixa com sistema d'actuació el de Cooperació.
2. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b)
3. Hauran de observar-se els següents paràmetres:
  - a) L'edificabilitat bruta serà de 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) L'edificabilitat neta serà de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - c) Hauran de reservar-se els espais següents:

- Vials i aparcaments	3,59 Ha.
- Espais lliures	1,65 Ha.
- Equipaments	0,065 Ha.
4. Aquesta àrea disposa de Pla Especial que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 8 de juliol de 1992.

**Pla Especial de Reforma Interior núm. 2 (PERI núm. 2)  
Barri Ametller**

Art. 196 Condicion d'ordenació

1. Es fixa com sistema d'actuació el de Cooperació.
2. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b)
3. Hauran de observar-se els següents paràmetres:
  - a) L'edificabilitat bruta serà de 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) L'edificabilitat neta serà de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - c) Hauran de reservar-se els espais següents:

- Equipaments	0,67 Ha.
- Espais lliures	0,76 Ha.
4. Aquesta àrea disposa de Pla Especial que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 25 de setembre de 1991.

**Pla Especial de Reforma Interior núm. 3 (PERI núm. 3)  
Can Bosquerons de Dalt**

Art. 197 Condicion d'ordenació

1. Es fixa com sistema d'actuació el de Cooperació.
2. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b)
3. Hauran de observar-se els següents paràmetres:
  - a) L'edificabilitat bruta serà de 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) L'edificabilitat neta serà de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - c) Hauran de reservar-se els espais següents:

- Vials	1,57 Ha.
- Espais lliures	1,17 Ha.
- Equipaments	0,47 Ha.
4. Els vials situats per sobre de la cota 110 podran tenir un pendent màxim del 15% i un ample mínim de 8 metres.

**UNITATS D'ACTUACIÓ**

Art. 198 Unitat d'Actuació núm. 1 (U.A. 1) Manso Coll

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. És d'aplicació la regulació de la subzona 14b.
3. La parcel·la mínima es fixa en 600 m<sup>2</sup>.
4. L'altura màxima serà de 11 metres.
5. La separació de les edificacions serà de 3 metres respecte a tots els límits, excepte a vial que es fixa en 6 metres.
6. L'altura màxima de les edificacions auxiliars es fixa en 4 metres.

Art. 199 Unitat d'Actuació núm. 2 (O.A. 2) Can Parera

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.

2. Es preveu una cessió de 8.992 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats, 10.000 m<sup>2</sup> d'equipament escolar i 5.284 m<sup>2</sup> d'espais lliures.
3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria específica (Clau 16).
4. L'objectiu d'aquesta U.A. és finalitzar les obres d'urbanització.

Art. 200 Unitat d'Actuació núm. 3 (U.A. 3) Connexió c/ del Bruc i c/ Anselm Clavé

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 216 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'Eixample (Clau 13).

Art. 201 Unitat d'Actuació núm. 4 (U.A. 4) Polígon Industrial Riera - Marsà

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. S'estableix com a condició especial l'obligació de plantar un barrera d'arbrat en la zona lliure que limita amb el riu Mogent, així com en els límits laterals de les parcel·les. La zona no edificable de les parcel·les haurà de dedicar-se exclusivament a jardí i aparcament, no admetent-se en la mateixa emmagatzematge ni abocament de productes.
3. Serà preceptiu d'aplicació la regulació de Zona Industrial (Clau 18).
4. L'objectiu d'aquesta U.A. és finalitzar les obres d'urbanització.

Art. 202 Unitat d'Actuació núm. 5 (U.A. 5) Can Bosquerons de Baix

1. Es fixa com a sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 29.800 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats, 9.500 per a equipaments i 41.364 d'espais lliures.
3. Serà preceptiu d'aplicació la regulació de Zona Industrial (Clau 18).
4. Serà preceptiu la constitució d'una entitat de conservació amb la finalitat prevista en l'article 67 del Reglament de Gestió Urbanística.

- 5 Amb la finalitat de facilitar la futura construcció de l'Autopista del marge esquerre del Besòs, es desplaçarà el traçat del vial que discorre sensiblement paral·lel a la llera del riu Mogent produint parcel·les discontinües la superfície de les quals haurà de comptabilitzar-se a l'efecte del càlcul de volum edificable.

Art. 203 Unitat d'Actuació núm. 6 (U.A. 6) Manso Calders

1. Es fixa com a sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 23.429 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats, .8.900 m<sup>2</sup> destinats a equipament esportiu, 6.230 m<sup>2</sup> a equipament escolar i 25.300 m<sup>2</sup> destinats a espais lliures.

Comprèn la urbanització i aparcaments del Torrent de Vinyes Velles i la seva integració amb la zona verda situada enfront del centre de Formació Professional. Així mateix haurà de procedir-se a la construcció dels ponts per sobre d'aquest torrent que permeti la connexió de la zona amb els carrers de Sant Isidre i Sant Lluís.

3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria Específica (Clau 16).
4. En compliment del disposat en el conveni urbanístic subscrit en data 7 de juliol de 1982, entre els promotors del Pla parcial Manso Calders i l'Ajuntament, haurà de realitzar-se la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Montornès del Vallès de 930,60 m<sup>2</sup> totalment edificables, equivalents a una edificació total de 4.653 m<sup>2</sup> sostre sobre rasant.
5. Per a una major ordenació haurà de realitzar-se un Pla Especial que situï l'edificació i la seva relació amb el nucli urbà de la població.

Art. 204 Unitat d'Actuació núm. 7 (U.A. 7) Connexió c/ Onze de Setembre i c/ Prat de la Riba

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 370 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'Eixample (Clau 13).

Art. 205 Unitat d'Actuació núm. 8 (U.A. 8) Cinema - Teatre



1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 744,47 m<sup>2</sup> per a equipaments i 151,10 m<sup>2</sup> per a viari.
3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria Específica (Clau 16).

Hauran de observar-se els següents paràmetres:

- I. L'edificabilitat bruta total serà de 9.000 m<sup>2</sup>st.
- II. L'altura màxima de les edificacions serà de 21 metres corresponents a PB + 6.

Art. 206 Unitat d'Actuació núm. 9 (U.A. 9) Can Torrents – Rambla Sant Sadurní - Carrer Major

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 5.986 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats, de 8.300 m<sup>2</sup> destinats a espais lliures i de 1.520 m<sup>2</sup> destinats a equipaments. L'equipament haurà de situar-se a la masia Can Torrents. El plànol 6.3 assenyala la localització dels espais lliures.
3. És d'aplicació la regulació de les zones de 13, 14a, 14b i 16.
4. En la zona 13 es formarà una zona porticada en Planta baixa.

Art. 207 Unitat d'Actuació núm. 10 (U.A. 10) Connexió de c/ Estrella i c/ Jaume Balmes

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. És d'aplicació la regulació de la zona d'Eixample (Clau 13).
3. S'haurà de preveure el pas que s'indica en el plànol 6.3 en planta baixa.

Art. 208 Unitat d'Actuació núm. 11 (U.A. 11) Prolongació c/ Sant Isidre fins a c/ Prat de la Riba

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 600 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.

3. És d'aplicació la regulació de la zona d'Eixample (Clau 13).

Art. 209 Unitat d'Actuació núm. 12 (U.A. 12) Avinguda Onze de Setembre – c/ Torrent de les Vinyes Velles

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 370 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats i de 680 m<sup>2</sup> d'espais lliures públics.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'Eixample (Clau 13) i la zona de sòl lliure privat (Clau 00).

Art. 210 Unitat d'Actuació núm. 13 (U.A. 13) c/ Carles Riba

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 2.013 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'industrial (Clau 18).
4. Es preveu una cessió de 2.988 m<sup>2</sup> per a espais lliures que haurà de situar-se en la part alta de la parcel·la, en la confluència dels carrers Carles Riba i Can Parellada. Aquesta superfície comptabilitzarà a l'efecte del càlcul del volum edificable.

Art. 211 Unitat d'Actuació núm. 14 (U.A. 14) Carrer Ametller

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 2.361 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b).
4. En les parcel·les superiors a 3.500 m<sup>2</sup> de superfície podrà edificar-se un màxim de 3 habitatges amb un coeficient d'edificabilitat net de 0,2 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s. Les edificacions hauran de situar-se en les zones lliures d'arbrat.

Art. 212 Unitat d'Actuació núm. 15 (U.A. 15) Carrers Francesc Macià – Jaume I – Francesc Layret – Narcís Monturiol

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.

2. Es preveu una cessió de 684 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria Especifica (Clau 16).
4. Per a una millor ordenació haurà de realitzar-se un Estudi de Detall que situï l'edificació i la seva relació amb els vials de l'entorn.
5. Hauran de observar-se els següents paràmetres:
  - I. L'edificabilitat bruta total serà de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - II. L'altura màxima de les edificacions serà de 9 metres corresponents a PB + 2.

Art. 213 Unitat d'Actuació núm. 16 (U.A. 16) Ajuntament 2.

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 3.728 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats i 912 m<sup>2</sup> d'equipaments.
3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria Especifica (clau 16).
4. Per a una millor ordenació haurà de realitzar-se un Estudi de Detall que situï l'edificació i la seva relació amb els vials de l'entorn.
5. Hauran de observar-se els següents paràmetres:
  - I. L'edificabilitat bruta total serà de 1,5 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s
  - II. L'altura màxima de les edificacions serà de 18 metres corresponents a PB + 5.

Art. 214 Unitat d'Actuació núm. 17 (U.A. 17) Carrer del Pedró

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 890 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats i de 600 m<sup>2</sup> destinats a espais lliures.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14a).

