

AJUNTAMENT DE MARTORELLES

NORMES URBANÍSTIQUES – PLA GENERAL

TEXT REFÓS QUE RECULL LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA
COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DEL 8 DE JULIOL DE 1987 I
POSTERIORES MODIFICACIONS

ÍNDEX

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

- CAPÍTOL 1. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA
- CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL
- CAPÍTOL 3. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES
- CAPÍTOL 4. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL EN TIPUS SEGONS EL SEU RÈGIM JURÍDIC
- CAPÍTOL 5. LA DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÁNICA DEL TERRITORI
- CAPÍTOL 6. LA DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- CAPÍTOL 7. ORDENACIÓ DE SISTEMES

TÍTOL II NORMES ESPECÍFIQUES - SISTEMES

- SISTEMA VIARI (I)
- SISTEMES D'ÀREES DE PROTECCIÓ O SERVITUD (II)
- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (III)
- SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS (IV)
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS (V)
- SISTEMA DE PARCS FORESTALS (VI)

TÍTOL III ZONES DE SÒL URBÀ - NORMES ESPECÍFIQUES

DISPOSICIONS COMUNES

ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL (1)

- ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL - PLA ESPECIAL "LA TIMBA" (CLAU 11)*
- ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE DUES PLANTES D'ALÇADA (12)*
- ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE TRES PLANTES D'ALTURA (13)*
- ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE QUATRE PLANTES D'ALTURA (14)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 1 (211)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 2 (212)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 3 (213)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 4 (214)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 5 (215)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 6 (216)*

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (2) ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR AGRUPADA (22)

- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 1 (221)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 3 (223)*
- ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 4 (224)*

ZONA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (3)

- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR (31)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 1 (311)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 2 (312)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 3 (313)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 4 (314)*

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR (32)

- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR INTENSITAT 1 (321)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR INTENSITAT 2 (322)*
- ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA SUBJECTA A ANTERIOR ORDENACIÓ (33)*

ZONA D'UNITATS D'ACTUACIÓ (4)

UNITAT D'ACTUACIÓ a 41 "CAN CAMP"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 42 "AVINGUDA PIERA"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 43 "CAN SUNYER"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 44 "CARRER ALZINAR-INTENSITAT 1"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 45 "CARRER ALZINAR-INTENSITAT 2"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 46 "CARRER DEL SOL"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 47 "CARRER HORTA"
UNITAT D'ACTUACIÓ a 48 "LA FABRIQUETA"

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (5)

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES (6)

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES INTENSITAT 1 (61)

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES INTENSITAT 2 (62)

ZONA INDUSTRIAL (7)

ZONA D'ÚS MIXT RESIDÈNCIA INDÚSTRIA (70)

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL (71)

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL INTENSITAT 1 (711)

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL INTENSITAT 2 (712)

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA (72)

ZONA INDUSTRIAL SECTOR CAN FENOSA, NORMATIVA ESPECÍFICA

ZONA INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (73)

TÍTOL IV ZONES DE SÒL URBANITZABLE

DISPOSICIONS GENERALS

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL DE DESENVOLUPAMENT DE P.P.
APROVAT (b1)

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 1 (Sector Escorxador)
(b2)

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 1 (Sector Can Suñé)
(b3)

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL. INTENSITAT 2 (b4).

ZONA DE SÒL NO PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 2 (b5)

TÍTOL V - ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

NORMES ESPECÍFIQUES I DISPOSICIONS GENERALS

ZONA FORESTAL (c1)

ZONA LLIURE PERMANENT (c2)

ZONA AGRÍCOLA (c3)

TÍTOL VI - NORMES GENERALS D'ÚS

NORMES GENERALS D'ÚS

NORMES QUE REGULEN L'ÚS INDUSTRIAL

TÍTOL VII - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES GENERALS

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS LES ALINEACIONS DE VIAL

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Àmbit territorial del pla.

El present document constitueix la Revisió i Adaptació del Pla General de Martorelles de Baix a la reforma de la Llei del Sòl de 1975 i a la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Les disposicions contingudes en les Normes i altres documents d'aquest Pla General d'Ordenació Urbana s'aplicaran d'acord amb el seu contingut en tot el territori que comprèn el terme municipal de Martorelles de Baix.

Art. 2. Vigència.

Aquesta Revisió-Adaptació entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat" (si bé el termini per a interposar recursos començarà a comptar l'endemà de la seva publicació, segons estableix l'art. 59 de la Llei de Procediment Administratiu) i mantindrà la seva vigència indefinidament, mentre que no es revisi. S'estableix com a mínim de vigència setze anys, sense perjudici de la revisió anticipada quan es produeixi alguna de les circumstàncies que s'estableixen en aquest article, o quan, encara que no es donin aquestes circumstàncies, fos procedent la seva revisió d'acord amb el que disposa l'article 47.2 de la Llei del Sòl.

La revisió del Pla haurà de realitzar-se, tot i que no haguessin transcorregut els setze anys des de la seva aprovació, quan es presenti alguna de les següents circumstàncies:

Quan la població permanentment resident en el territori comprès en el Pla arribi a la xifra de 10.000 habitants.

Majors exigències d'espais públics, derivats de la mateixa evolució social o de disposicions de rang superior.

Quan el Pla resulti afectat per determinacions establertes en el planejament de rang superior no concordants amb les que disposa aquest Pla.

Art. 3. Obligatorietat

Tant els particulars com l'Administració quedaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present Pla i especialment d'aquestes Normes, incloses les seves disposicions transitòries, de tal manera que qualsevol intervenció sobre el territori, ja sigui provisional o definitiva, d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, d'acord amb el previst en els articles 57 i 58 de la Llei del Sòl i disposicions legals concordants.

Art. 4. Modificacions del Pla

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla, en major grau que el que aquestes Normes defineixen com a ajustament de límits, s'atindrà al previst en l'Art. 49 de la Llei del Sòl i disposicions legals concordants.

Les actuacions derivades d'operacions de reforma interior que no modifiquin els sistemes generals determinats pel Pla i que suposin un increment de superfícies destinades a parcs urbans o equipaments no constituiran modificació del Pla General, sempre que no comportin major sostre d'edificació privada.

2. La modificació del Pla General, en cap cas afectarà el seu període de vigència o les seves condicions de revisió.

3. La modificació del Pla que s'elabori haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del Pla General i comprendrà un estudi de caràcter macroubanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del present Pla i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a una revisió total d'aquest. Les modificacions a què es refereix el segon paràgraf de l'article 48 de la Llei del Sòl, sobre la revisió de les superfícies de sòl classificat com a urbanitzable programat, hauran

d'efectuar-se, atesos els seus nivells d'exhauriment. En cap cas aquesta modificació, prèvia a la revisió global del Pla, podrà justificar-se sobre la base de la falta d'actuació urbanística dels sòls urbanitzables programats, ni envairà el sòl delimitat expressament com a no urbanitzable.

4. Les majors proteccions d'edificis, conjunts, paisatges, llocs i elements d'interès artístic, històric, turístic, tradicional, o de qualsevol altra índole, que derivin de catàlegs definitivament aprovats, no es consideraran com a modificacions del Pla General.

5. Les estipulacions establertes en l'article 161-2 del Reglament de Planejament, fins i tot quan es compleixin en la seva totalitat, en cap cas podran significar augments superiors de volum del 30% i solament seran d'aplicació en els sòls urbanitzables.

CAPÍTOL 2.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 5 Administració Actuant

L'execució d'aquest Pla i dels que en el seu desenvolupament s'aprovin es realitzarà per l'Ajuntament sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb l'establert en la Llei i les presents Normes.

Correspondrà als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'administració de l'Estat, Diputació Provincial, o altres òrgans d'administració local supramunicipal que puguin crear-se, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 6 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del Pla General, es formaran, d'acord amb el previst en la Llei del Sòl, la Llei d'Adequació, els seus reglaments i aquestes Normes, Planes parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.

Art. 7 Desenvolupament Obligatori

Es desenvoluparan obligatòriament, mitjançant Plans parcials, els sectors compresos dintre del Sòl Urbanitzable Programat i, mitjançant Programes d'Actuació Urbanística i Plans parcials, el Sòl Urbanitzable no Programat.

En tot cas, l'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de referir-se necessàriament als sectors de planejament delimitats en el present Pla, de conformitat amb el previst en l'article 12 de la Llei del Sòl per al sòl Urbanitzable programat, sense perjudici del desenvolupament per subsectors previst en l'art. 13 de la Llei d'Adequació.

En les altres zones de sòl urbà, l'Ajuntament podrà redactar Plans Especials amb els objectius previstos en la regulació específica de la zona i, a més, de sanejament, reequipament i rehabilitació de sectors obsolets, garantint, en tot cas, la preservació de les condicions ambientals d'acord amb el que s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Art. 8. Contingut

Els Plans parcials i Especials regularan tots els aspectes exigits en la Llei del Sòl i els seus reglaments, de forma que, amb la formació dels seus Projectes d'Urbanització, siguin executables. Igualment hauran de determinar el sistema o sistemes d'actuació aplicables a cadascun d'ells.

El Pla Parcial o Especial de Reforma Interior desenvoluparà totes les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla General, i per a això:

- 1) Escollirà, d'entre els permisos pel pla en cada zona, els tipus d'ordenació.
- 2) Precisarà, delimitarà i configurarà els sòls de cessió obligatòria i gratuïta.
- 3) Assenyalarà l'espai destinat a la xarxa viària i als altres sistemes de l'estructura urbana, en el supòsit que no ho assenyalés aquest Pla General.
- 4) Disposarà, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el Pla General, l'ordenació de l'edificació de què fossin susceptibles les zones segons la seva edificabilitat.

- 5) Detallarà, si escau, les condicions d'ús de les zones i precisarà la localització concreta dels usos en l'edificació.
- 6) Contindrà quantes altres determinacions exigeixin la Llei del Sòl, la Llei d'Adequació i els seus reglaments.

El Pla garantirà així mateix l'execució dels sistemes i de l'obra urbanitzadora, de manera que asseguri la realització de la urbanització prèviament o simultàniament a l'edificació.

2. Els Programes d'Actuació Urbanística regularan tots els aspectes necessaris per a la posterior redacció dels corresponents Plans Parcial, d'acord amb l'expressat en la Llei del Sòl, la Llei d'Adequació i els seus reglaments.

3. Es redactaran Estudis de Detall, que en cap cas podran representar increments de l'edificabilitat assignada pel pla General, ni disminució de superfícies destinades a sistemes, sempre que en alguna zona de sòl urbà siguin necessàries lleugeres modificacions d'alineacions i rasants, de redistribució d'edificabilitats o ordenació de volums d'edificació en una illa de cases d'acord amb les especificacions del Pla General.

Art. 9 Precisió de límits

Els Plans Especials, Parcial, Estudis de Detall i delimitacions de Polígon podran corregir els límits de les determinacions gràfiques del Pla quan es tracti d'ajustaments deguts a:

Les delimitacions o línies d'edificació actuals.

Les característiques topogràfiques del terreny.

Els límits de les propietats.

d) L'existència d'arbrat, vegetació i altres elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

Aquestes correccions hauran de complir les següents condicions:

Es mantindrà sensiblement la forma de les determinacions gràfiques.

No disminuiran, a causa de les correccions de traçat, els nivells de servei de les vies de circulació.

No es disminuirà la superfície que es destina a sistemes.

La resta de superfícies no es podran variar en més o menys un 8%.

3. En aquells punts del Pla General on es produeixin contradiccions entre l'esgrafiat i les xifres retolades (ample vials, etc.) tindrà sempre prioritat el que estigui dibuixat en els plànols.

Art.10 Plans Especials

Sense perjudici del previst en les Normes d'aquest Pla, podrà acudir-se a la formació de Plans Especials per als objectius a què fa referència la Llei del Sòl (art. 17), i en particular per a l'execució dels sistemes. De la mateixa forma, podran redactar-se Plans Especials per al desenvolupament del previst en l'art. 76.2 del reglament de Planejament.

Art.11 Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicional

L'Ajuntament promourà, en l'exercici de les seves competències, l'elaboració de Catàlegs, d'edificis, construccions o conjunts, l'interès artístic dels quals, històric, arqueològic, típic o tradicional, hi justifiqui la seva inclusió.

També promourà i, si escau, aprovarà els Plans Especials per a la protecció dels valors que s'esmenten en l'apartat anterior i per a la protecció de paisatges, jardins, llocs, racons i altres elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional o típic, encara que en aquest Pla General no estigui expressament prevista aquesta protecció. L'elaboració del Pla Especial de protecció no requerirà la modificació prèvia o simultània del Pla General, quan aquell no afecti substancialment l'estructura bàsica d'aquest, extrem que es justificarà en la Memòria del Pla Especial.

Art. 12 Unitats d'Actuació

En les unitats d'actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures.

En aquestes àrees serà preceptiu també amb caràcter general la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització.

La cessió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en les unitats d'actuació es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els articles 124 i 179 del Reglament de Gestió.

L'acord de la prescindibilitat de la reparcel·lació produirà l'efecte assenyalat en l'art. 188 del Reglament de Gestió, és a dir, cessió al municipi en ple domini i lliure de càrregues dels terrenys de cessió obligatòria gratuïta, la qual cosa facultarà a l'administració municipal per a la seva ocupació.

CAPÍTOL 3 LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 13 Actes subjectes a la llicència

Estaran subjectes a prèvia llicència, sense perjudici de les autoritzacions que fossin procedents d'acord amb la legislació específica aplicable, tots els actes enumerats en l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 14 Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret Públic

També estaran subjectes a la llicència municipal els actes referits en l'article anterior que es promoguin per òrgans de l'Estat o d'Entitats de Dret Públic sense perjudici del que disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl.

Art. 15 Llicències de parcel·lació

La sol·licitud de llicència de parcel·lació ha de ser d'acord amb el previst en la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Art. 16 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'edificis o construccions de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'edificis o construccions que formin part d'un grup d'aquest caràcter, expressarà les següents circumstàncies:

Si l'edifici o la construcció o el grup, està inclòs en el Catàleg previst en l'article 25 de la Llei del Sòl, o en el previst en aquestes Normes, o si resulta afectat per un Pla Especial per a la protecció o ordenació de recintes i conjunts artístics o per Plans o Normes vigents del Departament ministerial corresponent.

b) Destinació de la finca i, si escau, el que se li pretengui donar, una vegada demolida, reformada, reparada o ampliada.

2. Amb la sol·licitud de llicència es presentaran, a més dels documents habituals que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:

Memòria en què es descrigui i es justifiqui l'obra a realitzar.

Autorització, si escau, del Departament ministerial corresponent, quan per la naturalesa de l'edifici o construcció del grup s'exigeixi en les disposicions específiques en la matèria.

Pla o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diferents perspectives que calguin, l'estat actual de l'edificació.

Art. 17 Plànols a acompanyar amb la sol·licitud de llicència

Els plànols de situació que es presentin per a sol·licitar llicències de parcel·lació, obres majors d'edificació, obres de buidatge, excavació o rebaix, enderrocaments o demolicions, modificació de les característiques físiques del sòl i extracció d'àrids en terrenys situats dintre de l'àmbit territorial d'un Pla Parcial d'Ordenació o d'un Pla Especial, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquests Plans que afectin la finca on es projecta realitzar l'operació i obra.

Quan es tractés de llicència d'obres i existís aprovat Estudi de Detall, es complirà també el disposat en el paràgraf anterior.

Amb caràcter general i juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres majors d'edificació, caldrà acompanyar un alçat de l'edifici a construir a escala mínima 1:100, en el qual figurin dibuixades les façanes dels dos edificis confrontats.

Art. 18 Contingut de les llicències

1. El que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar el termini màxim en el qual les obres han de ser començades i el termini màxim per a acabar-les, advertint al titular de la caducitat de la llicència, si transcorreguts aquests terminis no s'han començat les obres o bé no s'haguessin acabat.

4. L'Ajuntament declararà en aquest cas la caducitat de la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions.

5. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar, ni prosseguir, si no se sol·licita i obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, excepte en els casos que s'hagi acordat la suspensió del seu atorgament.

6. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o cinc mesos de la conclusió dels previstos per al començament i per a la finalització de les obres, respectivament, s'entendrà que són concedides "ope legis" per la meitat del termini que es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència va ser concedida, encara que s'hagués acordat la suspensió de la concessió de llicències en cas de pròrroga del termini de finalització de les obres. La pròrroga de les llicències no podrà ser vàlidament sol·licitada si no ha transcorregut almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per si mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres només podrà ser sol·licitada i obtinguda si s'ha efectuat la cobertura d'aigües de l'edifici.

7. Si una vegada transcorreguts els terminis de pròrroga "ope legis" les obres no han estat començades o acabades, la llicència caducarà sense necessitat de previ avís i, per a començar-les o acabar-les, caldrà sol·licitar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, excepte en els casos que s'hagués acordat la suspensió de la concessió de llicències.

8. Els terminis per a l'execució de les obres enunciades en l'article 178 de la Llei del Sòl seran d'un any per a començar les obres i de tres anys per a acabar-les.

Art. 19. Contingut normal de la sol·licitud de llicència d'edificació d'obres majors

La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les següents indicacions: nom, cognoms i domicili dels interessats i, si escau, a més, de la persona que el presenti; situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació. Lloc, data i signatura.

2. Amb la sol·licitud de llicència es presentaran els següents documents:

Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació i integrat per:

a1. Memòria en la qual es descriu l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a valorar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.

a2. Plànols de situació i d'emplaçament a escales, respectivament, 1:2.000 i 1:500 o, excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigissin.

a3. Plànol d'informació a escala 1:100 o excepcionalment més reduïda si les mesures del dibuix ho exigissin.

a4. Plànol o plànols que representin el que es pretén realitzar, a escala no inferior a 1:100 o excepcionalment més reduïda si les mesures del dibuix ho exigissin.

a5. Plànol topogràfic real a escala 1:100.

a6. Plànols referits a la situació definitiva de límits a escala 1:50 que inclouen:

-Plànol de les tanques definitives amb indicació de materials d'acabat.

-Perfil actual del terreny.

-Plataformes definitives d'anivellació (en planta i secció).

-Fotografia de límits actuals.

a.7: Alçat de l'edifici a construir a escala mínima 1:100, en el qual figurin dibuixades les façanes dels dos edificis confrontants.

Art. 20 Condicions d'atorgament

Les llicències s'atorgaran d'acord amb el disposat en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i la seva destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en aquestes normes.

Art. 21 Llicència condicionada a completar la urbanització

Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització següents:

proveïment d'aigües.

evacuació d'aigües.

xarxa elèctrica de baixa tensió.

accés rodat amb calçada pavimentada i encintat de voreres en la via on doni la parcel·la, tot això sense perjudici del disposat en l'article 83 de la Llei del Sòl.

S'atorgarà llicència condicionada a l'execució d'obres d'urbanització quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de dipòsit de garantia en metàl·lic, valors públics, aval bancari o hipoteca. S'atendrà en tot cas al que determinin els articles 39 i 40 del Reglament de Gestió.

Art. 22 Exigència prèvia de cessió de sistemes

En tant no es formalitzin les cessions gratuïtes de sòl amb destinació a sistemes en els corresponents plans parcials, no es concediran llicències d'edificació ni tan sols condicionada a completar la urbanització d'acord amb l'exposat en l'article anterior.

CAPÍTOL 4

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL EN TIPUS SEGONS EL SEU RÈGIM JURÍDIC

Art. 23 Tipus de Sòl

El territori del terme municipal a què afecta el present Pla General es classifica en: sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, en virtut dels criteris establerts per la Llei del Sòl, en els seus articles 78,79 i 80 respectivament.

L'esmentada classificació inicial del territori es delimita en el Pla General en els plànols a escala 1:5.000 i poden variar en el futur a través de la conversió del sòl urbanitzable en urbà, de conformitat amb les previsions de l'article 78, b, de la Llei del Sòl.

La pertinença a cada tipus de sòl es representa en els plànols per la lletra minúscula que forma part de la identificació de cada àrea segons el següent codi: sòl urbà: a; sòl urbanitzable: b; sòl no urbanitzable: c.

Art. 24 Determinacions del Pla

En sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com preveu la Llei, a través de les determinacions exigides en el Reglament de Planejament.

En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament i els elements fonamentals de l'estructura urbana; estableix, a través de la qualificació urbanística en zones, la regulació genèrica dels diferents usos globals i els seus nivells d'intensitat, a més de qualsevol altra determinació exigible en aquest tipus de sòl.

3. En el sòl urbanitzable no programat, es precisen les directrius d'ordenació a què fa referència l'article 34 i concordants del Reglament de Planejament sobre les determinacions en aquest tipus de sòl.

4. El règim dels sistemes assenyalats en sòl urbanitzable programat, pertanyents a un sector, s'ajusta al previst en l'article 18 de la Llei d'Adequació. Els Plans Parcials completaran, si escau, les previsions per a sistemes propis de cada actuació urbanística, d'acord amb el previst en l'article 17 d'aquesta llei i del seu reglament.

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

CAPÍTOL 5

LA DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÁNICA DEL TERRITORI

Art. 25 Sistemes

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 i orgànica del territori, el present Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parcials i Plans Especials assigna certs sòls per a:

Sistema viari

Sistema d'infraestructura de serveis tècnics

Sistema d'equipaments i dotacions

Sistema de parcs i jardins urbans

Sistema d'àrees de protecció o servitud

Sistema de parcs forestals

Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i asseguren el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, així com les seves possibles transformacions en el temps.

La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes a l'efecte del disposat en l'article 64 de la Llei del Sòl.

Art. 26 Obtenció dels sòls destinats a sistemes

Els sòls reservats per a sistemes que es localitzin en sòl urbà estaran subjectes al règim de gestió previst en l'article 16 de la Llei d'Adequació.

Sense perjudici d'això, per a aquests i altres sòls destinats a sistemes podrà acudir-se a la seva expropiació, amb repercussió en tot cas mitjançant contribucions especials d'acord amb l'article 145 del mateix 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 desenvolupin la seva actual funció i comesa.

En sòl urbanitzable, els sistemes resultants de l'ordenació detallada del Pla Parcial completaran els mòduls mínims que estableix l'article 17 de la Llei d'Adequació.

El sòl ocupat per sistemes existents amb anterioritat a l'aprovació dels plans parcials, que mantinguin la seva destinació en l'ordenació dels plans esmentats, 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 a costejar els costos d'urbanització en la proporció que els correspongui sobre la base de la millora que suposi per als esmentats sistemes l'execució del Pla Parcial.

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, segons el valor urbanístic que es determini d'acord amb l'article 105 de la Llei del Sòl i l'article 24 de la Llei d'Adequació. Si estiguessin situats en sòl no urbanitzable, serà d'aplicació el previst en l'article 107 de la Llei del Sòl.

CAPÍTOL 6

LA DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Art. 27 Disposicions generals

A l'efecte d'orientar el procés dels diferents sòls en base al programa urbà, el Pla assigna a tots aquells sòls no adscrits a sistemes i de conformitat amb la Llei del Sòl, una qualificació urbanística segons zones.

Aquesta qualificació del sòl en zones es formula, de conformitat amb l'article 12 de la Llei del Sòl, en concordança amb la classificació del sòl, en tipus.

En les zones, els particulars dintre dels límits i amb compliment dels deures establerts legalment o reglamentàriament i en especial en les presents normes, portaran a terme, en exercici de les seves facultats dominicals, la urbanització i edificació, excepte en el cas que raons d'interès general demanin una actuació pública.

Art. 28 Zones

S'entén per "zona" l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme.

Les zones corresponen a les àrees de sòl que el seu destí 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 calen en la forma específica de cadascuna.
- Els usos de les edificacions i del sòl admesos i prohibits.

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

En 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 diferents normes per a la protecció de les característiques i utilització dels terrenys i en conseqüència, diferents toleràncies d'edificació.

Art. 29 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. (a)

<i>Zones d'ordenació per alineació de vial</i>	<i>a</i>
Pla Especial "La Timba"	a11
Edificació entre mitgeres, 2 pl. altura	a12
Edificació entre mitgeres, 3 pl. altura	a13
Edificació entre mitgeres, 4 pl. altura	a14
Zones d'ordenació per edificació aïllada	a2
Zones d'edificació aïllada unifamiliar	a21
Habitatge unifamiliar intensitat 1	a211
Habitatge unifamiliar intensitat 2	a212
Habitatge unifamiliar intensitat 3	a213
Habitatge unifamiliar intensitat 4	a214

Habitatge unifamiliar intensitat 5	a215	
Habitatge unifamiliar intensitat 6	a216	
Zones d'edificació aïllada unifamiliar agrupada	a22	
Habitatge unifamiliar agrupat intensitat 1	a221	
Habitatge unifamiliar agrupat intensitat 3	a223	
Zones d'ordenació per volumetria específica	a3	
Zona de volumetria específica unifamiliar	a31	
Habitatge unifamiliar d'implantació antiga	a310	
Habitatge unifamiliar intensitat 1	a311	
Habitatge unifamiliar intensitat 2	a312	
Habitatge unifamiliar intensitat 3	a313	
Habitatge unifamiliar intensitat 4	a314	
Zona de volumetria específica plurifamiliar	a32	
Habitatge plurifamiliar intensitat 1	a321	
Habitatge plurifamiliar intensitat 2	a322	
Zona de volumetria específica subjecta a anterior ordenació		a33
Zones d'ordenació per unitats d'actuació	a 4	
U.A. "Can Camp"	a41	
U.A. "Avinguda Piera"	a42	
U.A. "Can Suñé"	a43	
U.A. "Carrer Alzinar" intensitat 1	a44	
U.A. "Carrer Alzinar" intensitat 2	a45	
U.A. "Carrer del Sol"	a46	
Zona de conservació de l'edificació	a 5	
Zona de dotacions privades	a 6	
Dotacions privades intensitat 1	a 61	
Dotacions privades intensitat 2	a62	
Zona industrial	a7	
Ús mixt residència-indústria	a70	
Zona industrial d'ordenació per alineació de vial	a71	
Ordenació per alineació de vial intensitat 1	a711	
Ordenació per alineació de vial intensitat 2	a712	
Ordenació per edificació aïllada	a72	
De transformació d'ús	a73	
Zones de sòl lliure privat	a 0	
	a 00	
	a 03	

Zones de sòl urbanitzable (b)

Programat residencial de desenvolupament de Pla parcial aprovat	b 1
Programat residencial intensitat 1	

Sector Escorxador b 2

Programat residencial intensitat 1

Sector Can Suñé b3

Programat residencial intensitat 2 b4

No programat residencial intensitat 2 b5

Zones de sòl no urbanitzable. (c)

Zona forestal c1

Zona lliure permanent c2

Zona agrícola c3

Art. 30 Unitat de Zona

S'entén per "unitat de zona", tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística i individualitzada per una mateixa "àrea de referència".

Art. 31 Àrea de referència de la unitat de zona

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 zonal.

Delimita l'àrea de referència de la unitat de zona les línies de separació fixades als plans entre els sòls de diferents qualificacions.

Art. 32 Àrea de referència del sector

S'entén per àrea de referència del sector el conjunt d'àrees de referència zonals que l'integren més els sistemes incorporats al sector pel Pla General.

La suma de la superfície de sostre edificable de les diferents àrees de referència zonals, una vegada incorporat l'aprofitament corresponent als sistemes, serà la superfície de sostre edificable del sector.

La superfície esmentada servirà de base per al càlcul de la densitat d'habitatges en els Plans Parcials 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. 17 de la Llei d'Adequació.

Art. 33 Unitats d'actuació en sòl urbà

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

Art. 34 Edificacions existents en sòl urbanitzable

Les edificacions en sòl urbanitzable realitzades amb llicència amb anterioritat a aquest Pla General, que es mantinguin en l'ordenació del Pla Parcial que desenvolupi el sector, podran ser excloses del còmput d'edificabilitat i el sòl que ocupen, del còmput de sistemes d'obtenció gratuïta si se'n deriven unes millors condicions per a l'execució del Pla Parcial.

Art. 35 Proporcionalitat entre els sectors i les reserves de sòl per a sistemes

En els Plans Parcials, la superfície total dels terrenys que s'adscriuen a sistemes de cada sector vindrà determinada de conformitat amb el disposat en l'article 17 de la Llei d'Adequació.

En els Plans Especials de Reforma Interior, aquestes superfícies vindran determinades de conformitat amb el disposat en les presents Normes.

En qualsevol cas, l'edificació privada haurà de ser ordenada de manera que deixi lliures els terrenys necessaris per a la convenient creació d'aquells sistemes.

L'aprovació definitiva dels Plans Parcial o Especials és causa legítima de l'ocupació administrativa dels terrenys destinats a sistemes, la cessió gratuïta i obligatòria dels quals per part dels propietaris és establerta per la llei, quan s'hagi procedit, d'instar-lo oportunament els particulars afectats, a la redistribució de càrregues i beneficis derivats del planejament d'acord amb els procediments previstos per l'ordenament. En cas d'aplicar-se el sistema de compensació per a l'execució del Pla, els terrenys hauran de ser cedits en les condicions d'urbanització previstes en el planejament.

5. A l'efecte de l'edificabilitat i estàndards d'urbanització per a sistemes es defineixen els següents conceptes:

Índex d'edificabilitat bruta o zonal:

Totes les zones en sòl urbanitzable 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 zonal fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona.

Superfícies de sostre edificable:

En cada unitat de zona, 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, fusteria 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.

Densitat bruta o zonal d'habitatge:

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

Distribució del sòl públic entre els diferents sistemes:

La superfície de sòl que ha de destinar-se a cada un 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 percentatges sobre la superfície total ordenada a la qual es vinculi l'ús en el Pla General. En un i altre cas es distribuïran segons les proporcions establertes en l'article 17 de la Llei d'Adequació.

e) 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.

f) Envoltant màxima del volum d'edificació:

L'envoltant màxima 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.

g) 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 còmput de l'edificabilitat neta es tindran en compte les superfícies de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterrani, incloent-hi 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.

h) 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.

CAPÍTOL 7 ORDENACIÓ DE SISTEMES

Art. 36 Identificació de sistemes

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

Sistemes:

Sistema viari	I
Vialitat de vianants	I. 1
Sistemes d'àrees de protecció o servitud	II
Sistemes de serveis tècnics	III
Sistemes d'espais lliures públics	IV
Sistema d'equipaments i dotacions	V
Educatiu	V.1
Esportiu	V.2
Administratiu	V.3
Soci cultural-Assistencial	V.4
Sistema de parcs forestals	VI
Parc forestal a conservar	VI. 1
Parc forestal a repoblar	VI.2

El número indicador del sistema anirà seguit de la lletra a, b, c, segons sigui el règim de sòl al qual pertanyi.

TÍTOL II NORMES ESPECÍFIQUES – SISTEMES

CAPÍTOL 1

SISTEMA VIARI (I)

Art. 37 Definició

1. Comprèn el sòl que es destina a vies per a la circulació de vehicles i persones, ja siguin proposades per aquest Pla General, procedents de situacions i Plans Parcialis anteriors no modificats pel pla, o resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.

2. Es consideren elements integrants de les vies de circulació, les calçades per a vehicles rodats, els vorals, els espais d'estacionament que formen part de les calçades, les voreres i carrers per als vianants, les illetes i àrees lliures de protecció i les reserves per a ampliació de vials existents. Les àrees de circulació per als vianants i les àrees lliures de protecció es consideraran en alguns casos incloses en els sistemes d'espais lliures (IV) o d'Àrees de Protecció i Servitud (II), a causa de la seva mida i altres qualitats que fan més idònia aquesta consideració.

Art. 38 Precisió de les alineacions

La precisió de les alineacions de les vies que el Pla General proposa en sòl no urbà es faran en els Plans Parcialis o Especials i Projectes d'Urbanització que desenvolupin l'ordenació d'aquest sòl. Quan es tracti d'una via l'eix de la qual sigui línia de separació entre dos sectors, la precisió de les seves alineacions haurà de fer-se en el Pla Parcial del primer sector que s'ordeni, encara que l'obligació de la seva execució la comparteixin els dos sectors contigus.

Quan es tracti de l'execució d'un element viari, independentment de la urbanització del seu entorn, les seves alineacions podran precisar-se mitjançant el Pla Especial i corresponent Projecte d'Urbanització.

En la precisió d'alineacions es mantindran les amplàries de les vies que especifica aquest Pla General i les modificacions del traçat deguts a ajustaments a la topografia, límits de propietat, línies d'edificació existents, no disminuiran l'amplària ni la capacitat de servei de la via.