Art. 215 Unitat d'Actuació núm. 18 (U.A. 18) Ajuntament 1.

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.

2. Es preveu una cessió de 5.246 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats i 3.940 m<sup>2</sup> d'espais lliures.
3. És d'aplicació la regulació de la zona de Volumetria Especifica (Clau 16\*).

Art. 216 Unitat d'Actuació núm. 19 (U.A. 19) Naus Civit

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió equivalent al 15% de la superfície de sòl privat i la urbanització del vial fins inclòs en l'àmbit de l'U.A.
3. És d'aplicació la regulació de Zona Industrial (Clau 18).

Art. 217 Unitat d'Actuació núm. 20 (U.A. 20) Can Coll

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 7.776 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats i de 75 m<sup>2</sup> destinats a espais lliures.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada (Clau 14b).

Art. 218 Unitat d'Actuació núm. 22 (U.A. 22) Can Xec

1. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
2. Es preveu una cessió de 10.940 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
3. És d'aplicació la regulació de la zona d'edificació aïllada, en règim d'unihabitatge (Clau 14b).

Art. 219 Unitat d'Actuació núm. 23 (U.A. 23) Danzas

1. Es delimita aquesta Unitat d'Actuació amb l'objectiu d'aconseguir la cessió del terreny necessari per a procedir a l'obertura del vial de nova creació, que discorre paral·lel a la llera del riu Congost, que uneix els sectors industrials El Congost i el Raiguer a través del pas per sota de l'Autopista AP-7.
2. El possible volum edificable generat per la parcel·la afectada se situarà en la parcel·la de major grandària inclosa en l'àmbit de l'U.A.
3. Es preveu la cessió d'una superfície de 5.026,75 m<sup>2</sup> equivalent a la de la parcel·la afectada per a vialitat i espais lliures.
4. Es fixa com sistema d'actuació el de compensació.
5. És d'aplicació la regulació de la Zona Industrial (Clau 18).

Art. 219 A Unitat d'Actuació núm. 24 (\*)

*Característiques de l'ordenació:*

- *Superfície susceptible d'edificació privada: 4.010,99 m<sup>2</sup>*
- *Zonificació: Zona d'edificació aïllada (clau 14b)*
- *Sostre edificable: 2.005,49 m<sup>2</sup>*
- *Paràmetres urbanístics: els dels articles 22, 23, 24 i 25 de les normes urbanístiques del Pla Especial de Reforma Interior per a la zona d'edificació aïllada (clau 14b)*

*Càrregues urbanístiques:*

1. *Cessió obligatòria per a vials de 399,52 m<sup>2</sup>.*
2. *Sufragar, en la proporció que s'especifica en el punt següent, el cost real i efectiu de totes les obres d'urbanització del projecte d'urbanització, de l'àmbit territorial del PERI, que aprovi l'Ajuntament, així com de totes les despeses del projecte de reparcel·lació.*
3. *El coeficient de proporcionalitat s'obtindrà com a quocient entre el sostre edificable d'aquesta unitat d'actuació (2.005,49 m<sup>2</sup> de sostre) i el sostre edificable de totes les parcel·les situades dins del PERI de referència i del de totes les unitats d'actuació de la present modificació.*

4. *L'esmentat cost real i efectiu serà el que resulti del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del PERI del barri Castell – Can Comas Nou.*
5. *Cedir gratuïtament i lliure de càrregues i gravamens els terrenys assenyalats al plànol número O.5 de superfície 399,52 m2.*

**Art. 219 B** *Unitat d'Actuació núm. 25 (\*)*

*Característiques de l'ordenació:*

- *Superfície susceptible d'edificació privada: 1.268,87 m2*
- *Zonificació: Zona d'edificació aïllada (clau 14b)*
- *Sostre edificable: 634,43 m2*
- *Paràmetres urbanístics: els dels articles 22, 23, 24 i 25 de les normes urbanístiques del Pla Especial de Reforma Interior per a la zona d'edificació aïllada (clau 14b)*

*Càrregues urbanístiques:*

1. *Cessió obligatòria per a vials de 154,97 m2.*
2. *Sufragar, en la proporció que s'especifica en el punt següent, el cost real i efectiu de totes les obres d'urbanització del projecte d'urbanització, de l'àmbit territorial del PERI, que aprovi l'Ajuntament, així com de totes les despeses del projecte de reparcel·lació.*
3. *El coeficient de proporcionalitat s'obtindrà com a quocient entre el sostre edificable d'aquesta unitat d'actuació (634,43 m2 de sostre) i el sostre edificable de totes les parcel·les situades dins del PERI de referència i del de totes les unitats d'actuació de la present modificació.*
4. *L'esmentat cost real i efectiu serà el que resulti del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del PERI del barri Castell – Can Comas Nou.*

**Art. 219 C** *Unitat d'Actuació núm. 26 (\*)*

*Característiques de l'ordenació:*

- *Superfície susceptible d'edificació privada: 7.390,27 m2*

- *Zonificació: Zona d'edificació aïllada (clau 14b)*
- *Sostre edificable: 3.695,13 m<sup>2</sup>*
- *Paràmetres urbanístics: els dels articles 22, 23, 24 i 25 de les normes urbanístiques del Pla Especial de Reforma Interior per a la zona d'edificació aïllada (clau 14b)*

*Càrregues urbanístiques:*

1. *Cessió obligatòria per a vials de 247,16 m<sup>2</sup> i d'espais lliures de 972,34 m<sup>2</sup>.*
  2. *Sufragar el soterrament o desplaçament de la línia elèctrica que travessa els terrenys.*
  3. *Suportar la servitud de pas del torrent que travessa la finca.*
  4. *Suportar la servitud de pas de la connexió, a construir, de la claveguera del carrer Gaudí a la del carrer Antoni Puigvert.*
  5. *Sufragar, en la proporció que s'especifica en el punt següent, el cost real i efectiu de totes les obres d'urbanització del projecte d'urbanització, de l'àmbit territorial del PERI del Barri Castell- Can Comas, que aprovi l'Ajuntament, així com de totes les despeses del projecte de reparcel·lació.*
  6. *El coeficient de proporcionalitat s'obtindrà com a quocient entre el sostre edificable d'aquesta unitat d'actuació (3.695,13 m<sup>2</sup> de sostre), i el sostre edificable de totes les parcel·les situades dins del PERI de referència i del de totes les unitats d'actuació de la present modificació.*
  7. *L'esmentat cost real i efectiu serà el que resulti del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del PERI del barri Castell – Can Comas Nou.*
  8. *Cedir gratuïtament i lliure de càrregues i gravamens els terrenys assenyalats amb la lletra B) del plànol O.,7 de superfície 3.274,76 m<sup>2</sup> i els terrenys assenyalats amb les lletres C1, C2 i C3 de superfície 685,71 m<sup>2</sup> assenyalats al plànol O.7.*
- (\*) *Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 23 de maig de 2001 i executiu des de la publicació al DOGC en data 25 de juliol de 2001*

*Art. 219 D Unitat d'Actuació núm. 27 (\*\*)*

*Característiques de l'ordenació:*

- *Superfície susceptible d'edificació privada: 1.335,45 m2*
- *Zonificació: Zona d'edificació aïllada (clau 14b)*
- *Sostre edificable: 667,73 m2*
- *Paràmetres urbanístics: els dels articles 22, 23, 24 i 25 de les normes urbanístiques del Pla Especial de Reforma Interior per a la zona d'edificació aïllada (clau 14b)*

*Càrregues urbanístiques:*

- 1. Cessió obligatòria de 433,00 m2 per a Sistema d'espais lliures (clau 6).*
- 2. Sufragar, en la proporció que s'especifica en el punt següent, el cost real i efectiu de totes les obres d'urbanització del projecte d'urbanització, de l'àmbit territorial del PERI, que aprovi l'Ajuntament, així com de totes les despeses del projecte de reparcel·lació.*
- 3. El coeficient de proporcionalitat s'obtindrà com a quocient entre el sostre edificable d'aquesta unitat d'actuació (667,73 m2 de sostre) i el sostre edificable de totes les parcel·les situades dins del PERI de referència i del de totes les unitats d'actuació de la present modificació.*
- 4. L'esmentat cost real i efectiu serà el que resulti del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del PERI del barri Castell – Can Comas Nou.*
- 5. Cedir gratuïtament i lliure de càrregues i gravamens els terrenys assenyalats al plànol número O.5 de superfície 285,70 m2.*

*Art. 219 E Unitat d'Actuació núm. 28 (\*\*)*

*Característiques de l'ordenació:*

- *Superfície susceptible d'edificació privada: 856,47 m2*
- *Zonificació: Zona d'edificació aïllada (clau 14b)*
- *Sostre edificable: 428,23 m2*
- *Paràmetres urbanístics: els dels articles 22, 23, 24 i 25 de les normes urbanístiques del Pla Especial de Reforma Interior per a la zona d'edificació aïllada (clau 14b)*



*Càrregues urbanístiques:*

1. *Cessió obligatòria de 559,38 m2 per a Sistema d'espais lliures (clau 6)*
2. *Sufragar, en la proporció que s'especifica en el punt següent, el cost real i efectiu de totes les obres d'urbanització del projecte d'urbanització, de l'àmbit territorial del PERI, que aprovi l'Ajuntament, així com de totes les despeses del projecte de reparcel·lació.*
3. *El coeficient de proporcionalitat s'obtindrà com a quocient entre el sostre edificable d'aquesta unitat d'actuació (428,23 m2 de sostre) i el sostre edificable de totes les parcel·les situades dins del PERI de referència i del de totes les unitats d'actuació de la present modificació.*
4. *L'esmentat cost real i efectiu serà el que resulti del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del PERI del barri Castell – Can Comas Nou.*
5. *Cedir gratuïtament i lliure de càrregues i gravamens els terrenys assenyalats amb les lletres B) i D) del plànol O.6 de superfície 526,48 m2*

*(\*\*) Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 12 de desembre de 2001 i executiu des de la publicació al DOGC en data 6 de març de 2002.*

## **TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

## CAPITOL PRIMER

### **DISPOSICIONS COMUNES**

#### Art. 220 Definició i règim

- 1 El Pla General qualifica com sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflecteix en el plànol de classificació del sòl.
- 2 .Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:
  - a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans Parcials.
  - b) Assignació d'usos globals, fixant la seva intensitat. S'estableixen també els paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcials.
  - c) Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'algun dels sistemes de vialitat local, espais lliures i equipaments propis del sector.
  - d) Senyalització, si escau, dels sistemes vinculats al desenvolupament de cada sector.
  - e) Fixació de l'aprofitament mig de la superfície total de sòl programat, en cada quadrienni i en el de cadascun dels sectors.
  - f) Traçat de les xarxes fonamentals de proveïment d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat i altres serveis.

#### Art. 221 Vialidad i aparcaments

1. El Pla General únicament dóna indicacions esquemàtiques respecte al traçat de la vialitat local. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat local i dels aparcaments. També deu definir, quan sigui necessari, la vialitat d'accés als edificis i aparcaments.
2. Tots els edificis han de tenir accés rodat.
3. Els Plans Parcials hauran de preveure, com a mínim, places d'aparcament en les proporcions assenyalades en l'article 25.2 del Text refós.

Art. 222 Zones

Dintre del sòl urbanitzable programat, el Pla General distingeix les següents zones:

- Zona de desenvolupament urbà terciari (Clau 19)
- Zona de desenvolupament urbà residencial (Clau 20)
  - Subzona intensitat 1 (Clau 20.1)
  - Subzona intensitat 2 (Clau 20.2)
  - Subzona intensitat 3 (Clau 20.3)
- Zona de desenvolupament urbà industrial (Clau 21)

## CAPÍTOL SEGON

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ TERCIARI (Clau 19)**

#### Art. 223 Definició

Comprèn els sòls urbanitzables programats d'ús preferent terciari com ara oficines, centres de càlcul, centres de distribució, centres d'investigació industrial, etc.,

#### Art. 224 Condicions generals

1. Edificabilitat bruta.

L'edificabilitat bruta és de 0.6 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup>s sobre l'àrea de referència.

2. Distribució de sòl.

El màxim sòl d'aprofitament privat serà el 58% del total.

El percentatge mínim de sòls de cessió serà doncs del 42% dels quals un mínim del 14% estarà afectat a l'ús d'àrees lliures i equipaments i un mínim del 6% a aparcaments.

#### Art. 225 Vialitat

La vialitat local ha d'observar els següents paràmetres:

- a) L'ample mínim de calçada serà de 12 m
- b) Les voreres a banda i banda tindran un ample mínim de 2m.
- c) El radi de curvatura intern mínim serà de 14 m
- d) El pendent màxim serà del 8%

#### Art. 226 Regulació d'usos

S'estableixen els següents usos compatibles:

- a) Industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria.
- b) Comercial.
- c) Oficines.
- d) Hoteler.
- e) Cívic - administratiu.
- f) Magatzems.

- g) Educatiu.
- h) Sanitari - assistencial.
- i) Recreatiu.
- j) Esportiu
- k) Comercial concentrat

#### Art. 227 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Parcial.

1. Tipus d'ordenació.  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. Parcel·la mínima.  
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Ocupació màxima.  
L'ocupació màxima de l'edificació respecte del sòl susceptible d'aprofitament privat es fixa en el 50%.
4. Volum màxim  
El volum màxim autoritzat és de 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> de parcel·la. Aquest volum es comptabilitzarà fins a la part superior de la coberta de l'edifici.
5. Separacions mínimes.  
La separació de l'edificació principal respecte a tots els límits serà de 10 metres exceptuant-se d'aquesta determinació la situació de garites o casetes de control d'accessos a les indústries amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup>.
6. Construccions auxiliars.  
Les construccions auxiliars com ara caseta per a guarda, torres de refrigeració, etc. , seran lliures en la seva forma i volum sempre que estiguin degudament justificats per raons tecnològiques i compleixin les condicions dels anteriors apartats 3, 4 i 5.
7. Tanques.  
L'altura màxima de les tanques opaques serà d'1 m, amidat des de la cota natural del terreny en cada punt de la partió. Podran complementar-se amb elements de vegetació i també amb reixes metàl·liques.

8. Espais lliures.

Els espais lliures resultants en l'interior de les parcel·les podran contenir:

- a) Marquesines per a aparcament de vehicles sempre que no siguin tancats.
- b) Casetes de porteria no destinades a habitatge.
- c) La resta d'espais lliures seran sistematitzats per la jardineria i arbrat.

## CAPITOL TERCER

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ, SUBZONA INTENSITAT 1 (Clau 20.1)**

#### Art. 228 Definició

Comprèn els sòls urbanitzables programats destinats a contenir l'immediat creixement demogràfic de la població i als quals s'atribueix la major intensitat de desenvolupament de caràcter residencial.

#### Art. 229 Condicions generals

1. Edificabilitat bruta.

L'edificabilitat bruta és de 0,8 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s. sobre l'àrea de referència.

2. Densitat.

La densitat màxima d'habitatge es fixa en 68 habitatges per hectàrea sobre la mateixa àrea de referència.

3. Distribució del sòl.

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb els percentatges següents:

- Aprofitament públic:

Vialitat .....	21%
Aparcaments .....	8%
Equipaments .....	10%
Espais lliures per a zones verdes i jardins públics ...	14%
- Aprofitament privat .....	47%

#### Art. 230 Vialitat

1. La vialitat local ha de observar els següents paràmetres:

a) L'ample mínim de la calçada serà de 10 metres.

b) Les voreres, a banda i banda, tindran un ample mínim de 2 metres.

c) El ràdio de curvatures intern mínim serà de 8 metres.

d) El pendent màxim serà del 12%.

2. Els espais d'aparcament es delimitaran tenint en compte la reserva mínima d'una plaça per cada 100 metres quadrats d'edificació.



Hauran de complir-se, a més a més, les condicions fixades en l'article 7é de l'Annex al Reglament de Planejament.

3. La nova vialitat seguirà les directrius ortogonals dels carrers continuació dels existents.

#### Art. 231 Regulació d'usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial seran del 60%.
2. S'estableixen els següents usos compatibles:
  - a) Comercial, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
  - b) Oficines.
  - c) Sanitari – assistencial, sense hospitalització.
  - d) Educatiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
  - e) Industrial, de 1<sup>a</sup> categoria, en planta baixa i amb una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup>
  - f) Cívic – administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
  - g) Esportiu, en planta baixa o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
  - h) Religios.
  - i) Hoteler, en planta baixa per a categoria b) o la totalitat de l'edifici per a la categoria a)
  - j) Garatges en planta soterrani, planta baixa, planta primera o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
  - k) Soci – cultural.
  - l) Recreatiu en planta baixa.

#### Art. 232 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial:

1. Tipus d'ordenació.  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons volumetria específica.
2. Altura màxima i nombre de plantes.  
L'altura màxima admesa és de 13 m. corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
3. Parcel·la mínima.  
La parcel·la mínima admesa serà de 600 m<sup>2</sup>.
4. Ocupació màxima.  
L'ocupació màxima de l'edificació sobre els sòls per a usos privats definits pel pla Parcial serà del 60%.

## CAPÍTOL QUART

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ, SUBZONA INTENSITAT 2. (Clau 20.2)**

#### Art. 233 Definició

1. Comprèn els sòls urbanitzables programats d'ús preferent residencial als quals s'atribueix una intensitat mitja d'edificació.

#### Art. 234 Condicions generals

1. Edificabilitat bruta.  
L'edificabilitat bruta és de 0.6 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s. sobre l'àrea de referència.
2. Densitat.  
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 50 habitatges per hectàrea sobre la mateixa àrea de referència.

#### Art. 235 Regulació d'usos

L'ús global d'aquesta zona és el residencial, en la modalitat de plurihabitatge. Els usos compatibles són els següents:

- a) Edifici unihabitatge i plurihabitatge.
- b) Hotel·ler.
  - Per a categoria a) s'admet en edifici exclusiu.
  - Per a categoria b) s'admet en planta baixa excepte en el cas d'habitatges en filera.
- c) Comercial. En planta baixa no admetent-se en cas d'habitatges en filera.
- d) Oficines en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- e) Educatiu. En planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Sanitari – assistencial.
- g) Cívic – administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu en planta baixa o edifici exclusiu.
- i) Religiós.

- j) Recreatiu en planta baixa i soterrani primer excepte en el cas d'habitatges en filera.
- k) Industrial, de 1<sup>a</sup> categoria en planta baixa, i amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>
- l) Garatges en planta soterrani i planta baixa no admetent-se l'ús exclusiu per a aquesta fi.

Art. 236 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial:

1. Tipus d'ordenació  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada regint els mateixos paràmetres que per a la zona 14 a)
2. Altura màxima i nombre de plantes.  
L'altura màxima admesa és de 12 m corresponent a planta baixa i tres plantes pis.
3. Parcel·la mínima.  
La parcel·la mínima admesa serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
4. Ocupació màxima.  
L'ocupació màxima de l'edificació sobre els sòls per a usos privats definits pel pla Parcial serà del 50%.

## CAPÍTOL CINQUÈ

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ, SUBZONA INTENSITAT 3. (Clau 20.3)**

#### Art. 237 Definició

Comprèn els sòls urbanitzables programats d'ús residencial als quals s'atribueix una intensitat baixa d'edificació.