Art. 39 Règim de les vies públiques i del seu entorn

En la projecció, construcció, conservació, finalització, ús i explotació de les carreteres (autopistes, autovies i carreteres) s'observarà el disposat en la Llei 51/1974, de 19 de desembre.

2. D'acord amb el disposat en la Llei 51/1974, no tindran la consideració de carreteres:

Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.

Els camins de servei de què siguin titulars l'Estat, les seves Entitats autònomes, les Entitats Locals i altres persones de Dret Públic.

Els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga als camins de servei.

Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen pel que estigui disposat sobre limitacions en la propietat, en els seus articles 32 a 40, ambdós inclusivament, i sobre l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran, si escau, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 40 Disciplina urbanística de la publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa, en virtut del disposat en els articles 58, 1.1 i 178, 1, de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i sense perjudici d'altres intervencions administratives, a prèvia llicència municipal. Es respectaran, en tot cas, les limitacions establertes en l'article 2 del Decret 971/1967 de 20 d'abril, en la Llei de Carreteres 51/1974 i, a més, les contingudes en aquest Pla.

2. No es permetrà la col·locació de cartells i altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

L'Alcalde, per si, o en virtut de decisió corporativa municipal, i per la Comissió Provincial d'Urbanisme o el seu President, podran ordenar la retirada de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que perjudiquin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia. Quan la col·locació d'aquests mitjans de publicitat comptés amb llicència municipal, només podrà ordenar-se la seva retirada una vegada revocada la llicència municipal.

Art.41 Vialitat de vianants (clau I.1)

Comprèn el sòl que es destina a vies per a vianants i circulació restringida de vehicles únicament per a emergències i en algun cas veïns.

Referent a això, no es podrà concedir llicència d'edificació en una parcel·la que tingui accés únicament mitjançant un vial de vianants, fins i tot quan es permeti la circulació restringida de vehicles per a veïns.

CAPÍTOL 2 SISTEMES D'ÀREES DE PROTECCIÓ O SERVITUD (II)

Art. 42 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 protegissin, sotmeses a servituds especificades per la legislació corresponent a la matèria de què es tracti.

b) Tenen per objecte l'establiment de franges 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 usuaris.

d) En sòl urbà, són les àrees de sòl les condicions topogràfiques, immediatesa de cursos d'aigua, forma, posició o altres circumstàncies de les quals les 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. 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.

CAPÍTOL 3 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (III)

Art. 43 Definició

Comprèn el sòl destinat a elements de servitud necessaris per al funcionament del conjunt urbà, encara que com a espais no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores i també les àrees destinades a Cementiris, Parcs de vehicles de Servei Públic, Serveis de Seguretat i similars.

S'inclouen en el sistema de Serveis Tècnics les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parcialis anteriors i no han estat expressament modificats per aquest Pla i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.

En aquest sòl s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada d'entre les que s'inclouen en la seva definició.

Art. 44 Condicions d'ús

Solament es permetran els usos propis i els directament relacionats amb les instal·lacions de què es tracti.

L'ús d'habitatge només es permetrà excepcionalment i únicament amb destinació a habitatge del guàrdia de la instal·lació.

CAPÍTOL 4 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (IV)

Art. 45 Definició.

Comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats, joc, repòs, relació, airejament i assolellament, que la població pot desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés de vianants.

Normalment aquest sòl tindrà un cert grau de vegetació, encara que poden també incloure's, en el Sistema de Parcs Urbans, àrees pavimentades destinades a les activitats abans esmentades.

S'inclouen en el Sistema de Parcs Urbans les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parcialis anteriors i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General.

En les àrees de Parc Urbà amb una superfície superior a 5.000 m², s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de domini i ús públic, així com a serveis tècnics de domini públic que compleixin les següents condicions:

El total d'edificacions en cada element de Parc Urbà no donarà lloc a una ocupació superior del 5% de la seva superfície.

El sostre total edificable serà el que resulti d'aplicar el coeficient de 2 m² sostre/m² sòl a la superfície ocupable.

L'altura màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 10 metres.

d) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a l'assolellament de parc. En el Parc urbà de Can Carranca, es permetrà així mateix localitzar-hi instal·lacions o edificacions per a equipaments de titularitat i gestió públiques. En aquest cas caldrà tramitar-les mitjançant un Pla Parcial i amb els paràmetres següents referits a la superfície total de l'àmbit:

-ocupació màxima de l'edificació: 5%

-altura i nombre màxim de plantes % 7 m. i P.B. + 1 P.P.

4. Quant a instal·lacions esportives descobertes, s'autoritza la seva ubicació en espais lliures públics, sigui quina sigui la grandària d'aquests, sense que puguin sobrepassar el 20% de la superfície d'aquests.

Art. 45 bis.

A la zona qualificada com a sistema d'espais lliures públics situada entre el polígon industrial i el riu Besos, s'autoritzarà l'extracció d'àrids, sempre que aquesta tingui com a finalitat la repoblació forestal de la zona.

Previ a la concessió de llicències per l'extracció d'àrids en aquests terrenys, l'Ajuntament redactarà el Plec de Condicions que regirà aquestes extraccions, el qual a més, tindrà de ser incorporat a la llicència.

CAPÍTOL 5

SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS (V)

Art. 46 Definició

1. Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics i d'oficines en dependències de l'administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució espacial dels quals és convenient mantenir i millorar.

2. S'inclouen en el Sistema d'Equipaments i Dotacions: les àrees que es grafien i s'identifiquen com a tal en els plànols d'aquest Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parcialis anteriors no modificats expressament pel pla i les que siguin resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquest Pla General,

3. Els equipaments existents classificats com a tal pel pla General quedaran afectats a la destinació que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a la mutació de l'ús d'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la unitat de zona de què es tracti.

Prèviament a la presentació del Pla Especial s'haurà de sol·licitar autorització per al canvi, ja que l'Ajuntament podria denegar l'aprovació del Pla, si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

En cas de denegació de la sol·licitud de canvi que doni lloc al tancament del servei, l'Administració actuànt iniciarà el tràmit d'expropiació del solar i les instal·lacions en el termini de dos anys.

Art. 47 Titularitat

El sòl classificat d'equipaments per a equipaments de nova creació haurà de ser de titularitat pública i, en conseqüència, haurà de ser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol en virtut de les circumstàncies de l'actuació.

Quan no sigui en detriment de la correcta distribució dels equipaments en l'espai ni del seu nivell de servei als ciutadans, l'Ajuntament podrà autoritzar l'establiment d'equipaments privats de nova creació en sòl classificat d'equipament, sempre que es compleixin les següents condicions:

Que la destinació de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública i interès social.

Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial on s'inscriu i es respecti, dintre de les finalitats específiques per a cada equipament, la igualtat d'accés per a tots els ciutadans.

És condició indispensable, perquè s'admeti la titularitat privada de l'equipament, que el sòl no provingui ni d'expropiació forçosa ni de cessions a favor de l'administració actuànt.

L'autorització comportarà la presentació d'un Pla Especial que concreti l'ús, edificis i instal·lacions necessàries i les condicions de la seva implantació i desenvolupament, justificant el compliment de les condicions anteriorment esmentades.

Art. 48 Usos permesos.

-Equipament educatiu (clau V1)

Usos permesos: Centres docents i annexos esportius.

-Equipament esportiu (clau V2)

Usos permesos: Instal·lacions per a la pràctica del futbol, bàsquet, etc., poliesportius, piscines, etc. i annexos de servei.

-Equipaments administratius (clau V3)

Usos permesos: Centres o edificis per a servei de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

Equipament sociocultural assistencial (clau V4)

Usos permesos: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, cases de cultura, centres assistencials i sanitaris dedicats a guarderies, dispensaris, ambulatoris, residència d'ancians, temples religiosos, centres per a mercats, etc., i annexos de servei.

Art. 49 Condicions d'edificació.

L'edificació en aquestes àrees es condiona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents equipaments, al respecte als valors ambientals i paisatgístic, a no perjudicar els habitatges i altres usos limítrofs i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen. Compliran, a més, les següents condicions:

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

L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable serà d'1 m² de sostre per m² de sòl.

L'altura màxima permesa serà de 12 m sobre la cota natural del terreny en tots els punts del solar o la parcel·la. Es permetrà, de forma excepcional, un cos singular fins a 18 m d'altura si es justificués per les característiques i finalitat de l'equipament. En aquest cas caldrà tramitar un estudi de detall per a garantir la correcta integració a l'entorn.

L'ocupació màxima en planta baixa serà del 60% de la superfície de la parcel·la.

No obstant això, quan els equipaments estan situats en sòl urbà regulat per ordenació per alineació de vial, només es regularan per edificació aïllada quan no ocupin l'illa de cases completa o quan sigui obligat per condicions d'higiene o pròpies de les característiques de l'equipament respecte a les edificacions limítrofs. En el supòsit que es regulin per edificació segons alineació de vial, els altres paràmetres de l'edificació es regeixen per les condicions pròpies de la zona contigua.

Els equipaments generals existents amb anterioritat a aquest Pla General podran regular-se pel tipus d'ordenació de la zona que se situïn, i en els casos d'estar situats en sectors d'ordenació en edificació aïllada, podran edificar-se fins a arribar a una edificabilitat d'1 m² de sostre per m² de sòl.

Quan l'ordenació de la zona a la qual s'adscriu l'àrea d'equipament no sigui adequada per al desenvolupament de l'edificació a causa de les seves exigències funcionals, podrà realitzar-se un "Estudi de Detall " que, respectant els criteris exposats en aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

b) En sòl urbanitzable, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les normes que en cada cas determini el Pla Parcial, quan es tracti d'equipaments inclosos en sectors de desenvolupament ordenats mitjançant el corresponent Pla Parcial.

Quan es tracti de sòl d'equipaments no inclòs en sectors de desenvolupament, o que tot i estant-hi inclòs, l'execució dels equipaments es realitzi amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial, l'ordenació de l'edificació es determinarà mitjançant un Pla Especial, que haurà de complir les següents condicions:

1^a. Edificabilitat neta: 1 m² sostre/m² de sòl de parcel·la.

2^a. Ocupació màxima: 60%.

3^a. Altura màxima: 12 m.

CAPÍTOL 6 SISTEMA DE PARCS FORESTALS (VI)

Art. 50 Definició

Comprèn els espais lliures o verds, sotmesos a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i que no podran ser dedicats a usos o utilitzacions que impliquin transformació del propòsit d'aquest Pla General tendent a la seva conservació o repoblació i manteniment.

Els parcs forestals compresos en aquesta qualificació són tant els parcs forestals a conservar en àrees de bosc existent (clau VI. 1.) com els parcs forestals a repoblar, en àrees antigament boscos o susceptibles de convertir-se en boscos. (clau VI. 2.)

Art. 51 Titularitat i afectació a parc forestal

La destinació de terrenys, en virtut d'aquest Pla, a parcs forestals no requereix necessàriament la titularitat pública.

Les finques de propietat particular, que segons aquest planejament són qualificades de parc forestal, podran ser expropiades, actuant aquest Pla com a títol legitimador de l'expropiació.

Art. 52 Protecció del Parc Forestal

Els terrenys delimitats com a parc forestal no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació en el Pla.

L'Ajuntament vetllarà per impedir l'obertura de noves vies forestals i en tot cas l'explotació forestal haurà de complir, en tot moment, amb la normativa vigent de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Art. 53 Condicions d'utilització

1. Parc forestal a conservar (clau VI. 1.)

a) No es podrà concedir cap llicència d'edificació en tot l'àmbit delimitat com a parc forestal a conservar.

b) No s'autoritzarà cap tipus d'instal·lació industrial, ni d'extracció d'àrids.

c) Queden prohibides les explotacions agrícoles i ramaderes

2. Parc forestal a repoblar (clau VI.2.)

No es podrà realitzar cap tipus d'edificació en tot l'àmbit delimitat com a parc forestal a repoblar, amb excepció de les edificacions destinades a usos educatius, recreatius, culturals i esportius o assistencials, en finques que comptin almenys amb una superfície de cent mil metres quadrats (100.000 m²), sense que l'edificació, incloses les construccions auxiliars i les instal·lacions, depassi el cinc per cent (5%) de la parcel·la, ni la superfície edificable superi el metre quadrat de sostre per cada 25 metres quadrats de sòl, ni se superi una altura màxima de 10 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

En cas de voler realitzar una edificació d'aquest tipus, la concessió de la corresponent llicència haurà d'incloure el compromís per part dels propietaris de la parcel·la de procedir paral·lelament a la repoblació forestal de la resta de la parcel·la.

b) No s'autoritzarà cap tipus d'instal·lació industrial, ni d'extracció d'àrids.

TÍTOL III
ZONES DE SÒL URBÀ
NORMES ESPECÍFIQUES

CAPÍTOL 1
DISPOSICIONS COMUNES

Art. 54 Desenvolupament del Pla

1. Per al desenvolupament del Pla en el sòl urbà només és exigible l'aprovació d'Estudis de Detall o de Plans Especials quan així quedi explicitat en la regulació de zones.
2. En la resta dels casos es podran concedir llicències d'acord amb el Pla sense necessitat de la prèvia aprovació d'altres documents urbanístics.
3. No obstant això, amb les finalitats previstes en la Llei del Sòl i els seus reglaments, l'Ajuntament podrà promoure Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol sector del sòl urbà, d'acord amb les determinacions de caràcter general i particular de cada zona segons s'estableix en aquestes Normes.

Art. 55 Edificabilitat

En les zones de sòl urbà en què no es preveuen expressament índexs d'edificabilitat o d'intensitat d'edificació, l'edificabilitat queda definida per l'envolvent 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 regulats per aquestes Normes.

2. En cas de Plans Especials de Reforma Interior que es formulin en zones per a les quals no s'hagin previst índexs específics d'edificabilitat bruta, aquests vindran definits per l'aplicació d'aquestes Normes d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.

Art. 56 Determinacions gràfiques de l'ordenació del sòl urbà

En els plànols a escala 1/1.000 que defineixen l'ordenació del sòl urbà, les línies dibuixades sobre la base topogràfica determinen els límits de les diferents zones i sistemes que constitueixen l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada unitat de zona o sistema porta l'indicador alfanumèric d'acord amb les categories definides per aquestes normes.

Les línies delimitadores són contínues i de major gruix que les de base topogràfica, excepte en els casos següents:

- línies límit de zona, que al mateix temps és línia no excedible per l'edificació però que no pot constituir alineació de la mateixa: línia de traços curts.
- línia límit de zona d'ordenació per unitats d'actuació: línia de traços llargs.

Pel que fa als sòls edificables o no, l'execució dels quals forma part d'unitats d'actuació, s'assenyala mitjançant una clau entre parèntesis la zona a la qual serien assimilables les seves condicions d'edificació i ús.

Art. 57 Usos preferents en zones de sòl urbà

El qualificatiu de "preferent", amb el qual s'assenyalen alguns usos admesos en les normes específiques de cada zona, té el valor normatiu de donar prioritat al desenvolupament o establiment d'aquest ús enfront d'altres també admesos que poguessin resultar conflictius amb aquell per eventuais circumstàncies.

CAPÍTOL 2

ZONA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL - PLA ESPECIAL "LA TIMBA" (CLAU 11)

Art. 58 Definició

Abasta aquesta zona l'àrea marginal sorgida al costat del carrer de la Timba, caracteritzada per processos d'edificació i urbanització marginals units a qualitats ambientals específiques.

Art. 59 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació que es fixa és el d'edificació segons alineacions de vial, conservant l'ordenació de l'edificació per fileres o illots si escau.

Art. 60 Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zones seran els següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (preferents)
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines, garatges
- e) Sanitari-assistencial
- f) Educatiu
- g) Recreatiu
- h) Esportiu
- i) Sociocultural
- j) Religios
- k) Industrial categoria 1, en les plantes baixes i amb una superfície no superior als 50 m² de sostre construït.
- l) Garatges.

Art.61 Desenvolupament del Pla.