#### Art. 238 Condicions generals

1. Edificabilitat bruta.  
L'edificabilitat bruta és de 0.3 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s, sobre l'àrea de referència.
2. Densitat.  
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 16 habitatges per hectàrea sobre la mateixa àrea de referència.

#### Art. 239 Vialitat

1. La vialitat local ha d'observar els següents paràmetres:
  - a) L'ample mínim de la calçada serà de 7 m.
  - b) Les voreres, a banda i banda, tindran un ample mínim de 2 m.
  - c) El radi de curvatura intern mínim serà de 8 m.
  - d) El pendent màxim serà del 14%.

#### Art. 240 Regulació d'usos

L'ús global d'aquesta zona és el residencial, en la modalitat de unihabitatge i unihabitatge agrupat. Els usos compatibles són els següents:

- a) Edifici unihabitatge.
- b) Hotel·ler.
  - Per a categoria a) s'admet en edifici exclusiu.
  - Per a categoria b) s'admet en planta baixa excepte en el cas d'habitatges en filera.
- c) Comercial. En planta baixa no admetent-se en cas d'habitatges en filera.

- d) Oficines en planta baixa, en planta primera, amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- e) Educatiu. En planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- f) Sanitari – assistencial.
- g) Cívic – administratiu en planta baixa, en planta primera amb accés independent o la totalitat de l'edifici quan sigui ús exclusiu.
- h) Esportiu en planta baixa o edifici exclusiu.
- i) Religios.
- j) Recreatiu en planta baixa i soterrani primer excepte en el cas d'habitatges en filera.
- k) Industrial, de 1<sup>a</sup> categoria en planta baixa, i amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>
- l) Garatges en planta soterrani i planta baixa no admetent-se l'ús exclusiu per a aquesta fi.

#### Art. 241 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial:

1. Tipus d'ordenació.  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada regint els mateixos paràmetres que per a la Subzona 14 b)
2. Altura màxima i nombre de plantes.  
L'altura màxima admesa és de 7 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
3. Parcel·la mínima.  
La parcel·la mínima admesa serà de 400 m<sup>2</sup> en el cas d'habitatge unifamiliar aïllat i de 300 m<sup>2</sup> per habitatge en el cas d'habitatge unifamiliar aparellat o agrupat.
4. Ocupació màxima.  
L'ocupació màxima de l'edificació sobre els sòls per a usos privats definits pel pla Parcial serà del 30%.

## CAPITULO SISÈ

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (Clau 21)**

#### Art. 242 Definició

Comprèn el sòl urbanitzable programat destinat a contenir l'immediat creixement de les activitats industrials.

#### Art. 243 Condicions generals

1. Edificabilitat bruta.

L'edificabilitat bruta és de 0.6 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s sobre l'àrea de referència.

2. Distribució del sòl.

El màxim sòl d'aprofitament privat serà el 62% del total. El percentatge mínim de sòls de cessió serà doncs del 38% dels quals un mínim del 10% estaran afectats a l'ús d'àrees lliures, el 4% a equipaments i un mínim del 6% a aparcaments.

#### Art. 244 Vialitat

La vialitat local ha d'observar els següents paràmetres:

- a) L'ample mínim de la calçada serà de 12 m sense voreres.
- b) Les voreres a banda i banda, tindran un ample mínim de 2 m
- c) El radi de curvatura intern mínim serà de 14 m
- d) El pendent màxim serà del 8%.

#### Art. 245 Regulació d'usos

1. L'ús global d'aquesta zona és l'industrial. Les parcel·les susceptibles d'aprofitament privat adscrites a l'ús industrial tindran una superfície total mínima d'un 80% de la superfície total de parcel·les d'aprofitament privat.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

- a) Industrial en totes les categories.
- b) Magatzem.
- c) Comercial i comercial concentrat.

- d) Oficines.
- e) Estacionaments.
- f) Residencial. Es permet únicament l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- g) Sanitari. S'admet solament el de dispensari, consultoris i ambulatoris.
- h) Educatiu. S'admeten solament els dedicats a la Formació Professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.
- i) Esportiu.
- j) Hoteler.
- k) Cívic – administratiu.
- l) Recreatiu.

#### Art. 246 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial:

1. Tipus d'ordenació.  
El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. Parcel·la mínima.  
Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 2000 m<sup>2</sup>.
3. Ocupació màxima.  
L'ocupació màxima de l'edificació respecte del sòl susceptible d'aprofitament privat es fixa en el 50%.
4. Volum màxim.  
El volum màxim autoritzat és de 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> de parcel·la. Aquest volum es comptabilitzarà des de la part exterior dels paraments verticals i coberta de l'edifici.

En el cas que la nau es construeixi sobre una plataforma per a facilitar les tasques de càrrega i descàrrega i aquesta plataforma no sigui habitable el volum ocupat per aquesta, no computarà a l'efecte de volum.

5. Separacions mínimes.



La separació de l'edificació principal respecte a tots els límits serà de 10 m exceptuant-se d'aquesta determinació la situació de garites o casetes de control d'accessos a les indústries amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup>.

6. Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars, que comprenen les instal·lacions com ara els dipòsits elevats, les torres de refrigeració, xemeneies, sitges, etc., seran lliures en la seva forma i volum, sempre que estiguin degudament justificades per raons tecnològiques i compleixin les condicions dels anteriors apartats 3, 4 i 5.

7. Tanques.

L'altura màxima de les tanques opaques serà de 1 m, amidat des de la cota natural del terreny en cada punt de la partió. Podran complementar-se amb elements de vegetació i també amb reixes metàl·liques.

8. Espais lliures.

Els espais lliures resultants en l'interior de les parcel·les podran contenir:

- a) Marquesines per a aparcament de vehicles turismes sempre que no siguin tancades.
- b) Casetes de porteria no destinades a habitatge.
- c) La resta d'espais lliures seran sistematitzats per la jardineria i arbrat.

9. Altura màxima.

L'altura màxima admesa és de 15 m s'exceptuen d'aquesta altura màxima les xemeneies, sitges, antenes i aparells especials (ponts i maquinària, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció i similars), necessaris per al funcionament de l'establiment.

En el cas que s'hagués d'incrementar-se aquesta altura de 15 m per a processos vinculats a la producció haurà de tramitar-se un Pla Especial que contempli les mesures de protecció a prendre per a minimitzar el possible impacte de l'edificació. En qualsevol cas aquest increment, solament es permetrà quan es tracti de volums destinats a emmagatzematge no contaminant però en cap cas quan es tracti de processos de fabricació.

Art. 246 bis Disposicions específiques P.P. Can Fenosa (\*)

## CAPÍTOL PRIMER

### **DISPOSICIONS GENERALS**

Art.1 Objecte del present instrument de planejament

*La present Modificació puntual té per objecte la classificació urbanística dels terrenys compresos dins del seu àmbit, com a sòl urbanitzable programat d'ús industrial.*

*La present Modificació es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i a l'empara d'allò establert en els articles 46 i 47 del DL 1/90, en incloure terrenys de dos termes municipals.*

Art. 2 Àmbit

*L'àmbit de planejament objecte de la present Modificació, es configura pels següents límits:*

*Al SE limita amb la carretera local BV-5001*

*Al SO limita amb el polígon industrial "Roca", d'indústria jardí, amb el carrer de Can Fenosa i edificacions industrials.*

*Al NO limita amb la franja de protecció de l'autovia del marge esquerra del riu Besòs i l'EDAR de Montornès.*

*Al NE limita amb el carrer del Besòs del polígon industrial "Can Bosquerons de Baix" en el terme municipal de Montornès.*

Art. 3 Contingut

*D'acord amb el que preveu la Legislació urbanística vigent, aquest instrument de planejament consta dels següents documents normatius:*

- 1. Memòria justificativa de l'Ordenació*
- 2. Normes Urbanístiques*
- 3. Programa d'Actuació*
- 4. Estudi Econòmic-financer*
- 5. Plànols d'informació i d'ordenació*

## CAPÍTOL SEGON

### **ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

Art. 4 Creació d'un sector de sòl urbanitzable programat amb destí a Gran Indústria

*La present modificació classifica els terrenys compresos dins del seu àmbit com a sòl urbanitzable programat amb destí a Gran Indústria i , a aquests efectes, delimita un sector de planejament que haurà de ser desenvolupat mitjançant el corresponent Pla Parcial d'Ordenació, d'acord amb allò establert en els articles 23.2.2 i 25 del Decret legislatiu 1/90.*

*El Pla Parcial d'Ordenació no podrà establir determinacions que siguin contràries a les que es preveuen en la present Modificació puntual i haurà d'ajustar-se a les condicions d'ús i d'ordenació que s'estableixen en els articles següents:*

Art. 5 Condiciones d'us

*S'admet l'ús de Gran Indústria en la parcel·la única resultant de la present Modificació, així com tots els usos complementaris o necessaris per al desenvolupament de l'activitat industrial, com oficines, magatzems, tallers, aparcaments, casetes de control de seguretat, habitatges dels vigilants, etc.*

*La vialitat i les zones verdes interiors de la parcel·la es destinaran a aquest ús específic, sense que pugui alterar-se el seu destí.*

Art. 6 Paràmetres d'ordenació

1. *Es fixen els següents paràmetres d'ordenació de la parcel·la única i indivisible:*

*Superfície parcel·la indivisible : 36,7 Hectàrees*

*% d'ocupació de parcel·la : 55%*

*Alçada màxima de l'edificació : 15 m*

*Volum edificable : 4,65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*

*Sostre edificable : 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s*

*Distància mínima edificació*

*a límits de parcel·la : 10 m*

*Els paràmetres indicats a la taula anterior, es refereixen a la superfície de la parcel·la única i indivisible delimitada pel planejament.*

2. *S'haurà de fer una reserva d'espais destinats a aparcament en l'interior de la parcel·la no inferior a una plaça per cada 250 m<sup>2</sup> d'edificació. La superfície destinada a cada plaça d'aparcament no serà inferior a 25 m<sup>2</sup>.*
3. *Els espais destinats a aparcament de turismes podran ésser coberts per marquesines obertes, que no computaran a efectes de volum ni d'ocupació de la parcel·la.*
4. *El volum edificat es comptabilitzarà pels espais tancats per les cobertes i les façanes de l'edificació. Els cossos oberts de l'edificació, com voladissos i marquesines obertes de les àrees de càrrega i descàrrega computaran com a superfície d'ocupació de parcel·la, però no a efectes del volum màxim edificable.*
5. *El volum edificable es computarà a partir del nivell del terreny urbanitzat que envolti l'edificació, si el paviment de les naus està per sota d'aquest nivell, o a partir del paviment en el cas de que es facin sobre una plataforma per a facilitar la càrrega i descàrrega de camions.*
6. *Resten exceptuades de la regulació de l'alçada màxima establerta de 15m. les instal·lacions com ara xemeneies, dipòsits elevats, sitges, etc., sempre que estiguin degudament justificades per causes tecnològiques.*

*En el cas que per necessitats del sistema d'emmagatzematge fossin necessàries puntualment alçades superiors als 15 m. el pla parcial contemplarà les mesures especials a adoptar per a minimitzar l'impacte possible de l'edificació. Les àrees on s'ultrapassi l'alçada general dels 15 m. hauran d'ésser inferiors al 10% de la parcel·la.*

**Art. 7 Parcel·la única e indivisible**

*Els terrenys amb destí a gran indústria constituïran una parcel·la única e indivisible.*

**Art. 8 Gestió**

*L'execució del Pla Parcial d'Ordenació es realitzarà mitjançant el sistema de compensació.*

**Art. 9 Càrregues urbanístiques**

1. *Correspon al propietari dels terrenys inclosos dins de l'àmbit de la present Modificació puntual la cessió gratuïta i lliure de càrregues*

*dels terrenys destinats a sistemes locals d'espais lliures, equipaments comunitaris i vialitat pública, així com executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització i el deure de cessió del 10% de l'aprofitament mitjà.*

- 2. La superfície total del terrenys destinats a zones verdes i equipaments no serà en cap cas inferior a l'establerta per l'article 25.2 del DL 1/90 per a les zones industrials.*

#### **Art. 10 Condicionants ambientals de l'ordenació**

- 1. La localització dels terrenys destinats a zones verdes i equipaments a establir pel Pla Parcial s'ajustarà, amb caràcter vinculant, a allò assenyalat al plànol núm. 2.1 de la present modificació.*
- 2. Es prefixen unes àrees lliures d'edificació dins de la parcel·la, segons resten grafiades als plànols d'ordenació de la present modificació, per tal de promoure la formació d'una connexió biològica muntanya-riu. Aquests espais lliures hauran de complimentar les següents condicions:*
  - a) Franja perimetral: Al voltant de la parcel·la, en les zones limitades per carrers, es constitueix una franja de 10m d'amplada mínima, que allà on no interfereixi amb les necessitats productives serà de 20 m, a ser ocupada per espècies vegetals a determinar. Aquesta franja només podrà ésser ocupada per les portes i vies d'entrada i sortida de la parcel·la que resultin necessàries, així com pels serveis que, per la seva naturalesa, s'hagin d'implantar en aquest perímetre (casetes de control, casetes d'escomeses de serveis com electricitat, gas, etc.)*
  - b) Zona de corredor biològic: L'eix vertebrador d'aquest corredor serà el curs d'aigua que actualment travessa la finca, però desviat. Aquest corredor, que es configura amb una amplada mitja de 60m, podrà ésser travessat per vials, però en forma de pont, de tal manera que permetin el pas de la fauna sense travessar carrers de circulació rodada. La definició de les espècies vegetals i la forma concreta d'implantació del nou curs d'aigua serà objecte d'un projecte elaborat per especialistes en el medi natural segons els criteris del pla parcial.*
- 3. Els terrenys qualificats d'equipaments tindran un destí lúdic-científic, vinculat obligatòriament a l'objectiu de promoure una connexió biològica muntanya-riu. D'acord amb aquesta naturalesa, mentre no es concreti la seva destinació i es procedeixi a la seva execució, es subjectaran al règim d'ús propi de les zones verdes,*

*L'edificabilitat d'aquests terrenys, no superarà el paràmetre de 0,025 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

4. *Els espais lliures no ocupats per l'edificació, usos complementaris, vialitat i aparcaments, es sistematitzaran amb arbrat i jardineria,.*

**Art. 11 Conservació de la urbanització**

*El promotor assumirà el compromís de conservar la urbanització durant el termini de 5 anys a partir de la seva finalització.*

**Disposició addicional: Modificació del planejament general vigent**

*Les previsions establertes per la present Modificació puntual s'incorporaran als Plans Generals d'Ordenació vigents dels municipis de Martorelles i de Montornès del Vallès, modificant aquests instruments de planejament en tot allò que els hi sigui contrari.*

(\*) Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 31 de juliol de 2001 i executiu des de la publicació al DOGC en data 25 de gener de 2002.

Art. 246 tris SECTOR H (\*\*)

## **ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (Clau 21B)**

### a) Definició

*Comprèn el sòl urbanitzable programat del sector H destinat a contenir l'immediat creixement de les activitats industrials.*

### b) Condicions generals

#### 1. *Edificabilitat bruta.*

*L'edificabilitat bruta és de 0.6 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s sobre l'àrea de referència.*

#### 2. *Distribució del sòl.*

*Per les especials condicions del sector (existència de indústries amb gran superfície), el sòl màxim d'aprofitament privat serà del 71% del total. El percentatge mínim de sòls de cessió serà doncs del 29% dels quals un mínim del 15% estarà afectat a l'ús d'àrees lliures i equipaments. El percentatge mínim per a vialitat i aparcaments s'estableix en un 10%.*

### c) Vialitat

*La vialitat local ha d'observar els següents paràmetres:*

- a) *L'ample mínim de la calçada serà de 9,5 m sense voreres.*
- b) *Les voreres a banda i banda, tindran un ample mínim de 2 m*
- c) *El radi de curvatura intern mínim serà de 14 m*
- d) *El pendent màxim serà del 9%*
- e) *S'exceptuen de les condicions a) i d) els vials números 4 i 5, per no ser de tràfic a través.*

### d) Regulació d'usos

- 1. *L'ús global d'aquesta zona és l'industrial. El nombre màxim d'activitats per parcel·la serà d'una a les zones ocupades per empreses de gran dimensió.*
- 2. *S'estableixen els següents usos compatibles:*

- a) *Magatzem*
- b) *Comercial amb una superfície màxima de venda de 400 m<sup>2</sup>*
- c) *Oficines*
- d) *Estacionaments*
- e) *Residencial. Es permet únicament l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.*
- f) *Sanitari. S'admet solament el de dispensari, consultoris i ambulatoris.*
- g) *Educatiu. S'admeten solament els dedicats a la Formació Professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.*
- h) *Esportiu.*
- i) *Hoteler, limitat a un màxim de 50 habitacions dobles.*
- j) *Cívic – administratiu.*
- k) *Recreatiu.*

*En funció del risc potencial de la zona, el Pla Parcial podrà establir mesures restrictives als usos anteriors.*

e) Condicions d'edificació

*Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial:*

1. *Tipus d'ordenació.*  
*El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.*
2. *Parcel·la mínima.*  
*Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.*
3. *Ocupació màxima.*  
*L'ocupació màxima de l'edificació respecte del sòl susceptible d'aprofitament privat es fixa en el 50%.*
4. *L'edificabilitat neta sobre parcel·la es de 0,86 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.*
5. *Volum màxim.*  
*El volum màxim autoritzat és de 4,5 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> de parcel·la. Aquest volum es comptabilitzarà des de la part exterior dels paraments verticals i coberta de l'edifici.*



*En el cas que la nau es construeixi sobre una plataforma per a facilitar les tasques de càrrega i descàrrega i aquesta plataforma no sigui habitable el volum ocupat per aquesta, no computarà a l'efecte de volum.*

**6. Separacions mínimes.**

*La separació de l'edificació principal respecte a tots els límits serà de 10 m exceptuant-se d'aquesta determinació la situació de garites o casetes de control d'accessos a les indústries amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup>.*

**7. Construccions auxiliars.**

*Les construccions auxiliars, que comprenen les instal·lacions com ara els dipòsits elevats, les torres de refrigeració, xemeneies, sitges, etc., seran lliures en la seva forma i volum, sempre que estiguin degudament justificades per raons tecnològiques i compleixin les condicions dels anteriors apartats 3, 4 i 5.*

**8. Tanques.**

*L'altura màxima de les tanques opaques serà de 1 m, amidat des de la cota natural del terreny en cada punt del límit Podran complementar-se amb elements de vegetació i també amb reixes metàl·liques.*

**9. Espais lliures.**

*Els espais lliures resultants en l'interior de les parcel·les podran contenir:*

- a) Marquesines per a aparcament de vehicles turismes sempre que no siguin tancades.*
- b) Casetes de porteria no destinades a habitatge.*
- c) La resta d'espais lliures seran sistematitzats per la jardineria i arbrat.*

**10. Altura màxima.**

*L'altura màxima admesa és de 15 m s'exceptuen d'aquesta altura màxima les xemeneies, sitges, antenes i aparells especials (ponts i maquinària, ponts grua, instal·lacions de transport i conducció i similars), necessaris per al funcionament de l'establiment.*

*En el cas que hagués d'incrementar-se aquesta altura de 15 m per a processos vinculats a la producció haurà de tramitar-se un Pla Especial que contempli les mesures de protecció a prendre per a minimitzar el possible impacte de l'edificació. En qualsevol cas aquest increment, solament es permetrà quan es tracti de volums destinats a emmagatzematge no contaminant però en cap cas quan es tracti de processos de fabricació.*

(\*\*)Incorporat per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17 d'abril de 2002 i executiu des de la publicació al DOGC en data 25 de juny de 2002

## CAPÍTOL SEPTIM

### **ORDENACIÓ DE SECTORS.**

#### **SECTOR A.**

##### Art. 247 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys situats entre el Vial de Circumval·lació i Can Torrents.
2. Les característiques del Sector són les següents:
  - a) La superfície del sector és de 8,04 Ha.
  - b) La zonificació del sector és de Desenvolupament Urbà Intensitat 1, Desenvolupament Urbà Intensitat 2 i Desenvolupament Urbà Intensitat 3, en règim de unihabitatge i plurihabitatge.
3. Aquest sector disposa de Pla Parcial que va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament Ple en data 27 de juliol de 1989.