Aquesta zona es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior i Millores Urbanes. Els objectius de l'esmentat Pla Especial seran:

- a) En relació amb la Reforma Interior:
 1. Establir els paràmetres bàsics de l'ordenació d'acord amb el tipus d'alineació de vial, determinant el nombre de plantes de l'edificació, la profunditat edificable en cada illa de cases, l'altura de cornisa, ritmes d'edificació i cruixies, etc., amb especial èmfasi en el tractament de façanes i en la conservació dels aspectes estètics de l'edificació.
 2. Precisió dels espais destinats a vialitat, sistemes de parcs i jardins urbans i espais destinats a dotacions, determinats en aquest Pla General, amb independència d'aquells altres sòls que per a aquestes finalitats pugui determinar el Pla Especial.
 3. Determinació de les unitats d'actuació necessàries per a l'obtenció de la resta dels sistemes complementaris, i si escau, determinació d'aquelles actuacions el sistema de gestió de les quals sigui l'expropiatori.
- b) En relació amb les Millores Urbanes:
 1. Determinar les condicions específiques de la urbanització per a aquest àmbit, molt especialment referent a les actuacions determinades en aquest Pla General.
 2. Assenyalar les àrees subjectes a rehabilitació de l'edificació en funció del valor ambiental dels edificis.
 3. Potenciar les prioritats necessàries a l'efecte de la revitalització d'aquesta àrea.
 4. Vincular, econòmicament i temporalment, les actuacions públiques tendents a la consecució dels objectius exposats.

Art. 62 Redacció del Pla Especial

L'esmentat Pla Especial serà redactat per l'Ajuntament en el termini màxim d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

CAPÍTOL 3

ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE DUES PLANTES D'ALÇADA (12)

Art. 63 Definició

Comprèn les zones edificables que s'hagin format per divisió gradual de parcel·les estretes al llarg d'antics camins i també com a divisió en lots dels fronts de carrers projectats.

En algun cas, aquest procés ha produït la creació d'illes de cases completes amb pati central, encara que el més habitual ha estat la configuració de tires d'edificació entre mitgeres en convivència amb altres tipus d'edificació a la mateixa illa de cases.

La regulació normativa d'aquestes àrees té la finalitat de mantenir les característiques del procés de parcel·lació i edificació, tant pel que fa al completament de l'edificació com a la seva substitució.

Art. 64 Tipus d'ordenació

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

Art. 65 Paràmetres específics d'ordenació

1. Alineacions

Les alineacions a què hagi d'estar subjecta l'edificació són les determinades gràficament en els plànols.

2. Altura de l'edificació.

El nombre de plantes edificables serà de 2 plantes (planta baixa més 1 planta pis).

L'altura reguladora màxima serà de 7 metres.

Per sobre de l'altura màxima únicament es podrà aixecar la coberta, de teula i d'igual pendent a les majoritàriament existents en el front d'edificació que es tracti. Sota la coberta es podrà habilitar una golfa habitable. La ventilació d'aquestes golfes podrà ser únicament a base d'obertures que no sobrepassin el plànol de coberta.

3. Cossos sortints

Els cossos volats que es permetin no podran tenir més de 12 cm de cantell i un vol màxim de 40 cm i hauran de ser obligatòriament paral·lels al plànol de façana. La seva longitud no podrà excedir de dos metres. La distància lliure mínima entre ells i la rasant del carrer serà de 3,70 m. La distància mínima del vol a la mitgera serà de 60 cm.

4. Façana mínima

La mínima amplària de façana permesa serà de 5,50 metres.

Art. 66 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (ús preferent).

-Hoteler, Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Comercial i Oficines s'admeten en qualsevol situació.

-Recreatiu, Espectacles i Esportiu s'admeten en locals tancats de menys de 300 m².

-Industrial categoria 1, en les plantes baixes i amb una superfície no superior als 50 m² de sostre construït.

-Garatges.

Art. 67 Condicions estètiques.

Els projectes tècnics que es presentin haurien de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

CAPÍTOL 4

ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE TRES PLANTES D'ALTURA (13)

Art. 68 Definició

Comprèn les zones edificades entre mitgeres, actualment en procés de densificació i ús predominant d'habitatge plurifamiliar.

Art. 69 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons alineacions de vial, amb edificació contínua entre mitgeres formant illes de cases tancades o obertes segons els casos.

Art. 70 Paràmetres específics de l'ordenació

1 Alineacions.

Les alineacions a les quals ha d'estar subjecta l'edificació són les determinades gràficament en els plànols.

2 Altura de l'edificació i nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes serà de 3 i la seva altura reguladora màxima de 10 metres.

3 Cossos sortints.

S'admeten els cossos sortints a partir dels 3.70 m d'altura sobre la rasant del carrer, el vol dels quals no excedeixi de 0,80 m d'1/10 de l'amplària del carrer. La distància mínima del vol a la mitgera serà d'1 m. En l'espai lliure interior d'illa de cases no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que depassin la profunditat edificable. Els cossos oberts sobre l'espai esmentat no volaran més d'1/20 del diàmetre de la circumferència inscriptible en ell ni d'1 metre. Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar, en la seva totalitat, més del volum equivalent al que resultaria d'ocupar la meitat d'aquesta longitud en cada planta en què fossin permesos.

4. Façana mínima.

La mínima amplària de façana permesa serà de 7,50 metres.

Art. 71 Usos admesos.

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (ús preferent).
- Hoteler, Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religiós, Cultural i Oficines en qualsevol situació.
- Comercial en planta baixa en locals de menys de 500 m²
- Industrial, categories 1 i 2 en situacions A i B, en planta baixa en locals de superfície inferior als 100 m² de sostre construït.
- Garatges, en planta baixa i plantes soterrani.

CAPÍTOL 5

ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES DE QUATRE PLANTES D'ALTURA (14)

Art.72 Definició

Comprèn les zones edificades, entre mitgeres, actualment densificades, d'ús predominant d'habitatge plurifamiliar.

Art.73 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà d'edificació segons alineacions de vial, amb edificació contínua entre mitgeres formant illes de cases tancades.

Art.74 Paràmetres específics de l'ordenació

Altura de l'edificació i nombre de plantes. L'altura reguladora màxima serà de 13 m, equivalent a 4 plantes.

En la resta dels paràmetres seran els previstos per a la zona 13.

Art. 75 Usos admesos

Seràn els mateixos que per a la zona 13.

CAPÍTOL 6

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (2)

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (21)

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 1 (211)

Art.76 Definició.

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

Art. 77 Paràmetres específics d'ordenació.

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 800 m² i tindrà una forma tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre no inferior a 20 metres. La façana mínima serà de 10 metres.

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 m² de sostre per m² 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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes 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:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una altura no superior a la de l'últim forjat horitzontal i el vol de la qual no superi el màxim admès per a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada. Es podran fer obertures 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 quaranta per cent, no permetent mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distància als límits

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 5 metres respecte dels restants límits.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per edificació serà del 20 per cent.

La resta de la parcel·la estarà subjecte a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i . exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació dels quals no excediran el 0,05 m² st/m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,5 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 metres, s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines 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.

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm s'amidarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport, caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui de entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics hauran d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 78 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar (ús preferent).

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, cultural i Despatxos Professionals, limitats tots ells a un màxim de 640 m² sostre.

-Garatges privats dels habitatges, limitat a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 79 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 80 Condicions referents a l'arbrat

1. Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent a la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

2. És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

-A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 7

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 2 (212)

Art. 81 Definició

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

Art. 82 Paràmetres específics d'ordenació

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 500 m² i tindrà una forma tal que pugui inscriure's un cercle de 15 metres de diàmetre. La façana mínima serà de 8,0 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es compleixi qualsevol de les següents circumstàncies:

a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.

b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.

Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.

c) Tributació com a finca independent.

d) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

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 0,6 m² de sostre per m² 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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes 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:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta 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 a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures per a la il·luminació i ventilació, sempre que se situïn a partir dels 3 metres 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 quaranta per cent, no permetent mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distància als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte als restants límits.

5. Ocupació de parcel·la.

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

La resta de la parcel·la estarà subjecte a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació de les quals no excediran del 0,05 m² t/m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,50 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 al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines 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.

9. Tancats.

a) Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

b) En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 m.

c) Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxa metàl·lica de suport, caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que sigui d'entreteixit vegetal.

d) Els tancats que donin a espais públics estaran subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

e) L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. La grandària d'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 83 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar (ús preferent).

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Cultural i Despatxos Professionals, limitats tots ells a un màxim de 640 m² sostre.

-Garatges privats dels habitatges, limitat a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 84 Condicions estètiques.

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 85 Condicions referents a l'arbrat.

1. Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.
2. És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.
-A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 8 ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 3 (213)

Art. 86 Definició

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

Art. 87 Paràmetres específics d'ordenació.

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 450 m² i tindrà una forma tal que pugui inscriure's un cercle de 15 metres de diàmetre. La façana mínima serà de 7,5 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- c) Tributació com a finca independent.
- d) Quan es tracti de parcel·les existents entre altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

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 0,60 m² de sostre per m² 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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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 quaranta per cent, l'arrencada de la 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 de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 el superi 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits. Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte als límits restants.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 30 per cent. La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars. S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig..) el sostre i ocupació de les quals no excediran del 0,05 m² st/ m² i el 5% addicionables als màxims establerts aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3, 50 m i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de 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 al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines 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.

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.)

Els tancats que donin a espais públics haurien d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 88 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar (ús preferent).

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Esportiu, Comercial i oficines.

-Garatges privats dels habitatges, limitat a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 89 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 90 Condicions referents a l'arbrat

1. Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos. És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat. Als efectes del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 9 ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 4 (214)

Art. 91 Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions i destinats a habitatge unifamiliar exclusivament.

Art. 92 Paràmetres específics d'ordenació

Parcel·la mínima. La parcel·la mínima serà de 400 m² i tindrà una forma tal que pugui inscriure's un cercle de diàmetre 15 metres. La façana mínima serà de 7,5 metres.

1. Parcel·la mínima

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
- c) Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- d) Tributació com a finca independent.
- e) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

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 0,65 m² de sostre per m² 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 posseeixin la consideració de planta baixa estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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 quaranta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui perpendicular 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 pels voladissos, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte a la resta de límits.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 30 per cent. La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació de les quals no excediran del 0,05 m² st/m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,5 m i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de 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 al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines en la resta de l'espai lliure privat.

En aquest cas es presentarà, en 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.

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics estaran subjectes en tota la seva longitud a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 93 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar (ús preferent)

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Esportiu, Comercial i Oficines.

-Garatges privats dels habitatges limitats a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 94 Condicions estètiques.

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 95 Condicions referents a l'arbrat.

Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 10

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 5 (215)

Art. 96 Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions i destinats a habitatge unifamiliar aïllat i aparellat exclusivament.

Art. 97 Paràmetres específics d'ordenació

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 600 m² i tindrà una forma tal que pugui inscriure's un cercle de diàmetre 20 metres. La façana mínima serà de 10 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
- c) Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- d) Tributació com a finca independent.
- e) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

2. Índex d'edificabilitat i densitat màxima d'habitatge

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,60 m² de sostre per m² de sòl.

Es permet edificar un màxim de dos habitatges per parcel·la en règim d'habitatge unifamiliar aparellat. La parcel·la mínima en aquest cas serà, doncs, de 1.200 m².

3. Altura de l'edificació.

L'altura màxima permesa serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i un pis i golfes. 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 posseeixin la consideració de planta baixa estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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 quaranta 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 obertures per a la il·luminació i ventilació, sempre que se situïn a partir dels 3 metres 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 quaranta per cent, no permetent-se mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits. Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 6 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte als restants límits.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 25 per cent.

La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavació no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació de les quals no excediran del 0,5 m² st/m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,5 metres i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de 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 al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines en la resta de l'espai lliure privat.

En aquest cas es presentarà, en 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.

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran closos vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport haurà de disposar-se d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics estaran subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la. La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 98 Usos admesos.

-Habitatge unifamiliar (ús preferent) i unifamiliar agrupat a un màxim de dos habitatges per parcel·la.

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Cultural i de Despatxos Professionals, tots ells limitats a un màxim de 640 m² de sostre.

-Garatges privats dels habitatges limitats a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 99 Condicions estètiques.

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 100 Condicions referents a l'arbrat.

Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 11

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR INTENSITAT 6 (216).

Art. 101 Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions i destinats a habitatge unifamiliar exclusivament.

Art. 102 Paràmetres específics d'ordenació

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 400 m² i tindrà una forma tal que pugui inscriure's un cercle de diàmetre 15 metres. La façana mínima serà de 7,5 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
- c) Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- d) Tributació com a finca independent.
- e) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

2. Índex d'edificabilitat i densitat màxima d'habitatge.

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,8 m² de sostre per m² de sòl.

Es permet edificar un màxim de dos habitatges per parcel·la en règim d'habitatge unifamiliar aparellada. La densitat màxima d'habitatges serà doncs d'un habitatge per cada 200 m² de parcel·la.

3. Altura de l'edificació.

L'altura màxima permesa serà de 7 m, corresponents a la planta baixa i 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 posseeixin la consideració de planta baixa estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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 quaranta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui perpendicular 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. La resta de l'edificació ha de quedar sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 pendents inferiors al quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres respecte del front de vial i de 2 metres respecte als restants límits.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 40 per cent.

La resta de la parcel·la estarà subjecte a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació de les quals no excediran del 0,5 m² st/ m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,5 m i podrà disposar-se adossada als límits laterals o al límit del fons de 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. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines 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.

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport, caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics hauran d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les voltes que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 103 Usos admesos

-Habitatge unifamiliar (ús preferent) i unifamiliar agrupat limitat a un màxim de dos habitatges per parcel·la.

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Recreatiu, Esportiu, Comercial i Oficines.

-Garatges privats dels habitatges, limitats a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 104 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin haurien de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 105 Condicions referents a l'arbrat

Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 12

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR AGRUPADA (22)

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 1 (221)

Art. 106 Definició

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

Art. 107 Paràmetres específics d'ordenació

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 600 m² i tindrà una façana mínima de 20 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que, amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
- c) Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- d) Tribució com a finca independent.
- e) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

2. Índex d'edificabilitat i densitat màxima d'habitatges

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,00 m² de sostre per m² de sòl.

El nombre màxim d'habitatges a edificar en una parcel·la no podrà excedir del quocient que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 150 m²/habitatge.

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 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 la planta que posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrancada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres 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 a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres respecte del front de vial i de 3 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.

La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació dels quals no excediran del 0,05 m² st/ m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,50 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. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines en la resta de l'espai lliure privat.

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

9. Tancats

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals.

En cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport, caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics haurien d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols. L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 108 Usos admesos

Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent)

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Hotelier, Esportiu Comercial i Oficines.

-Garatges privats dels habitatges limitat a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 109 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 110 Condicions referents a l'arbrat

Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 13

Queda anul·lat aquest capítol, així com els articles número 111, 112, 113 i 114.

CAPÍTOL 14

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 3 (223)

Art. 115 Definició

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

Art. 116 Paràmetres específics d'ordenació.

1. La parcel·la mínima serà de 900 m² i tindrà una façana mínima de 25 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

a)Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.

b)Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.

c)Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.

d)Tributació com a finca independent.

e)Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

2.Índex d'edificabilitat i densitat màxima d'habitatges

El sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,80 m² de sostre per m² de sòl.

El nombre màxim d'habitatges a edificar en una parcel·la no podrà excedir del quocient que resulti de dividir la superfície de la parcel·la per 225 m²/habitatge.

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 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 la planta que posseïxin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres 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 a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 4 metres respecte del front de vial i de 3 metres respecte als restants límits.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 40 per cent.

La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació dels quals no excediran del 0,05 m² st/ m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,50 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. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines en la resta de l'espai lliure privat.

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

9. Tancats.

Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En el cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

Els tancats que donin a espais públics haurien d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

Art. 117 Usos admesos

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent)
- Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religiós, Cultural, Hoteler, Esportiu, Comercial i Oficines
- Garatges privats dels habitatges limitat a un màxim de 50 m² per habitatge.

Art. 118 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 119 Condicions referents a l'arbrat

Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació de l'obra.

És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

Art. 120 Desenvolupament del Pla

El desenvolupament del Pla en aquesta zona es realitzarà obligatòriament a través d'Estudis de Detall que abastin la totalitat de l'illa de cases i que podran ser d'iniciativa particular o pública.

2. L'atorgament de llicències d'edificació vindrà supeditat a la prèvia aprovació del corresponent Estudi de Detall.

3. En aquesta zona l'Estudi de Detall haurà d'assegurar que l'altura màxima de la nova edificació no supera els 4 metres d'altura des de la rasant del carrer de Can Terros fins a la part superior de l'últim forjat horitzontal, mesurats en el punt mig de la parcel·la.