##### Art. 248 Determinacions sobre sistemes

1. Es destina una superfície total de 0,53 Ha, a equipament i de 2,52 Ha. a vials.
2. Ha de preveure's una àrea lliure per a zona verda, d'una superfície mínima de 0,8 Ha, situada en contacte amb el carrer Vallromanes coincidint bàsicament amb la pineda existent.

#### **SECTOR B.**

##### Art. 249 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys de la zona de Ca n'Espasell.
2. Les característiques del sector són les següents:
  - a) La superfície del Sector és de 4,16 Ha.
  - b) La zonificació del Sector és de Desenvolupament Urbà Intensitat 2, en règim de plurihabitatge i de unihabitatge, exclusivament modalitat d'habitatges agrupats.

Art. 250 Determinació sobre sistemes

1. Es destina una superfície de 0,30 Ha a equipament que haurà de localitzar-se preferentment al costat de l'Aulari de Sant Sadurní i enfront del promontori de l'Església de Sant Sadurní.
2. Ha de preveure's una àrea lliure per a zona verda, d'una superfície mínima de 0,42 Ha.

**SECTOR C.**

Art. 251 Definició i característiques

1. Abasta els terrenys compresos entre l'anell i el carrer Vallromanes, fins a Can Vilaró.
2. Les característiques del Sector són les següents:
  - a) La superfície del Sector és de 8,71 Ha.
  - b) La zonificació del sector és de Desenvolupament Urbà Intensitat 3.

Art. 252 Determinacions sobre sistemes

1. Es destina una superfície de 0,87 Ha per a zona verda, de 0,34 Ha, per a equipament i de 1,65 Ha per a vials.
2. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització de l'eix transversal o d'unió de l'àrea de Can Comas Nou amb la carretera.

**SECTOR D.**

Art. 253 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys de la Urbanització El Telègraf i de la Urbanització Casablanca.
2. La superfície del Sector és de 14,58 Ha.
3. La zonificació del Sector és de Desenvolupament Urbà Intensitat 3, en règim unihabitatge.

4. Aquest sector disposa de Pla Parcial que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 26 de maig de 1991.

#### Art. 254 Determinacions sobre sistemes

1. Es destina una superfície de 0,79 Ha a equipament que haurà de localitzar-se preferentment en contacte amb el PERI 3, segons les indicacions del plànol 6.6.
2. Ha de preveure's una àrea lliure per a zona verda d'una superfície mínima de 1,72 Ha la seva localització preferent és la indicada en el plànol 6.1.
3. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització dels següents sistemes de vialitat: vials principals assenyalats en el plànol que formen part de la vialitat pròpia del Sector.

#### Art. 255 Condicions particulars

1. L'execució del corresponent Pla Parcial requerirà la delimitació de dos polígons, el primer dels quals comprendrà els terrenys de la Urbanització El Telègraf, i el segon els de la Urbanització Casablanca.
2. En el segon polígon seran d'aplicació les següents condicions d'edificació: la parcel·la mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup>. L'ocupació màxima admesa per a les edificacions principal i auxiliar es fixa en el 25% de la superfície de la parcel·la. La separació de les edificacions principal i auxiliar respecte a tots els límits de la parcel·la serà de 6 m.
3. En casos excepcionals, quan la configuració del terreny ho exigeixi, els vials podran tenir un ample de 8 m i les voreres de 1,5 m.

### **SECTOR E.**

#### Art. 256 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys anteriorment qualificats pel Pla Parcial ampliació del Polígon Riera-Marsá.

2. Les característiques del Sector són les següents:

a) La superfície del Sector és de 18,0 Ha.

b) La zonificació del Sector és de desenvolupament Urbà Residencial, Intensitat 1, en un percentatge de 46%, i residencial d'ordenació anterior en un percentatge de 54%, en règim de plurivivenda, de Desenvolupament Industrial i Desenvolupament Urbà Terciari. Ambdós percentatges s'han calculat en relació a la superfície total de sòl residencial.

#### Art. 257 Determinacions sobre sistemes

Es destina una superfície de 42.488 m<sup>2</sup> per a espais lliures i de 1,18 Ha per a equipaments.

El sòl inclòs en el Sector i pertanyent al Pla Especial del TGV s'haurà de dedicar necessàriament a sistemes de vialitat i espais lliures, excepte la franja de 15 metres d'amplada on s'executarà la plataforma de col·locació dels rails.

Els paràmetres d'aplicació per a aquest Sector, aplicats sobre l'àrea de referència residencial seran:

- Edificabilitat bruta 0,60 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s
- Densitat bruta 50 habitatges / ha.

### **SECTOR H.**

#### Art. 258 Definició i característiques (\*)

1. Comprèn els terrenys per a implantacions industrials, parcialment consolidats per Butà, S.A., Lucta i Magatzems Giribets.

2. Les característiques del Sector són les següents:

a) La superfície del Sector és de 438.784 m<sup>2</sup>.

b) La zonificació del Sector és de Desenvolupament Industrial.

#### Art. 259 Determinacions sobre sistemes (\*)

1. Haurà de preveure's una àrea lliure per a zona verda d'una superfície mínima de 7,13 Ha, i altra de 1,20 Ha, per a equipament.

2. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització dels vials principals assenyalats en el Plànol que formen part de la vialitat pròpia del Sector.

3. El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de cooperació.

(\* ) Incorporat (modificació) per acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17 d'abril de 2002 i executiu des de la publicació al DOGC en data 25 de juny de 2002

## **SECTOR I.**

### Art. 260 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys qualificats anteriorment pel pla Parcial el Raiguer, amb la Modificació aprovada definitivament el 9 de Juny de 1.982, que aquest Pla General incorpora com Sòl Urbanitzable en Desenvolupament, que no precisa de la formulació d'un nou Pla Parcial.
2. Les característiques del Sector són les següents:
  - a) La superfície del Sector és de 46,1 Ha.
  - b) La zonificació del Sector és de Desenvolupament Industrial.
- 3 . Es recullen determinacions de Pla Parcial incorporant-se el vial de nova creació que connecta amb el Sector E en el tram que discorre paral·lel al riu computant la superfície de vial a efectes edificatoris per a les parcel·les afectades.
4. Es defineix una Unitat d'actuació (U.A. 23) per a situar el volum edificable que ha de traslladar-se per l'obertura de l'esmentat vial.

### Art. 261 Determinacions sobre sistemes

Haurà de preveure's un àrea lliure per a zona verda amb una superfície mínima de 4,6 Ha i altra destinada a equipaments de 1,84 Ha.

## **SECTOR J.**

### Art. 262 Definició i característiques

1. Comprèn els terrenys situats en el marge de l'Autopista Barcelona – La Jonquera, lindant amb el terme municipal de Granollers.
2. Les característiques del Sector són les següents:

- a) La superfície del Sector és de 51,23 Ha
  - b) La zonificació del Sector és de Desenvolupament Industrial.
3. Aquest sector disposa de Pla Parcial que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 27 de maig de 1.992.

Art. 263 Determinacions sobre sistemes

- 1. Haurà de preveure's una àrea lliure per a zona verda d'equipament.
- 2. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització dels vials principals assenyalats en el plànol que formen part de la vialitat pròpia del Sector, així com la connexió d'aquests en la xarxa viària del Municipi pels ponts de l'Autopista A-7 existents.



**TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.**

## CAPÍTOL PRIMER

### **DISPOSICIONS COMUNES.**

#### Art. 264 Definició

Aquest Pla General qualifica com sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització que la seva engegada no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis.

#### Art. 265 Desenvolupament del Pla

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió de l'article 5 d'aquestes Normes sobre revisió del Programa d'Actuació del Pla General, s'efectuarà a través de:
  - a) Programa d'Actuació Urbanística amb les determinacions previstes en aquest capítol i, en general, amb les establertes en la Llei del Sòl i disposicions concordants.
  - b) Pla Parcial.
  - c) Projecte d'Urbanització.
  - d) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades, devent-se seleccionar en aquest últim cas a través d'un concurs les propostes presentades.

#### Art. 266 Contingut de les Bases

1. Les Bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat hauran de acomodar-se al previst en l'article 215 del Text Refós i a aquestes determinacions. No obstant això podran apartar-se de les mateixes amb l'exclusiu objecte d'excloure altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals hauran de així mateix ser cedits gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes sempre que es mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal·lacions esportives públiques.

2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat deuen respectar-se al màxim les condicions naturals del territori, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística, que objectivament estiguin en contradicció amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori, devent regular en funció d'aquests valors l'altura màxima, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

Art. 267 Règim urbanístic transitori

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els successius Plans Parcial i Projectes d'Urbanització, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions regulades en l'article 127 del Text Refós i al previst en aquestes Normes per al Sòl No Urbanitzable.

Art. 268 Zones

Dintre del sòl urbanitzable no programat el Pla General distingeix les següents zones:

- Zona de desenvolupament residencial opcional (Clau 22)

## CAPÍTOL SEGON

### **ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL OPCIONAL. (Clau 22)**

#### Art. 269 Definició

Comprèn el sòl urbanitzable no programat el desenvolupament urbà del qual, per no estar inclòs en el Programa d'Actuació d'aquest Pla, és opcional i queda definit per un ús preferentment residencial.

#### Art. 270 Condicions comunes d'ús

1. Es fixa com ús predominant el residencial en les modalitats de unihabitatge aïllat i agrupat.
2. Es declara incompatible l'ús industrial, excepte en la 1<sup>a</sup> categoria.

#### Art. 271 Condicions generals per al desenvolupament del sector

1. Grandària de l'actuació. La grandària mínima del Programa d'Actuació queda definida pel sector delimitat en el propi Pla General, que constitueix una unitat urbanística integrada.
2. Edificabilitat i condicions mínimes.
  - a) Es fixa l'índex d'edificabilitat bruta de 0,30 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s sobre l'àrea de referència.
  - b) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 16 habitatges per Ha sobre la mateixa àrea de referència.
  - c) Així mateix, el Programa d'Actuació haurà de incorporar les següents determinacions tècniques:
    - El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
    - L'ocupació màxima per l'edificació sobre sòl susceptible d'aprofitament privat serà del 30%.
    - Altura màxima de les edificacions: 9 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, podent ocupar la segona planta pis un 50% de la inferior.

Art. 272 Condicions particulars per al desenvolupament de sectors

**SECTOR F - ROCA UMBERT.**

La superfície és de 7,55 Ha.

En el sector hauran de delimitar-se dos polígons, separats pel vial que transcorre més pròxim al Tennis Davis i a la Masia Roca Umbert.

En el polígon situat entre el Tennis Davis i el primer carrer, la parcel·la mínima haurà de ser de 1.500 m<sup>2</sup>.

**TÍTOL SETÈ. SÒL NO URBANITZABLE.**

## CAPÍTOL PRIMER

### **DISPOSICIONS COMUNES**

#### Art. 273 Definició i objectius

El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del terme municipal en els quals no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà i es preserven d'edificacions o d'instal·lacions que no tinguin característiques totalment compatibles amb la seva destinació agrícola o la seva funció d'espai obert, la protecció del qual és un objectiu del Pla.

En concret, aquest Pla assenyalava com a finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable les següents:

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments.
- b) Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Prevenir els processos patològics d'urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diversos usos o activitats que puguin permetre's en les diverses àrees de sòl no urbanitzable.

#### Art. 274 Desenvolupament del Pla General

Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades a través de Plans Especials que podran contemplar els següents objectius:

- a) La millora del medi rural
- b) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.

Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General. No obstant això, podran reduir l'aprofitament previst, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta com a mínima de les finques.

Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixin objectius diversos dels enunciats anteriorment i incideixin en el territori qualificat com no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla i podran, si escau, desenvolupar alguna de les seves previsions.

Art. 275 Usos incompatibles

Són usos incompatibles de caràcter general en la totalitat del sòl no urbanitzable:

- a) Comercial.
- b) Oficines.
- c) Indústria.

Art. 276 Camins Rurals

1. Solament podran obrir-se nous camins rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, si està prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que ho desenvolupin, o en els Plans i Projectes relacionats amb l'agricultura.
2. L'obertura de la vialitat prevista en l'apartat anterior requerirà en tot cas la preceptiva llicència municipal

Art. 277 Divisions i segregacions

1. Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys amb fins edificatoris que incorrin en qualsevol de les següents situacions:
  - a) Donar origen a superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla per a cada àrea o en els documents urbanístics que ho desenvolupin o en les establertes per a activitats agràries per la legislació corresponent.
  - b) No tinguin accés a la xarxa de camins rurals existents com prèviament en els plànols cadastrals.
2. A l'efecte d'aplicació del disposat en l'epígraf anterior, s'estableix el següent:
  - a) Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents Plànols cadastrals i de camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
  - b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de divisions o segregacions.



- c) D'acord amb el previst en l'article 221 de la Llei del Sòl, l'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat de les llicències assenyalades en el número anterior.

Art. 278 Nucli de població

S'entén per nucli de població, a l'efecte del previst en els articles 127 i 128 del Text Refós, l'agrupació d'edificacions o construccions de caràcter residencial emplaçades en finques independents i distants entre si menys de setanta-cinc metres, sempre que superin la densitat de cinc habitatges per hectàrea. Per al mesurament d'aquest coeficient de densitat es tindrà en compte la superfície delimitada per cercles de cinquanta metres de ràdio traçats amb centre en les distintes edificacions agrupades.

Art. 279 Determinació particular sobre coberts

Els coberts, exclusivament destinats a guardar les eines i utensilis de conreu, de superfície màxima de 30 m<sup>2</sup> i 3 m d'altura com a màxim, podran permetre's prèvia sol·licitud de llicència municipal acompanyada de croquis detallat i fitat de la situació de la finca (que constitueixi la unitat mínima de cultiu prevista en la legislació agrària) en relació amb elements del territori fàcilment identificables.

S'exigeixen unes condicions mínimes d'acabat en l'edificació, no permetent-se el maó buit vist i les cobertes de fibrociment, plàstics o similars.

Art. 280 Ús agrícola, modalitats

1. Es comprenen en l'ús agrícola les següents instal·lacions: granges, magatzems agrícoles, vivers i hivernacles, sitges i coberts, dipòsits i basses.
2. En l'ús de l'habitatge s'estableix una categoria especial d'habitatge rural definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles. El peticionari de llicència per a l'edificació d'habitatge rural haurà de acreditar la seva condició de professional de l'agricultura.

Art. 281 Condicions de procediment

1. L'Ajuntament instarà la inscripció com indivisible de la finca adscrita a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-se la seva eficàcia a l'acreditació d'aquest acte registral.
2. En tot cas l'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditada al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, especialment, evacuació d'aigües residuals, i tècnic-constructives dictades per les diverses administracions competents.

Art. 282 Classificació

Aquest Pla General estableix una regulació general del sòl no urbanitzable, i un règim especial per a les àrees de protecció, pel seu interès natural i paisatgístic, així com per a les àrees denominades de verd privat d'interès tradicional. Es distingeixen doncs tres tipus:

- a) Àrea comuna (Clau 24).
- b) Àrea de protecció, pel seu interès natural i paisatgístic. (Clau 25)
- c) Àrees de verd privat d'interès tradicional. (Clau 26)

## CAPÍTOL SEGON

### **ÀREA COMUNA (Clau 24)**

#### Art. 283 Definició

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que no són objecte d'especial protecció.

#### Art. 284 Usos

En aquesta àrea s'admeten els següents usos:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatges unifamiliars.
- b) L'ús agrícola en qualsevol de les seves modalitats.
- c) Educatiu, cultural, esportiu, sanitari-assistencial i hoteler.

#### Art. 285 Usos agrícoles

1. S'estableixen les següents condicions d'edificació:

- a) Finca mínima de 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha) si la finca és de regadiu; de 30.000 m<sup>2</sup>. (3 Ha.), si la finca és de secà i 250.000 m<sup>2</sup>. (25 Ha.) si és forestal. En el supòsit de granges, la superfície mínima serà de 20.000 m<sup>2</sup>. (2 Ha.) i no es podran instal·lar a distància inferior a 2.000 m. de sòl urbà o urbanitzable.
- b) Volum màxim: 6.000 m<sup>3</sup>.
- c) Les edificacions hauran de separar-se com a mínim 10 m dels límits de la finca. En el supòsit de granges, la separació mínima serà de 15 metres.

2. Pel que fa a les granges, hauran de complir-se en tot cas les condicions higiènic-sanitàries reglamentades tant respecte dels animals estabulats com en relació amb l'evacuació de deixalles i aigües residuals.

#### Art. 286 Habitatges rurals

1. La construcció d'habitatges rurals estarà subjecta a autorització d'acord amb el procediment previst en els articles 68 i 127 del Text Refós.

2. Les condicions d'edificació per a l'ús d'habitatges rurals seran:
  - a) Finca mínima: La indicada en l'article anterior.
  - b) Volum màxim edificable de 1.000 m<sup>3</sup>
  - c) L'altura màxima serà de 7 metres, corresponent a planta baixa i un pis.
  - d) La separació mínima respecte a tots els límits de la finca serà de 15 metres.
3. En les instal·lacions agrícoles de qualsevol tipus s'autoritzarà la construcció d'un habitatge per al vigilant o per a qui tingui cura de l'explotació, sempre que el volum d'aquesta sumat al volum de l'edificació principal no superi el volum màxim autoritzat.

En qualsevol cas en la petició de llicència per a un habitatge agrícola s'haurà de demostrar prèviament la preexistència d'una explotació agrària.