La directriu principal de les unitats d'edificació haurà de ser obligatòriament paral·lela als carrers de Can Terros, de Can Molist o al passeig de Joan XXIII.

CAPÍTOL 15.

ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPAT INTENSITAT 4 (224)

Art. 121 Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions i destinats a habitatge unifamiliar preferentment, encara que també es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar limitat a un màxim de dos habitatges per parcel·la.

Art. 122 Paràmetres específics d'ordenació

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 250 m² i tindrà una forma tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre no inferior a 10 metres. La façana mínima serà de 5 metres.

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície, la forma de les quals permeti la disposició ordenada dels edificis, sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, es complia qualsevol de les següents circumstàncies:

- a) Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament de la corresponent escriptura pública.
- b) Condicions fixades en l'article 1.227 del Codi Civil.
- c) Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris en la transacció de la parcel·la.
- d) Tribució com a finca independent.
- e) Quan es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

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 1 m² de sostre per m² de sòl.

3. Altura de l'edificació

L'altura màxima permesa serà de 7 metres, corresponents a planta baixa, un pis, més golfa habitable. 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 sigui construïts sobre cadascuna de les plantes o part de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui en raó a 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:

a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui perpendicular als paraments exteriors de les façanes, situades a altura no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per als voladissos, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

4. Distàncies als límits.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres respecte del front de vial i de 2 metres respecte als restants límits.

S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions.

5. Ocupació de parcel·la.

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 40 per cent.

La resta de la parcel·la estarà subjecta a l'ús d'espai lliure privat, amb l'obligació de conservar la vegetació existent. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortins i exclosos els ràfecs. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig...) el sostre i ocupació dels quals no excediran del 0,05 m² st/ m² i el 5% addicionables als màxims establerts, aplicats a la superfície de la parcel·la.

L'altura total de l'edificació auxiliar no excedirà de 3,50 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 al carrer. L'amplària del garatge no excedirà en aquests casos d'un 30% de l'amplària de la parcel·la.

7. Desenvolupament del volum edificable.

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

8. Instal·lacions esportives.

Es podran construir piscines en la resta de l'espai lliure privat.

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

9. Tancats.

a) Les parets del tancat, jardineria i murs anivelladors d'instal·lacions esportives seran opaques i de 60 cm d'altura sobre la rasant del terreny.

b) En el cas que es tracti de murs de contenció, l'altura de 60 cm es mesurarà a partir del nivell de les terres contingudes, però sense que es pugui depassar l'altura màxima de 3,5 metres.

c) Per sobre d'aquesta altura només s'admetran tancats vegetals. En cas d'emprar-se xarxes metàl·liques de suport, caldrà disposar d'una tanca vegetal de la mateixa altura, encara que aquesta sigui d'entreteixit vegetal, (bruc, etc.).

d) Els tancats que donin a espais públics hauran d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants fixades en els plànols.

e) L'altura màxima de les tanques que no siguin murs de contenció serà de 2 metres.

10. Grandària actuació mínima per parcel·la.

La grandària de l'actuació mínima serà de 100 m² construïts.

Art. 123 Usos admesos

-Habitatge unifamiliar (ús preferent)

-Habitatge plurifamiliar, limitat a un màxim de dos habitatges per parcel·la i unitat d'edificació.

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Recreatiu i Hoteler, Esportiu Comercial i Oficines.

-Els usos Recreatius no s'admetran a l'aire lliure si se'n poden derivar molèsties excessives per als habitatges. No s'admet l'ús de discoteca.

-Industrial categoria 1, limitat a una superfície màxima de 40 m² per parcel·la.

-Garatges privats dels habitatges limitat a un màxim de 50 m² per parcel·la.

Art. 124 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 125 Condicions referents a l'arbrat

1. Caldrà mantenir íntegrament l'arbrat existent en la parcel·la, excepte aquells afectats per l'edificació i els seus accessos.

2. És obligatori arribar a una densitat d'un arbre per cada 25 m² de solar no ocupat.

A l'efecte del compliment d'aquest article i previ a l'obtenció de la llicència, caldrà presentar, amb el projecte, un plànol d'ubicació dels arbres existents i dels que es pretengui talar, així com dels que es pretengui plantar de nou.

CAPÍTOL 16

ZONA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (3)

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR (31)

Art. 126 Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les quals el Pla General determina la configuració geomètrica dels volums que poden edificar-se, mitjançant la definició d'alineacions i línies no excedibles per l'edificació que no es relacionen necessàriament amb l'alineació del carrer i mitjançant la definició precisa del nombre de plantes que componen cada volum configurat, i que han de desenvolupar-se preferentment segons tipologia d'habitatge unifamiliar, que comparteixi, a aquests efectes, el que cada habitatge pugui disposar de jardí privat amb accés directe al mateix. Aquesta condició no impedeix la construcció d'edificis que comprenguin diversos habitatges.

CAPÍTOL 17

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'IMPLANTACIÓ ANTIGA (310)

Art. 127 Definició

Comprèn la part d'edificació antiga normalment en filera i amb jardí o pati interior. La regulació normativa d'aquestes àrees té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, en compatibilitat amb actuacions de substitució de l'edificació.

Art. 128 Condicions de l'edificació

1. Alineacions.

Les alineacions normatives a les quals ha d'estar subjecta l'edificació són les determinades gràficament en el plànol de Sòl Urbà, Sistemes i Zones.

2. Ocupació.

L'edificació haurà d'inscriure's per complet en l'interior del perímetre regulador fixat en el pla de Sòl Urbà, Sistemes i Zones. Escala 1/1.000.

3. Altura de l'edificació i nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes ve fixat per a cada cos d'edificació, en el plànol de sòl urbà, sistemes i zones. Escala 1/1.000.

Quant a altures, tant la planta baixa com la planta pis tindran l'altura necessàries entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diferents plantes s'ajustin tant com sigui possible a les dels edificis existents en el front d'edificació que es tracti.

Per sobre de l'altura màxima únicament es podrà aixecar la coberta de teula àrab i d'igual pendent a les majoritàriament existents en el front d'edificació que es tracti. Sota la coberta es podrà habilitar una golfa habitable. La ventilació d'aquestes golfes podrà ser únicament a base d'obertures que no sobresurtin del plànol de coberta.

4. Buits i cossos sortints.

Els buits en façana -portes d'accés i finestres- seran de proporcions i disposició similar als dels edificis antics que romanen.

No s'admeten els cossos volats tancats o semitancats.

S'admeten els balcons amb barana de barrots metàl·lics verticals amb un vol que no excedeixi de 50 cm, una longitud inferior a 2 metres i un cantell inferior a 14 cm, la distància mínima del qual a la mitgera sigui de 60 cm. S'admeten ràfecs de coberta amb un vol màxim de 50 cm.

5. Parcel·lació.

Es mantindrà la parcel·lació existent, encara que s'admeten regularitzacions de parcel·les sempre que aquestes no representin augments de la seva amplària en més d'un 10%.

6. Edificació Posterior.

En aquells casos que el Pla permeti una edificació posterior en la mateixa parcel·la, únicament es permetrà aquesta, sempre que això comporti el sanejament, neteja i desaparició de tots els cossos d'edificació existents en l'espai lliure privat de parcel·la. A aquest efecte, prèviament a la llicència d'edificació d'aquesta edificació posterior, caldrà presentar una llicència d'enderrocament d'aquestes edificacions.

7. Espai lliure privat.

El terreny de la resta de la parcel·la no inclòs dintre dels diferents perímetres reguladors es considera jardí d'ús i domini privat de cadascun dels habitatges.

8. Tanques.

Les tanques podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de complementar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. Però si es col·loca una tanca calada de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca calada fins al terra podrà ser superior als 2 m.

Art. 129 Usos admesos

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent).
- Habitatge plurifamiliar.
- Hoteler, Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religiós, Cultural, Oficines, s'admeten en qualsevol situació.
- Comercial, Recreatiu i Espectacles, excepte discoteques, s'admeten en locals menors de 200 m².
- Garatges, limitats a un màxim de 50 m² per habitatge.
- Industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

CAPÍTOL 18

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 1 (311)

Art. 130 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

Art. 131 Paràmetres específics de l'ordenació

1. Alineacions de l'edificació.

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

2. Altura i nombre de plantes.

El nombre de plantes edificables en cada volum, la planta del qual es determina gràficament és, d'acord amb el que s'assenyala en els plànols, de planta baixa i un pis o de planta baixa i dos pisos. L'altura màxima permesa serà de 7 metres en el cas de planta baixa i un pis i 10 metres en el cas de planta baixa i dos pisos, 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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes 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 solament es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta 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 a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 superfície ni sobresurtin 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 quaranta per cent, no permetent-se mansardes que sobresurtin de la coberta.

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

Per a la redacció de projectes d'edificació se sol·licitarà de 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, s'establiran línies de cornisa a diferent cota per a les fraccions en què 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 necessaris perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

4. Elements i cossos sortints.

No s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.

A partir dels 3 m d'altura s'admeten balcons la longitud de vol dels quals no excedeixi de 50 cm i la distància mínima a la mitgera dels quals sigui de 60 cm. S'admeten ràfecs de coberta amb un vol màxim de 50 cm.

5. Construccions auxiliars

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, sala de calderes, etc...) en planta soterrani. Quan el pendent natural del terreny normal a la façana presenti a 6 m un desnivell superior o igual a 1,8 m, s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació al carrer i dintre de sòl lliure privat.

Aquest cos de garatges tindrà una profunditat màxima de 6 m i una altura màxima de 3 m.

6. Tanques.

Les tanques podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de completar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. No obstant això, si es col·loca una tanca de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca fins al sòl podrà ser superior als 2 m.

7. Separacions a límits laterals.

L'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la en cas que no se sobrepassi l'envolvent màxima.

En cas que l'edificació es vulgui separar d'un o ambdós límits laterals, aquesta separació haurà de ser com a mínim de 3 metres.

Art. 132 Usos admesos

-Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent).

-Habitatge plurifamiliar.

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Hotelier, Recreatiu i d'Espectacles, excepte discoteques, Esportiu, Comercial i Oficines.

-Garatge limitat a 50 m² per habitatge.

-Industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

Art. 133 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 134 Configuracions similars

En alguns supòsits, en les zones d'Unitats d'Actuació es preveu que l'edificació que es desenvolupi s'adaptarà en els seus paràmetres als de la zona 311.

En aquests casos la definició gràfica que aquest Pla General explicita per a la zona 311 la determinarà l'Estudi de Detall que desenvolupi la Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL 19

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 2 (312)

Art. 135 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

Art. 136 Paràmetres específics de l'ordenació

1. Alineacions de l'edificació

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

2. Perfil regulador.

És el determinat per la línia poligonal que produeix la projecció sobre el plànol vertical de l'envolvent del màxim volum edificable, no podent en cap cas ser excedit per l'edificació, amb excepció dels ràfecs.

El perfil regulador de l'edificació en aquesta zona és el següent:

Veure figura 1

3. Altura i nombre de plantes.

El nombre de plantes edificables en cada volum i l'altura màxima permesa són les reflectides en el corresponent perfil regulador.

Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de teula i de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la 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 de la qual no superi el màxim admès per a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 superfície ni sobresurtin 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 quaranta per cent, no permetent-se mansardes que sobresurtin de la coberta.

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

Per a la redacció de projectes d'edificació se sol·licitarà de 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 7,25 m, s'establiran línies de cornisa a diferent cota per a les fraccions en què 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 necessàries perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

Caldrà tenir en compte en tot cas la integració de la coberta amb la dels edificis confrontants.

5. Elements i cossos sortints.

No s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.

A partir de 3 m d'altura s'admeten balcons la longitud de vol dels quals no excedeixi de 50 cms, i la distància mínima dels quals a la mitgera sigui de 60 cm. S'admeten ràfecs de coberta amb un vol màxim de 50 cm.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, sala de calderes, etc...) en planta soterrani.

Quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana, presenti a 6 m de la façana un desnivell superior o igual a 1,80 m, s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació al carrer i dintre de sòl lliure privat.

Aquest cos de garatges tindrà una profunditat màxima de 6 m i una altura màxima de 3 m.

7. Tanques

Les tanques podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de completar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. No obstant això, si es col·loca una tanca calada de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca calada fins al sòl podrà ser superior als 2 m.

8. Separacions a límits laterals. L'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la en cas que no se sobrepassi l'envolvent màxima.

En cas que l'edificació es vulgui separar d'un o ambdós límits laterals, aquesta separació haurà de ser com a mínim de 3 metres.

Art. 137 Usos admesos

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent).
- Habitatge plurifamiliar.
- Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Hoteler, Recreatiu i d'Espectacles, excepte discoteques, Esportiu, Comercial i Oficines.
- Garatges, en planta baixa i plantes soterrani, s'admeten.
- Industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

Art.138 Configuracions estètiques

Els projectes tècnics que es presenten hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art.139 Configuracions similars

En alguns supòsits, en les zones d'Unitats d'Actuació es preveu que l'edificació que es desenvolupi s'adaptarà en els seus paràmetres als de la zona 312. En aquests casos la definició gràfica que aquest Pla General explicita per a la zona 312 la determinarà l'Estudi de Detall que desenvolupi la Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL 20

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILAR D'INTENSITAT 3 (313)

Art. 140 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

Art. 141 Paràmetres específics de l'ordenació

1. Alineacions de l'edificació

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

2. Perfil regulador.

És el determinat per la línia poligonal que produeix la projecció sobre el plànol vertical de l'envolvent del màxim volum edificable, no podent en cap cas ser excedit per l'edificació, amb excepció dels ràfecs.

El perfil regulador de l'edificació en aquesta zona és el següent:

Veure figura 2

3. Altura i nombre de plantes.

El nombre de plantes edificables en cada volum i l'altura màxima permesa són les reflectides en el corresponent perfil regulador.

Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

a)La coberta definitiva de l'edifici, de teula i de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la 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 de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 superfície ni sobresurtin 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 quaranta per cent; no es permeten mansardes que sobresurtin de la coberta.

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

Per a la redacció de projectes d'edificació se sol·licitarà de 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 7,25 m, s'establiran línies de cornisa a diferent cota per a les fraccions en què 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 necessàries perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

Caldrà tenir en compte en tot cas la integració de la coberta amb la dels edificis confrontants.

5. Elements i cossos sortints.

No s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.

A partir de 3 m d'altura s'admeten balcons la longitud de vol dels quals no excedeixi de 50 cms, i la distància mínima dels quals a la mitgera sigui de 60 cm. S'admeten ràfecs de coberta amb un vol màxim de 50 cm.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, sala de calderes, etc.) en planta soterrani.

Quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti a 6 m de la façana un desnivell superior o igual a 1,80 m, s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació al carrer i dintre de sòl lliure privat.

Aquest cos de garatges tindrà una profunditat màxima de 6 m i una altura màxima de 3 m.

7. Tanques

Les tanques podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de complementar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. No obstant això, si es col·loca una tanca calada de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca calada fins al sòl podrà ser superior als 2 m.

8. Separacions a límits laterals.

L'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la en cas que no sobrepassi l'envolvent màxima.

En cas que l'edificació es vulgui separar d'un o ambdós límits laterals, aquesta separació haurà de ser com a mínim de 3 metres.

Art. 142 Usos admesos

-Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent)

-Habitatge plurifamiliar.

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religió, Cultural, Hoteler, Recreatiu i d'Espectacles, excepte discoteques, Esportiu, Comercial i Oficines.

-Garatges, en planta baixa i plantes soterrani, s'admeten.

-Industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

Art. 143 Configuracions estètiques

Els projectes tècnics que es presenten hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 144 Configuracions similars

En alguns supòsits, en les zones d'Unitats d'Actuació es preveu que l'edificació que es desenvolupi s'adaptarà en els seus paràmetres als de la zona 313. En aquests casos la definició gràfica que aquest Pla General explicita per a la zona 313 la determinarà l'Estudi de Detall que desenvolupi la Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL 21

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR D'INTENSITAT 4 (314)

Art. 145 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

Art.146 Paràmetres específics de l'ordenació

1. Alineacions de l'edificació.

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

2. Perfil regulador.

És el determinat per la línia poligonal que produeix la projecció sobre el plànol vertical de l'envolvent del màxim volum edificable, no podent en cap cas ser excedit per l'edificació, amb excepció dels ràfecs. El perfil regulador de l'edificació en aquesta zona és el següent:

Veure figura 3

3. Altura i nombre de plantes.

El nombre de plantes edificables en cada volum i l'altura màxima permesa són les reflectides en el corresponent perfil regulador.

Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

a)La coberta definitiva de l'edifici, de teula i de pendent inferior al quaranta per cent, l'arrencada de la 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 de la qual no superi el màxim admès per a les volades, quedant la resta de l'edificació sota la teulada inclinada.

Es podran fer obertures 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 superfície ni sobresurtin 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 quaranta per cent, no permetent-se mansardes que sobresurtin de la coberta.

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

Per a la redacció de projectes d'edificació se sol·licitarà de 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 7,25 m, s'establiran línies de cornisa a diferent cota per a les fraccions en què 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 necessàries perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

Caldrà tenir en compte en tot cas la integració de la coberta amb la dels edificis confrontants.

5. Elements i cossos sortints.

No s'admeten els cossos sortints tancats i semitancats.

A partir de 3 m d'altura s'admeten balcons la longitud de vol dels quals no excedeixi de 50 cm, i la distància mínima dels quals a la mitgera sigui de 60 cm. S'admeten ràfecs de coberta amb un vol màxim de 50 cm.

6. Construccions auxiliars.

S'admeten edificacions destinades a usos auxiliars del d'habitatge (garatge, safareig, sala de calderes, etc.) en planta soterrani.

Quan el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana presenti a 6 m de la façana un desnivell superior o igual a 1,80 m, s'admetrà la construcció de garatges ocupant la franja de separació al carrer i dintre de sòl lliure privat.

Aquest cos de garatges tindrà una profunditat màxima de 6 m i una altura màxima de 3 m.

7. Tanques

Les tanques podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de completar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. No obstant això, si es col·loca una tanca calada de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca calada fins al sòl podrà ser superior als 2 m.

8. Separacions a límits laterals.

L'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la en cas que no se sobrepassi l'envolvent màxima. En cas que l'edificació es vulgui separar d'un o ambdós límits laterals, aquesta separació haurà de ser com a mínim de 3 metres.

Art. 147 Usos admesos

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent).
- Habitatge plurifamiliar.
- Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Recreatiu i d'Espectacles, excepte discoteques, Esportiu, Comercial i Oficines.
- Garatges, en planta baixa i plantes soterrani, s'admeten.
- Industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

Art. 148 Configuracions estètiques

Els projectes tècnics que es presenten hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 149 Configuracions similars

En alguns supòsits, en les zones d'Unitats d'Actuació es preveu que l'edificació que es desenvolupi s'adaptarà en els seus paràmetres als de la zona 314. En aquests casos la definició gràfica que aquest Pla General explicita per a la zona 314 la determinarà l'Estudi de Detall que desenvolupi la Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL 22

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR (32)

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR INTENSITAT 1 (321)

Art. 150 Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les quals el Pla General determina la configuració geomètrica dels volums que poden edificar-se, mitjançant la definició d'alineacions i línies no excedibles per l'edificació que no es relacionen necessàriament amb l'alineació del carrer i mitjançant la definició precisa del nombre de plantes que componen cada volum configurat i que han de desenvolupar-se segons tipologia d'habitatge plurifamiliar, destinant-se la part de parcel·la no ocupada per l'edificació a jardí comunitari.

Comprèn l'àrea actualment ocupada pels blocs de "La Sinia" i actuacions confrontants.

Art. 151 Condicions de l'edificació

1. Parcel·la mínima.

La parcel·la edificable haurà de tenir una superfície mínima de 800 m².

2. Sostre edificable.

La quantitat total de sostre edificable en cada unitat d'agrupació serà l'expressada en el plànol de Sòl Urbà, Sistemes i Zones.

Computaran a aquests efectes tant l'edificació residencial com l'auxiliar (garatges), excepte els soterranis.

3. Altura de l'edificació i nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes en cada punt del perímetre regulador s'indica en el plànol de Sòl Urbà, Sistemes i Zones.

L'altura màxima de l'edificació fins a la part superior de l'últim forjat horitzontal, comptat en cada punt del terreny una vegada modificat, serà el resultat de multiplicar per 3 el nombre màxim de plantes.

4. Nombre màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per unitat d'agrupació no podrà en cap cas excedir de les marcades en el plànol de Sòl Urbà, Sistemes i Zones.

5. Cossos volats.

Els vols de les edificacions hauran d'estar inclosos en el perímetre regulador, el qual s'entén com a l'envolvent màxima de la projecció horitzontal de l'edificació, fins i tot els vols.

S'exceptua de l'anteriorment exposat aquells elements constituïts per materials lleugers com: límits, arcs, pèrgoles, tendals, etc. Així com el ràfec de la coberta, que no podrà excedir de 50 cm.

6. Espais comunitaris. El terreny de la resta de la parcel·la no ocupada per l'edificació es considera o bé jardí d'ús i domini comunitari de la unitat d'agrupació o jardí d'ús i domini privat de cadascun dels habitatges.

7. Tanques

S'admetran tanques en les següents condicions:

En els jardins d'ús i domini privat i en els primers 3 m confrontants amb l'edificació es permeten tanques opaques fins a l'altura de 2 m per a donar més privacitat als habitatges. Les tanques entre unitats d'agrupació diferents, així com la resta de les voltes, podran ser opaques únicament fins a una altura de 0,60 m. En el cas de completar-se amb elements vegetals, aquests podran ser de fins a 2 m. No obstant això, si es col·loca una tanca calada de suport a aquests elements vegetals, en cap cas l'altura des de la part superior de la tanca calada fins al sòl podrà ser superior als 2 m.

8. Ubicació dels garatges

Els garatges hauran d'estar inscrits en el perímetre regulador de la unitat d'agrupació corresponent. En aquelles unitats el fort pendent topogràfic de les quals obligui a la construcció de murs de contenció en l'alineació del vial, d'altura superior a 2 m, es permetrà la construcció de garatge alineat al vial sense que computi en l'edificabilitat global de la unitat d'agrupació.

Art. 152 Usos admesos

Queda permès únicament l'ús unifamiliar, plurifamiliar, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, hotel·ler, recreatiu, esportiu, sociocultural, garatges i industrial, categoria 1, en locals menors de 50 m².

Art. 153 Modificació de paràmetres

En aquesta zona d'edificació segons volumetria específica, serà possible modificar les seccions normatives o els paràmetres de l'edificació fixades en aquesta Normativa; en aquest cas en què s'intentin introduir modificacions, únicament cal redactar un Estudi de Detall que reguli la nova volumetria, establint la limitació que la solució proposada no podrà suposar un augment de volum respecte al previst en aquest Pla.

CAPÍTOL 23

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR INTENSITAT 2 (322)

Art. 154 Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà en les quals el Pla General determina la configuració geomètrica dels volums que poden edificar-se, mitjançant la definició d'alineacions i línies no excedibles per l'edificació que no es relacionen necessàriament amb l'alineació del carrer i mitjançant la definició

precisa del nombre de plantes que componen cada volum configurat i que han de desenvolupar-se preferentment segons tipologia d'habitatge plurifamiliar.

Art. 155 Paràmetres específics de l'ordenació

1. Alineacions de l'edificació.

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

2. Altura i nombre de plantes.

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

L'altura màxima permesa serà de 3,00 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. L'altura lliure mínima d'habitatge serà de 2,60 m.

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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes 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, els elements tècnics de les instal·lacions i aquells elements arquitectònics necessaris per al bon acabat de l'edifici.

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

Per a la redacció de Projecte d'Edificació se sol·licitarà de l'Ajuntament la determinació de la cota de la línia de cornisa que, si pot ser, serà única. En aquells casos en què, pel pendent del carrer, no fos possible l'establiment d'una única línia de cornisa, s'establiran línies de cornises a diferents cotes per a les fraccions 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 necessaris perquè l'edificació s'ajusti a la cota de la línia de cornisa assenyalada per a la unitat volumètrica.

4. Elements i cossos sortints.

S'admeten els cossos sortints a partir dels 4,00 m d'altura sobre la rasant del carrer, el vol de la qual no excedeixi d'1 m o d'1/10 de l'amplària del carrer.

La distància mínima del vol a la mitgera serà de 0,60 m. En l'espai lliure interior d'illa de cases no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que depassin la profunditat edificable. Els cossos oberts sobre l'espai esmentat no volaran més d'1/20 del diàmetre de la circumferència inscriptible en ell.

Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de la façana.

Els tancats i semitancats no podran ocupar, en el seu conjunt, més del volum equivalent al que resultaria d'ocupar la meitat d'aquesta longitud en cada planta en la qual fossin permesos.

Art. 156 Usos admesos

-Habitatge plurifamiliar (ús preferent).

-Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Hoteler, Recreatiu i d'Espectacles, Esportiu, Comercial i Oficines, Garatges i Industrial, categories 1 i 2 en situacions A i B.

Art. 157 Condicions estètiques

Els projectes tècnics que es presentin hauran de justificar els colors i materials utilitzats, en funció de l'entorn de l'obra.

Art. 158 Configuracions similars

En alguns supòsits, en les zones d'Unitats d'Actuació es preveu que l'edificació que es desenvolupi s'adaptarà en els seus paràmetres als de la zona 322. En aquests casos, la definició gràfica que

aquest Pla General explicita per a la zona 322 la determinarà l'Estudi de Detall que desenvolupi la Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL 24

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA SUBJECTA A ANTERIOR ORDENACIÓ (33)

Art. 159 Definició

Comprèn les àrees que han estat objecte d'ordenació amb anterioritat, mitjançant Pla Parcial, Pla Especial de Reforma Interior o Estudi de Detall aprovat, o ja edificades en el qual s'hagi adoptat el sistema d'ordenació per volumetria que defineixi la planta i altura de l'edifici i les determinacions del qual relatives a les condicions de l'edificació no són modificades pel pla General.

Art. 160 Paràmetres específics de l'ordenació

L'edificació observarà els paràmetres específics determinats per l'ordenació aprovada, o la llicència concedida. En cas d'imprecisió, o quan es tracti d'aspectes no regulats en l'ordenació esmentada, s'estarà subjecte al que disposen aquestes normes per a les zones 31 i 32 segons es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar.

Art. 161 Usos admesos

Seràn els que determini l'ordenació aprovada, o la llicència concedida. En cas d'imprecisió o quan es tracti d'aspectes no regulats en l'ordenació esmentada s'estarà subjecte al que disposen aquestes normes per a les zones 31 i 32 segons es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar.

CAPÍTOL 25

ZONA D'UNITATS D'ACTUACIÓ (4)

Art. 162 Definició

El Pla General de Martorelles defineix un determinat nombre d'unitats d'actuació en sòl urbà, necessàries per a completar l'estructura urbana del seu casc, l'obtenció d'espais públics directament relacionats amb l'actuació urbanística de les edificacions privades d'aquestes àrees, i execució, si escau, de l'obra urbanitzadora.

Art. 163 Tipus d'edificació

En cadascuna de les unitats d'actuació i per a cadascun dels espais privats edificables que es delimiten, es determina en els plànols la zona sota les normes de la qual han de ser edificades.

Art. 164 Determinacions del Pla

Aquest Pla General defineix, entre altres determinacions per a cada unitat d'actuació, la superfície i la destinació dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, el volum d'edificabilitat privada, el sistema d'actuació i els usos permesos.

En aquestes zones els patis d'il·luminació i ventilació no computen a l'efecte de superfície construïda, perquè així no pugui ser un condicionament de l'Estudi de Detall, la consecució d'un major aprofitament del solar.

Art. 165 Estudis de Detall

Les determinacions gràfiques d'aquest Pla General podran precisar-se mitjançant el corresponent Estudi de Detall, pel que fa a la volumetria i a les alineacions.

Cal fer constar que els diferents valors numèrics de superfícies de sostre, superfície de cessió, etc. han estat superficials a escala 1/1.000 i han de ser considerats com a aproximats.

Únicament tenen caràcter normatiu aquells valors numèrics subratllats, així com les especificacions gràfiques contingudes en el Plànol de Sòl Urbà, Sistemes i Zones.

CAPÍTOL 26

UNITAT D'ACTUACIÓ a 41 "CAN CAMP"

Art. 165 bis

1. Superfície total, aproximada: 25.300 m².

2. Actuació urbanística	Sup. aproximades
60,08% Cessió de sòl per a espais lliures públics	15.200 m ²
4,38% Cessió de sòl per a vialitat rodada i de vianants	1.110 m ²
35,54% Sòl d'aprofitament privat	8.990 m ²

3. Sistema d'actuació.
Compensació.

4. Condicions d'edificació privada.

Les de la zona 221, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de la zona 221 per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

El desenvolupament d'aquesta Unitat d'Actuació s'haurà portar a terme mitjançant la redacció d'un Pla Especial que precisi la configuració de la vialitat privada d'accés a les parcel·les i la forma, situació i condicions d'edificació de les mateixes.

Veure figura 4

CAPÍTOL 26 bis.

UNITAT D'ACTUACIÓ a 42 "AVINGUDA PIERA"

Art. 166

1. Superfície total aproximada: 1.820 m²

2. Actuació urbanística	Sup. Aproximades
30,88% Cessió de sòl per a vialitat rodada i de vianants	562 m ²
69,12% Sòl d'aprofitament privat	1.258 m ²

3. Sistema d'actuació.
Compensació.

4. Condicions d'edificació privada.

Les de les zones 0 i 313, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de les zones 0 i 313, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 27

UNITAT D'ACTUACIÓ a 43 "CAN SUÑÉ"

Art. 166 bis

Aquesta unitat d'actuació correspon a la definida en el Pla Especial de Millores Urbanes de "CAN SUÑÉ", aprovat per la C. P. O. el 16/10/85.

1. Superfície total aproximada: 16.240 m²

2. Actuació urbanística	Sup. Aproximades
49,50 Cessió de sòl per a espais lliures públics	8.040 m ²
19,58 Cessió de sòl per a equipaments i dotacions públiques	3.180 m ²
12,63% Cessió de sòl per a vialitat rodada i de vianants	2.050 m ²
18,29% Sòl d'aprofitament privat	2.970 m ²

3. Sistema d'actuació.

Cooperació

4. Condicions d'edificació privada.

Les de les zones 224, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de les zones 224, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 28

UNITAT D'ACTUACIÓ a 44 "CARRER ALZINAR Intensitat 1"

Art. 167

1. Superfície total aproximada: 2.750 m²

2. Actuació urbanística	Sup. aproximades
76,00% Cessió de sòl per a espais lliures públics	2.090 m ²
12,54% Cessió de sòl per a vialitat rodada i de vianants	345 m ²
11,46% Sòl d'aprofitament privat	315 m ²

3. Sistema d'actuació

Compensació

4. Condicions d'edificació privada.

Les de les zones 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de les zones 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 29

UNITAT D'ACTUACIÓ a 45 "CARRER ALZINAR Intensitat 2"

Art. 167 bis

1. Superfície total aproximada: 750 m²

2. Actuació urbanística	Sup. aproximada
59,33% Cessió de sòls per a espais lliures públics	445 m ²
40,67% Sòl d'aprofitament privat	305 m ²

3. Sistema d'actuació
Compensació

4. Condicions d'edificació privada.

Les de les zones 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de les zones 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 30

UNITAT D'ACTUACIÓ a 46 "CARRER DEL SOL"

Art. 168

1. Superfície total aproximada: 8.928 m².

2. Actuació urbanística	Sup. aproximades
26,32% Cessió de sòl per a espais lliures públics	2.350 m ²
28,14% Cessió de sòl per a vialitat rodada i de vianants	2.513 m ²
45,54% Sòl d'aprofitament privat	4.066 m ²

3. Sistema d'actuació.
Cooperació

4. Condicions d'edificació privada.

Les de les zones 03 i 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.

Els de les zones 03 i 322, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 31

UNITAT D'ACTUACIÓ a 47 "CARRER HORTA"

Art. 168 bis

1. Superfície total aproximada: 1.985 m²

2. Actuació urbanística	Sup. aproximades
25,19% Cessió de sòl per a parcs i jardins públics.	500 m ²
74,81% Sòl d'aprofitament privat	1.485 m ²

3. Sistema d'actuació.
Compensació.

4. Condicions d'edificació privada.
Les de la zona 221, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos.
Els de la zona 221, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

CAPÍTOL 32

UNITAT D'ACTUACIÓ a 48 "LA FABRIQUETA"

Art. 169

1. Superfície total aproximada: 16.034 m²

2.Actuació Urbanística	Sup. aproximades
25,63% Cessió de sòl per a parcs i jardins públics	4.110 m ²
21,35% Cessió de sòl per a vialitat	3.425 m ²
53,01% Sòl d'aprofitament privat	8.499 m ²

3. Sistema d'actuació.
Compensació.

4. Condicions d'edificació privada.
Les de les zones 0, 712 i 311, per a les àrees de sòl, respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

5. Usos admesos. Els de les zones 0, 712 i 311, per a les àrees de sòl respectivament assimilables a cadascuna d'aquestes classificacions zonals.

6. Observacions.
En aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de respectar, pel que fa a cessions i compromisos d'urbanització, el conveni subscrit en data 4 d'octubre de 1983, referendat pel ple de l'Ajuntament en data 4 de novembre de 1983.

CAPÍTOL 33

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (5)

Art. 170 Definició

S'inclouen en aquesta classificació aquelles àrees que comprenen edificacions que pel seu interès històric artístic, o per constituir elements importants de la imatge urbana, han de ser conservades en els seus components fonamentals.

En aquesta zona, es permet únicament quant a ampliació del volum edificat existent i sempre que aquesta ampliació no afecti el conjunt a conservar una ocupació addicional màxima del 3% del total de la parcel·la amb una altura màxima de 3,50 metres i amb un màxim de 200 m² construïts.

Art. 170 bis Normes de conservació

No s'autoritzarà l'enderrocament de l'edificació, ni la substitució o modificació substancial de les parts de l'edifici que en cada cas puguin considerar-se elements bàsics del seu interès cultural.

Quan no incorrin en la prohibició exposada, podran autoritzar-se les obres de millora de l'habitabilitat o d'adequació de l'edifici a l'ús que es destini.

L'Ajuntament promourà o fomentarà la realització d'obres de consolidació i de conservació dels elements bàsics de l'edificació, així com la cura dels espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació.

L'Ajuntament procurarà l'adquisició dels edificis infrautilitzats per haver perdut la seva finalitat original.

Art. 171 Usos admesos

Els edificis de titularitat privada compresos en aquestes zones podran mantenir l'ús a què es destinen, sempre que sigui un ús admès a les zones contigües.

La instal·lació de nous usos es permetrà quan es tracti d'algun dels següents usos:

- Habitatge unifamiliar
- Hoteler
- Assistencial
- Educatiu
- Sanitari
- Religiós
- Cultural
- Oficines
- Comercial

Els edificis que hagin passat a titularitat pública es destinaran a usos col·lectius d'equipament, triats en funció de les característiques de l'edifici i de la seva posició en el conjunt urbà.

Art. 171 bis Inclusió en catàlegs.

La inclusió de les edificacions a què fa referència aquest article, en catàlegs derivats de Plans Especials de Protecció d'edificis o elements d'interès, podrà donar lloc a la concessió de mesures més específiques de conservació i ús.

CAPÍTOL 34

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES (6)

Art. 172 Definició

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

CAPÍTOL 35

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES INTENSITAT 1 (61)

Art. 173 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada

Art. 173 bis Condicions de l'edificació

Índex d'edificabilitat net:

-0,4 m² sostre/ m² de sòl de parcel·la

Ocupació màxima: 20%

Altura màxima: 7 metres corresponents a planta baixa i un pis

Parcel·la mínima: 1.000 m²

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 per causa de les exigències funcionals d'aquesta, podrà realitzar-se un Estudi de Detall que, respectant els criteris exposats al principi d'aquest apartat, proposi l'ordenació adequada a les finalitats que es persegueixen.

Art. 174 Usos admesos

Habitatge unifamiliar, Hosteleria únicament, Restaurant, Assistencial, Guarderies, Comercial i Esportiu, s'admeten.

CAPÍTOL 36

ZONA DE DOTACIONS PRIVADES INTENSITAT 2 (62)

Art. 175 Condicions d'ordenació i d'edificació

L'ordenació i edificació en aquestes àrees es condiona en tot cas a les exigències funcionals dels diferents serveis al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar als habitatges i altres usos confrontants i a la integració tipològica a les característiques del sector en què s'ubiquen, amb el següent abast:

Índex d'edificabilitat net:

-1,5 m² sostre/ m² de sòl de parcel·la

Ocupació màxima: 100%

Altura màxima: 7 metres corresponents a planta baixa i un pis

Parcel·la mínima: 800 m².

Art. 175 bis Usos admesos

Hoteler, Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural, Recreatiu i d'Espectacles, excepte discoteques i bars musicals, Esportiu, s'admeten.

L'ús comercial s'admet quan es tracti de productes de consum freqüent (alimentació, vestit, etc...).

Per cada parcel·la s'admetrà la construcció d'un habitatge unifamiliar per a persones directament relacionades amb l'ús a què es destini la zona.

CAPÍTOL 37

ZONA INDUSTRIAL (7)

Art. 176 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 dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen que constitueixin àrees específicament diferenciades de l'ordenació detallada del sòl urbà.

CAPÍTOL 38

ZONA D'ÚS MIXT RESIDÈNCIA INDÚSTRIA (70)

Art. 177 Tipus d'ordenació

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

Art. 178 Condicions de l'edificació

1. Alineacions.

Les alineacions a les quals ha d'estar subjecta l'edificació són les determinades gràficament en el plànol.

Mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, podran determinar-se reculades de l'edificació respecte a l'alineació del vial, que compreguin tot un costat de l'illa de cases com a mínim.

2. Alçada de l'edificació.

El nombre de plantes edificables serà de 2 plantes (P.B. + 1 pl. pis). L'alçada màxima serà de 8 m.

3. Profunditat edificable.

La profunditat edificable serà d'11 m. El pati central d'illa de cases resultant serà edificable en planta baixa fins a una alçada de 5 metres.

4. Alçada lliure de plantes.

L'alçada lliure mínima lliure de plantes serà de 2,70 m quan es destinin a habitatge.

L'alçada lliure de la planta baixa serà com a mínim de 3 metres, excepte si es destina a habitatge, vestíbul o garatge.

En els garatges en soterrani l'alçada lliure mínima serà de 2,30 m.

5. Cossos sortints.

Només s'admeten cossos sortints oberts, i a partir de 4 metres d'alçada sobre la rasant del carrer, el vol dels quals no excedeixi d'1 m o 1/16 de l'amplària del carrer. La distància mínima del vol a la mitgera serà de 0,60 m.

6. Façana mínima.

La façana mínima edificable serà de 7 metres.

7. Pendent de coberta.

El pendent màxim de la coberta serà del 30%, a partir dels plànols de façanes anterior i posterior de la edificació.

Art. 179 Usos admesos

-Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (ús preferent).

-Hostaleria, Assistencial, Educatiu, Sanitari, Religios, Cultural i Oficines s'admeten en qualsevol situació.

-Recreatiu i d'Espectacles, i Esportiu s'admeten en locals tancats de menys de 500 m².

-Comercial s'admet en locals de menys de 500 m².

-Industrial, categories 1, 2 i 3, s'admeten en planta baixa en superfície menor de 500 m².

CAPÍTOL 39

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL (71)

Art. 180 Definició

Comprèn aquelles illes de cases industrials integrades en la trama del nucli urbà en les quals es produeix la implantació de l'ús industrial mitjançant l'edificació que ocupa la totalitat de la parcel·la i s'ajusta a les alineacions grafiades en els plànols, normalment coincidents amb les dels carrers.

CAPÍTOL 40

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL INTENSITAT 1 (711)

Art. 181 Tipus d'ordenació

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

Art. 182 Condicions de l'edificació

1. Alineacions.

L'edificació estarà subjecta a les alineacions assenyalades gràficament en els plànols. Mitjançant un Estudi de Detall, podran determinar-se reculades de l'edificació respecte a l'alineació del vial, que compreguin tot un costat de l'illa de cases com a mínim.

2. Edificabilitat.

-La intensitat de l'edificació serà de 1,2 m² de sostre per metre quadrat de parcel·la.

-El volum màxim serà de 8 m² per metre quadrat de parcel·la.

3. Grandària de la parcel·la.

-La parcel·la mínima es fixa en 200 m². La façana mínima es fixa en 10 m.

Ocupació.

L'edificació podrà arribar a una ocupació del 100% de la parcel·la.

Altura.

L'altura màxima de l'edificació es fixa en 8 metres. Només podrà ser superada pels elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies etc, etc., sempre que aquests no ocupin en planta més del 10% de la superfície de parcel·la.

Cossos i elements sortints.

No s'admeten.

Art. 183 Condicions d'ús

Els usos permesos seran els següents:

- Industrial, categories 1, 2 i 3.
- Comercial.
- Comercial Concentrat.
- Transport i Serveis Tècnics.
- Seguretat pública.
- Esportiu.
- Oficines, sempre lligades a les instal·lacions industrials.

CAPÍTOL 41

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL INTENSITAT 2 (712)

Art. 184 Tipus d'ordenació

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

Les alineacions estan assenyalades gràficament en els plànols. Mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, podran determinar-se reculades de l'edificació respecte a l'alineació del vial, que compreguin tot un costat de l'illa de cases com a mínim.

Art. 185 Condicions d'edificació

1. Edificabilitat.

-La intensitat de l'edificació serà de 1,2 m² de sostre per metre quadrat de parcel·la. -El volum màxim serà de 8 m³ per metre quadrat de parcel·la.

2. Grandària de la parcel·la.

-La parcel·la mínima es fixa en 400 m². La façana mínima es fixa en 10 m.

3. Ocupació.

L'edificació podrà arribar a una ocupació del 100% de la parcel·la.

4. Altura.

L'altura màxima de l'edificació es fixa en 8 metres. Només podrà ser superada pels elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, etc., sempre que aquests no ocupin en planta més del 10% de la superfície de la parcel·la.

5. Cossos i elements sortints.

-No s'admeten.

Art. 186 Condicions d'ús

Els usos permesos seran els següents:

- Industrial, categories 1, 2, 3 i 4.
- Comercial.
- Comercial Concentrat.
- Transport i Serveis Tècnics.
- Seguretat pública.
- Esportiu.
- Oficines, sempre lligades a les instal·lacions industrials.
- Habitatge, en nombre igual a un per parcel·la.
- Hosteleria lligada a la indústria, menjadors, bars, restaurants.

CAPÍTOL 42 ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA (72)

Art. 187 Tipus d'ordenació

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

Art. 188 Condicions d'edificació

1.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà de 0.8 m² de sostre per m² de sòl de parcel·la.

El volum màxim serà de 4.8 m³ per m² de parcel·la.

2.- Tamany de la parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m² i tindrà una forma tal que permeti inscriure en el seu interior una circumferència de 20 m de diàmetre.

3.- Ocupació

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60 % de la superfície de la parcel·la. S'entendrà per ocupada, qualsevol superfície construïda que quedi coberta de forma permanent (voladissos, tribunes, etc.) o que tot i no estar-ho, el seu caràcter de permanència no sigui estrictament provisional (emmagatzematge amb estructures fixes, elements de infraestructura permanents ..).

Les sol·licituds d'augment d'ocupació, en naus en règim de divisió horitzontal, conjunt immobiliari o similar que siguin possibles, contemplaran una solució general aplicable a tot el conjunt, s'hauran d'acompanyar del vist i plau de la comunitat i computaran en el conjunt de la parcel·la, evitant d'aquesta manera que cap propietari pugui ampliar en perjudici de la resta.

4.- Alçada

L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15 metres. Aquesta alçada només es podrà superar pels elements tècnics de les instal·lacions que així ho requereixin (xemeneies, sitges, magatzems autoportants...), sempre que aquests no ocupin en planta més del 10% de la superfície de la parcel·la i es tractin exteriorment de manera acurada.

5.- Separacions

Les edificacions es separaran dels límits de parcel·la una distància mínima de 10 metres.

Només en el cas que l'ocupació establerta a l'apartat 3 no es pugués esgotar mantenint aquesta distància, es permetrà reduir les separacions a 7 metres del fons de la parcel·la i a 5 metres dels límits laterals.

La distància mínima de la façana o façanes que donin a front de vial serà sempre de 10 metres.

Aquesta possibilitat de reducció de les distàncies de separació, només s'admetrà en aquelles parcel·les inscrites registralment, abans de l'aprovació inicial d'aquesta modificació de la normativa del P.G.

6.- Espais lliures

En els espais lliures que quedin en el interior de la parcel·la només es podran situar aquells elements que per raons de seguretat no es puguin instal·lar a l'interior de les naus. La resta dels espais lliures, es mantindran arbrats i ajardinats. Queda especialment prohibida, la utilització de la zona destinada a espai lliure (un cop exhaurida l'ocupació) com a zona d'emmagatzematge permanent de materials o com a dipòsit de residus.

A la zona d'espais lliures podran col·locar-s'hi no obstant:

Espais per la circulació de vehicles i molls de càrrega amb rebaixos no superiors a 1.5 metres de profunditat. La superfície pavimentada dins la zona destinada a espai lliure no podrà sobrepassar el 80%, el 20% restant quedarà degudament ajardinat.

Coberts de protecció per l'aparcament de vehicles, sempre que no siguin tancats.

Elements coberts, per protegir les instal·lacions abans esmentades i que requereixin estar a l'aire lliure.

Casetes de porteria no destinades a vivenda.

Tots aquests elements coberts computen als efectes d'ocupació.

7.- Tanques perimetrals

Les tanques perimetrals es construiran a base de murs d'obra o altres materials opacs, fins una alçada de 0.8 m. i la resta, fins a 2 m., amb elements lleugers, molt calats o vegetals.

Art. 189 Condicions d'ús

Els usos permesos seran els següents:

Industrial categories 1,2,3,4 i 5.

Comercial concentrat.

Transport i serveis tècnics.

Seguretat pública.

Esportiu.

Oficines, relacionades amb les instal·lacions industrials.

Habitatge, relacionat amb la indústria i com a màxim un per parcel·la.

Hosteleria lligada a la indústria, menjadors, bars, restaurants i espais d'ús recreatiu o d'espectacles en edificis aïllats.

Es permet la divisió horitzontal de l'edifici industrial un cop edificat, segons la modalitat de naus niu, sempre i quan, el més petit dels elements resultants de subdividir la nau, no tingui una superfície inferior als 400 m²., i s'inscriu en el Registre de la Propietat, la totalitat de la parcel·la com a finca única.

L'edificabilitat, en cas de no resultar esgotada inicialment, es repartirà de manera proporcional a les superfícies construïdes de cada una de les naus resultants.

Quant l'edificació de naus industrials agrupades en filera, requereixi la construcció d'accessos comuns des de la via pública, serà necessari tramitar l'ordenació, per mitjà d'un estudi de detall.

ZONA INDUSTRIAL SECTOR CAN FENOSA, NORMATIVA ESPECÍFICA

Art. 189 bis

1 Condicions d'ús

- 1- S'admet l'ús de Gran Indústria en la parcel·la única resultant de la present Modificació; això 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.
- 2- 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.

2 Paràmetres d'ordenació

1.- Es fixen els següents paràmetres d'ordenació de la parcel·la única i indivisible:

Superfície parcel·la indivisible	36,7 Ha.
% d'ocupació de parcel·la	55%
Alçada màxima de l'edificació	15 m.
Volum edificable	4,65 m ³ /m ²
Sostre edificable	0,8 m ² /m ²
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 m² d'edificació. La superfície destinada a cada plaça d'aparcament no serà inferior a 25 m².

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 les naus es facin per sobre una plataforma per a facilitar la càrrega i descàrrega de camions.

6.- Resten exceptuades de la regulació de l'alçada màxima establerta de 15 m. les instal·lacions tals com 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.

3 Parcel·la única e indivisible

Els terrenys amb destí a gran indústria constituïran una parcel·la única e indivisible.

4 Gestió

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació es realitzarà mitjançant el sistema de compensació.

5 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 dels 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.

6 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 nº 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 10 m 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 60 m, 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, se subjectaran al règim d'ús propi de les zones verdes. L'edificabilitat d'aquests terrenys, no superarà el paràmetre de 0,025 m²/m².