#### Art. 287 Instal·lacions d'utilitat pública

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles i les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions solament poden autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se al medi rural. En tot cas, hauran de estar adscrites als usos permesos que s'estableixen en la regulació d'aquesta àrea de sòl no urbanitzable.
2. Per a l'autorització de l'ús hoteler serà necessari que existeixi promoció i propietat públiques, excepte quan les edificacions estiguin destinades a bars i restaurants.
3. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de formació de nuclis de població, i les condicions d'edificació.
4. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà de observar-se el següent:
  - a) Haurà de seguir-se el procediment previst en els articles 68 i 127 del Text Refós.
  - b) En l'expedient haurà de acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. D'efectuar aquesta declaració el propi municipi, haurà de tramitar-se de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública a aquests sols

efectes. Així mateix, hauran de assenyalar-se de forma expressa els motius en que es basa la necessitat d'emplaçar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

- c) En la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de riscos per a les zones confrontants amb vista a l'equilibri ecològic o les condicions naturals del sector o valors paisatgístics.

5. Les condicions d'edificació són:

- a) Finca mínima de 50.000 m<sup>2</sup> (5 Ha)
- b) Volum màxim edificable de 5.000 m<sup>3</sup>
- c) Altura màxima de 9 m.

#### Art. 288 Instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb el previst en l'article 127 del Text Refós, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En tot cas, hauran de observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. En relació amb les carreteres només s'admetran les següents activitats i construccions:
  - a) Àrees per a la conservació i explotació de la carretera en les quals queden inclosos centres operatius, vivers, garatges, tallers i habitatges corresponents al personal encarregat d'aquesta conservació i explotació.
  - b) Àrees per al servei dels usuaris de la carretera, com ara estacions de servei, restaurants, i tallers de reparació.
  - c) Àrees destinades a aparcament i zones de descans.
  - d) Zones destinades a parades d'autobusos, bàscules de pesatge i llocs de socors.
3. Les condicions d'edificació són:
  - a) Volum màxim edificable 5.000 m<sup>3</sup>
  - b) Separació mínima respecte a tots els límits 15 m.

## Art. 289 Habitatges no rurals

La construcció d'habitatges no rurals estarà subjecta a les condicions següents:

1. Autorització d'acord amb el procediment previst en els articles 68 i 127 del Text Refós.
2. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions en l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent rematades, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. A aquest efecte s'estableixen les següents pautes constructives:

- a) S'utilitzarà en els acabats de façana i coberta qualsevol material les característiques cromàtiques i de textura del qual no produeixin efectes discordants amb l'entorn natural i paisatge.
- b) S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos, o altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta.

Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn que s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de l'habitatge que es projecta i el seu entorn.

3. A fi que l'adequació de la finca al nou ús que es destina no introdueixi elements estranys i contradictoris amb l'entorn on s'emplaça, s'estableixen les següents mesures:
  - a) Es prohibeixen les tanques amb materials d'obra, d'altura superior a 0,50 metres, llevat dels límits amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril.
  - b) En la zona que existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible d'aquest i, per a això, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.
  - c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a  $\frac{1}{4}$  del total de la superfície construïda. A l'efecte d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com zones pavimentades, tot tipus de porxos.
  - d) La instal·lació de tancs o dipòsits haurà de fer-se en forma que no siguin visibles des de qualsevol punt exterior de la finca en qüestió.

4. Les condicions d'edificació són:

- a) Finca mínima de 50.000 m<sup>2</sup> (5 Ha)
- b) Volum màxim edificable de 1.000 m<sup>3</sup>
- c) L'altura màxima serà de 7 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- d) La separació mínima respecte a totes les partions de la finca serà de 20 metres.

## CAPÍTOL TERCER

### **ÀREA DE PROTECCIÓ PEL SEU INTERÈS NATURAL I PAISAGÍSTIC (Clau 25)**

#### Art. 290 Definició

Comprèn els sòls qualificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció dels terrenys que reuneixen característiques destacables des de les perspectives del paisatge o per estar relacionats amb béns naturals o culturals.

#### Art. 291 Règim general

Els sòls delimitats pel pla podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals sense que es permeti edificar, excepte instal·lacions provisionals que no impliquin usos d'habitatge, indústria i altres usos declarats incompatibles amb el sòl no urbanitzable.



## CAPÍTOL QUART

### **ÀREES DE VERD PRIVAT D'INTERÈS TRADICIONAL (Clau 26)**

#### Art. 292 Definició

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable ocupats per edificacions antigues i els seus entorns destinats a jardins, parcs, arbrat i àrees de vegetació i similars que deuen salvaguardar-se pel valor de les edificacions o dels seus espais naturals annexos.

#### Art. 293 Usos

En aquesta àrea s'admeten els següents usos:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatges unihabitatge.
- b) Educatiu i cultural, esportiu, sanitari – assistencial, recreatiu i cívic – administratiu.
- c) Hotel·ler.

#### Art. 294 Protecció de l'edificació

1. Quan s'incloguin en el Catàleg que estableix l'article 38 del Text Refós s'aplicaran, a més a més del règim propi de aquest catàleg, les disposicions contingudes en aquest Capítol i les que amb caràcter general regeixen en el sòl no urbanitzable.
2. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.
3. No podran realitzar-se obres d'edificació de nova planta.

#### Art. 295 Protecció d'arbrat i paisatge

1. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i de les capes de vegetació i arbrat.
2. Tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, establiment o modificació de la jardineria i similars, haurà de acompanyar-se d'una Memòria

detallant les mesures a realitzar, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl, i del mantell de vegetació o arbrat, dintre de la parcel·la en la qual es pretén portar a terme l'operació.

## **ANNEX**

## EDIFICACIONS PROTEGIDES

### Art. 296 Definició

Comprèn les construccions o edificis d'interès artístic, històric o típic que el Pla General considera dignes de protecció.

### Art. 297 Règim General

1. Sense perjudici del que s'estableixi en la regulació concreta que s'aprovi al formular-se el planejament, especialment quant als diversos graus de protecció, les edificacions incloses en el catàleg estaran subjectes a la prohibició d'obres d'enderrocament, transformació o mutació de les seves característiques i del seu entorn ambiental.
2. Els propietaris de construccions o edificacions incloses en aquesta àrea hauran d'efectuar les obres de restauració o conservació necessàries, dintre dels límits del deure de conservació que els correspon d'acord amb el previst en els articles 181 i 182 de la Llei del Sòl, per a donar compliment a l'objectiu de protecció que persegueix aquesta àrea.

### Art. 298 Usos

En aquests edificis s'admeten els següents usos:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatges unihabitatge.
- b) Educatiu i cultural, esportiu, sanitari – assistencial, recreatiu i cívic – administratiu i hotelier.

### Art. 299 Relació d'edificis d'interès

- Can Bosquerons
- Manso Calders
- Ca n'Olivé
- Manso Coll

- Torre del Telègraf
- Antiga mina de fluorita de Can Coll
- Mansió Roca – Umbert
- Can Sala
- Castell de Sant Miquel
- Can Galbany
- Can Xec
- Can Vilaró
- Ca l’Ametller
- Can Sayol
- Can Palau
- Can Masferrer
- Can Safont i el Molí
- Església de Sant Sadurní

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

## **PRIMERA**

1. Els edificis construïts i instal·lacions aixecades o en curs de construcció en terrenys qualificats, total o parcialment, com sistemes per aquest Pla, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'article 60.1 de la Llei de Sòl. No obstant això, s'autoritzaran les obres d'ampliació en la part no afectada, sempre que aquesta ampliació es construeixi com element estructuralment diferent de la resta de l'edifici o instal·lació, de manera que no dificulti, en el seu moment, la demolició d'aquell.
2. Quan la discrepància entre les construccions i edificacions existents o en curs de realització emparades per llicència municipal legalment concedida, i l'ordenació continguda en aquest Pla es refereixi a les condicions d'edificació i ús o índex d'edificabilitat no estant compreses en el supòsit del núm. 1 d'aquesta Norma es podrà autoritzar la realització d'obres de consolidació i reforma. No obstant això, de demolir-se, les noves construccions hauran de adaptar-se a les determinacions d'aquest Pla.
3. Les instal·lacions i edificis industrials situats en el sòl no urbanitzable, atesa la seva preexistència, podran ser objecte d'obres de conservació i millora, sempre que no impliquin ampliació d'instal·lacions superior al 10% respecte del volum edificat existent a l'entrada en vigor del Pla General.
4. Els edificis residencials situats en sòl no urbanitzable, existents o en construcció, emparats en llicència municipal, amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla, podran ser objecte d'obres de consolidació.

## **SEGONA**

Les alineacions i rasants de la vialitat existent en l'actualitat que no resultin modificades pel present Pla General conservaran la seva funcionalitat.

## **TERCERA**

1. En els sectors de sòl urbanitzable programat en els que amb anterioritat a aquest Pla General s'haguessin aprovat definitivament Plans Parciais les determinacions dels quals fossin contradictòries amb les contingudes en aquest Pla General haurà de aprovar-se un Projecte Modificat a fi d'adaptar aquests Plans a

les noves prescripcions. El Projecte haurà de contenir solament els extrems i documents precisos per a l'adaptació, devent-se donar preferència a la seva tramitació.

2. Mentre no s'aprovi definitivament el Projecte de Modificació, el Pla Parcial no podrà executar-se, excepte en els polígons o unitats que no precisin adaptació.

#### **QUARTA**

En el cas d'estructures d'edificis en construcció amb anterioritat a la vigència de la Revisió situades en sòl urbà es podrà atorgar llicència per a la culminació de les obres d'acord amb les condicions aplicables en el moment de la concessió de la primitiva llicència, sempre que aquesta i les obres s'adeqüin a les prescripcions legals i urbanístiques vigents en el moment de l'atorgament. La nova llicència s'atorgarà per un període de dos anys.

En cap cas s'autoritzarà un augment de volum superior a l'admès en el Pla, respectant-se no obstant això l'estructura construïda.