4.- Els espais lliures no ocupats per l'edificació, usos complementaris, vialitat i aparcaments, es sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

7 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.

8 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 Montornés del Vallès, modificant aquests instruments de planejament en tot allò que els hi sigui contrari.

CAPÍTOL 43

ZONA INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (73)

Art. 190 Definició

Comprèn els sòls urbans actualment ocupats per instal·lacions industrials en relació amb els quals el Pla disposa la seva opcional transformació per a usos residencials, establint a més, en aquest cas, les mesures necessàries per a recuperar superfícies amb destinació a espais lliures i dotacions en proporcions adequades per a restablir l'equilibri intern de l'operació residencial i contribuir a la disminució dels dèficits del sector en què s'insereixen les operacions.

Quan la propietat ho sol·liciti i mitjançant l'aprovació dels pertinents Plans Especials, s'entendrà realitzada la transformació d'ús als efectes legals establerts en els Art. 60 i 61 de la Llei del Sòl. En tant no sigui realitzada l'esmentada transformació d'ús, s'admetran tot tipus d'ampliacions, tant d'activitat com d'edificació, i regiran per a aquestes àrees condicions d'edificació i ús similars a la zona industrial d'ordenació per alineació de vial intensitat 2 (clau 712).

Art. 191 Condicions d'edificació

El pertinent Pla Especial que es redacti per a materialitzar la transformació d'ús haurà de contemplar les següents condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà de volumetria específica.

Condicions d'ús.

Els usos permesos són els següents:

-Habitatge plurifamiliar i unifamiliar (ús preferent)

-Hoteler, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu i socio-cultural.

3. Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat bruta màxima es fixa en 1,20 m² st/ m² s, dels quals un màxim de 0,60 m² st/ m² podran dedicar-se a l'ús residencial, mentre que el 0,6 m² t/ m² s restants hauran de dedicar-se a l'ús comercial o altres usos permesos.

L'àrea de referència de la unitat de zona comprèn tota la superfície objecte del Pla Especial de transformació, incloent-hi la superfície destinada a les cessions obligatòries i gratuïtes previstes en l'article següent.

Art. 192 Desenvolupament del Pla

El desenvolupament del Pla en aquesta zona es realitzarà obligatòriament a través de Plans Especials de Reforma Interior que podran ser d'iniciativa particular o pública. L'àmbit del PERI de transformació haurà de ser el delimitat en el Plànol d'Ordenació número 4, "Sectors de Planejament i àrees de Pla Especial".

L'atorgament de llicències d'edificació residencial vindrà supeditat a la prèvia aprovació del corresponent Pla Especial i a la prèvia cessió, per part dels propietaris, del sòl destinat a Sistema.

Els sòls destinats a sistemes seran de cessió obligatòria i gratuïta i tindran una superfície no inferior al 30% de l'àrea de referència, entenent-se incloses en aquesta àrea totes aquelles afectacions per sistema viari que es puguin haver produït, fins i tot els que obligatòriament fixa aquest Pla General en traços discontinus, els quals no es consideren com a afectats a sistema viari fins que no es realitzi la transformació.

Art. 193 Regulació transitòria dels usos actuals

En tant s'exerceixi l'activitat industrial i no es realitzin les transformacions d'ús mitjançant els corresponents Plans Especials, els usos industrials actualment existents es regiran per les normes i ordenances sobre ús industrial continguts en aquest Pla General, i per les condicions d'edificació de la zona industrial d'ordenació per alineació de vial, intensitat 2 (clau 712).

CAPÍTOL 44 ZONA DE SÒL LLIURE PRIVAT (0)

Art. 194 Definició

Comprenen aquelles parts de les parcel·les de domini privat que no són ocupables per l'edificació, la figuració en planta de la qual determina el Pla d'una manera precisa en els gràfics.

Art. 195 Condicions d'utilització

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

En les zones que en els gràfics s'assenyalin per una xifra que acompanya l'indicador de zona, es permet la construcció d'edificacions que no excedeixin de 3,00 m d'altura total, amb els percentatges d'ocupació referits a la part de parcel·la compresa en la zona que s'assenyalen a continuació:

Indicador en gràfics	Ocupació màxima
03	30% (amb un màxim de 50 m)

Les edificacions que es construeixin en la zona podran destinar-se als mateixos usos que s'admeten en les edificacions de la resta de la parcel·la, excepte a l'ús d'habitatge.

En les parcel·les industrials queda especialment prohibit que aquestes zones siguin utilitzades com a dipòsit de materials, ferralla, etc.

En els espais lliures privats assenyalats amb l'indicador 0 no s'admet ocupació per edificació. Únicament es permet la ubicació d'elements d'instal·lacions que per raons tècniques aconsellin ubicar totalment als costats de l'edifici sempre que l'ocupació d'aquests no superi el 5% del total de l'espai lliure privat.

En el cas de la ubicació adjacent a aquesta zona d'estacions de servei (gasolineres) es podrà cobrir aquesta zona de sòl lliure privat mitjançant una marquesina.

Els espais lliures privats assenyalats amb l'indicador 00. A més de no admetre's cap tipus d'ocupació per edificació, es prohibeix expressament que aquests espais es puguin barrar ni frontalment ni lateralment, i caldrà necessàriament urbanitzar amb el mateix tractament que les voreres. Es podran

únicament utilitzar com a àrees d'aparcament privat de les parcel·les i com a àrees de càrrega i descàrrega de les indústries.

TÍTOL IV ZONES DE SÒL URBANITZABLE NORMES ESPECÍFIQUES

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 195 Zones

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat i com a sòl urbanitzable no programat (segons siguin o no considerats en el Programa d'Actuació) les següents zones:

-Sòl urbanitzable programat:

Programat residencial de desenvolupament de Pla Parcial aprovat. (b1)

Programat residencial intensitat 1. Sector Escorxador (b2)

Programat residencial intensitat 1. Sector Can Suñé (b3)

Programat residencial intensitat 2 (b4)

Sòl urbanitzable no programat:

No programat residencial intensitat 2 (b5)

Art. 196 Connexió a la xarxa viària.

Els programes d'Actuació Urbanística hauran de garantir la realització dels sistemes corresponents a la xarxa viària bàsica necessària per a la seva connexió amb la trama viària proposta pel pla General.

Art. 197 Règim transitori.

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, els sòls urbanitzables no programats quedaran subjectes al règim general del sòl no urbanitzable, i concretament al del sòl lliure permanent, si bé cal entendre que les edificabilitats assenyalades per a aquesta zona no suposen cap dret d'edificació, sinó tan sols limitacions que en cap cas podran sobrepassar-se, sense perjudici que l'Ajuntament, i si escau la Comissió Provincial d'Urbanisme, pugui imposar per a cada actuació concreta límits o condicions més restrictives quant a l'edificabilitat que les expressades en aquestes Normes per a la zona de sòl lliure permanent.

CAPÍTOL 2 ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL DE DESENVOLUPAMENT DE P.P. APROVAT (b1)

Art. 198 Definició

Comprèn el sector del Pla Parcial Ca l'Arques definitivament aprovat per la C.P.U. el 16/10/85.

Quant al tipus d'ordenació, l'edificabilitat i densitat màximes, les condicions d'ús, etc., seran els establerts en l'esmentat Pla Parcial aprovat.

CAPÍTOL 3 ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 1 (Sector Escorxador) (b2)

Art. 199 Definició

Comprèn aquells sòls que el Pla General considera com de desenvolupament predominantment residencial de mitja densitat, que hauran de desenvolupar-se mitjançant tipologies d'habitatges unifamiliars aïllades o agrupades.

Art. 200 Tipus d'ordenació

Per al desenvolupament de l'edificació en aquesta zona podrà optar-se entre el tipus d'ordenació en edificació aïllada i el d'edificació per volumetria específica.

El tipus d'ordenació a aplicar serà concretat en el corresponent Pla Parcial.

Art. 201 Edificabilitat i densitat màxima

L'índex d'edificabilitat brut es fixa en 0,40 m² sostre/ m² sòl sobre l'àrea de referència del sector.

La densitat màxima permesa serà de 20 habitatges/ha sobre la mateixa àrea de referència.

Art. 202 Condicions d'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 7 metres, equivalents a la planta baixa, un pis i golfà.

Art. 203 Usos admesos

Es permeten els següents usos:

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent)
- Hoteler
- Comercial
- Oficines
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Garatges privats dels habitatges

Art. 204 Redacció i tramitació del Pla Parcial.

El Pla Parcial es redactarà i tramitarà dintre dels primers quatre anys.

Art. 205 Àmbit de sòl que haurà de comprendre el Pla Parcial

El Pla Parcial comprendrà tot el sector assenyalat en el plànol a escala 1/5.000 "Sectors de Planejament i Àrees del Pla Especial".

Art. 206 Sistemes

El Pla Parcial garantirà l'execució de tots els sistemes que s'inclouen dintre del seu àmbit d'acord amb l'especificat en els plànols corresponents. Igualment obligarà a efectuar les cessions gratuïtes dels sòls destinats a sistemes, tenint en compte el disposat en els art. 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya; a aquest efecte, a tots els sistemes inclosos en l'àmbit del Pla Parcial se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector.

CAPÍTOL 4

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 1 (Sector Can Suñé) (b3)

Art. 207 Definició

Comprèn aquells sòls que el Pla Parcial considera com de desenvolupament predominantment residencial de mitja densitat, que hauran de desenvolupar-se mitjançant tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats o agrupats.

Art. 208 Tipus d'ordenació

Per al desenvolupament de l'edificació en aquesta zona podrà optar-se entre el tipus d'ordenació aïllada i el d'edificació per volumetria específica.

El tipus d'ordenació a aplicar serà concretat en el corresponent Pla Parcial.

Art. 209 Edificabilitat i densitat màxima

L'índex d'edificabilitat brut màxim es fixa en 0,40 m² sostre/ m² sòl sobre l'àrea de referència del sector.

La densitat màxima permesa serà de 20 habitatges/ha sobre la mateixa àrea de referència.

Art. 210 Condicions d'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 7 metres, equivalents a la planta baixa, un pis i golfa habitable.

Art. 211 Usos admesos

Es permeten els següents usos:

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat. (ús preferent)
- Hoteler
- Comercial
- Oficines
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Garatges privats dels habitatges

Art. 212 Redacció i tramitació del Pla Parcial

El Pla Parcial es redactarà i tramitarà dintre dels primers quatre anys.

Art. 213 Àmbit de sòl que haurà de comprendre el Pla Parcial

El Pla Parcial comprendrà tot el sector assenyalat en el plànol a escala 1/5.000 "Sectors de Planejament i Àrees de Pla Especial".

Art. 214 Sistemes

El Pla Parcial garantirà l'execució de tots els sistemes que s'inclouen dintre del seu àmbit, d'acord amb l'especificat en els plànols corresponents. Igualment obligarà a efectuar les cessions gratuïtes dels sòls destinats a sistemes, tenint en compte el disposat en els art. 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya; a aquest efecte, a tots els sistemes inclosos en l'àmbit del Pla Parcial se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector.

CAPÍTOL 4 Bis.

ZONA DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT RESIDENCIAL. INTENSITAT 2 (b4).

Art. 215 Definició

Comprèn aquells sòls que el Pla Parcial considera com de desenvolupament predominantment residencial de baixa densitat, que hauran de desenvolupar-se mitjançant tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats o agrupats.

Art. 216 Tipus d'ordenació

Per al desenvolupament de l'edificació en aquesta zona podrà optar-se entre el tipus d'ordenació aïllada i el d'edificació per volumetria específica.
El tipus d'ordenació a aplicar serà concretat en el corresponent Pla Parcial.

Art. 217 Edificabilitat i densitat màxima

L'índex d'edificabilitat brut màxim es fixa en 0,25 m² sostre/ m² sòl sobre l'àrea de referència del sector.
La densitat màxima permesa serà de 10 habitatges/ha sobre la mateixa àrea de referència.

Art. 218 Condicions d'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 7 metres, equivalents a la planta baixa, un pis i golfa habitable.

Art. 219 Usos admesos

Es permeten els següents usos:

- Habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat (ús preferent)
- Hoteler
- Comercial
- Oficines
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Garatges privats dels habitatges.

Art. 220 Redacció i tramitació del Pla Parcial

El Pla Parcial es redactarà i tramitarà dintre dels primers quatre anys.

Art. 221 Àmbit de sòl que haurà de comprendre el Pla Parcial

El Pla Parcial comprendrà tot el sector assenyalat en el plànol a escala 1/5.000 "Sectors de Planejament i Àrees de Pla Especial".

Art. 222 Sistemes

El Pla Parcial garantirà l'execució de tots els sistemes que s'inclouen dintre del seu àmbit d'acord amb l'especificat en els plànols corresponents. Igualment obligarà a efectuar les cessions gratuïtes dels sòls destinats a sistemes, tenint en compte el disposat en els art. 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya; a aquest efecte, a tots els sistemes inclosos en l'àmbit del Pla Parcial se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector.

CAPÍTOL 5

ZONA DE SÒL NO PROGRAMAT RESIDENCIAL INTENSITAT 2 (b5)

Art. 223 Definició

Comprèn aquells sòls que el Pla General considera com de desenvolupament opcional predominantment residencial de baixa densitat, que hauran de desenvolupar-se mitjançant tipologies d'habitatges unifamiliars aïllades o agrupades.

Art. 224 Tipus d'ordenació

Per al desenvolupament de l'edificació en aquesta zona podrà optar-se entre el tipus d'ordenació en edificació aïllada i el d'edificació per volumetria específica.
El tipus d'ordenació a aplicar serà concretat en el corresponent Pla Parcial.

Art. 225 Edificabilitat i densitat màxima

L'índex d'edificabilitat brut màxim es fixa en 0,25 m² sostre/ m² sòl sobre l'àrea de referència del sector.

La densitat màxima permesa serà de 10 habitatges/ha sobre la mateixa àrea de referència.

Art. 226 Condicions d'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 7 metres equivalents a planta baixa, un pis i golfa habitable.

Art. 227 Redacció i tramitació del Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.)

El P.A.U. podrà tramitar-se i aprovar-se quan ho consideri oportú l'Administració actuant.

Art. 228 Usos incompatibles

Es consideren com a usos incompatibles els següents:

Industrial.

Seguretat pública.

Comercial Concentrat.

Art. 229 Usos excloents, alternatius o compatibles

1. No es consideren com a excloents cap dels usos no definits com a incompatibles.

2. Es consideren, per tant, compatibles, la resta dels usos definits en el Títol VI.

Es considera com a ús predominant el residencial unifamiliar, sense que s'admetin altres usos alternatius predominants per aquest Pla General.

Art. 230 Àmbit de sòl que haurà de comprendre el P.A.O.

El P.A.O. comprendrà tot el sector assenyalat en el plànol a escala 1/5.000 "Sectors de Planejament i Àrees de Pla Especial".

L'àmbit del Pla Parcial que el desenvolupi coincidirà amb l'àmbit del P.A.O.

Art. 231 Sistemes

El programa d'actuació garantirà l'execució de tots els sistemes que s'inclouen dintre del seu àmbit d'acord amb l'especificat en els plànols corresponents. Igualment obligarà al Pla Parcial que desenvolupi el seu àmbit territorial a efectuar les cessions gratuïtes d'aquests sòls destinats a sistemes, tenint en compte el disposat en els art. 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya; a aquest efecte, a tots els sistemes inclosos en l'àmbit del P.A.O. se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector.

Els Plans Parcial que desenvolupin l'àmbit del P.A.O. hauran de qualificar com a espai lliure públic tota l'àrea situada per sota del vial que es projecti paral·lelament a la Riera de Can Suñé.

TÍTOL V

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

NORMES ESPECÍFIQUES I DISPOSICIONS GENERALS

Art. 232 Àmbit d'aplicació

Les normes d'aquest capítol s'apliquen en els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable i en els sectors qualificats com a urbanitzable no programat, mentre no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística i els corresponents Plans Parcial. A l'efecte d'aplicació temporal d'aquestes Normes, els sòls qualificats com a urbanitzables no programats tenen la consideració de sòls lliures permanents.

Art. 233 Prohibició de parcel·lacions urbanístiques

En els sòls qualificats com a no urbanitzables, queden en tot cas prohibides les parcel·lacions urbanístiques en relació als supòsits prevists en l'art. 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Es prohibeix, així mateix, l'obertura de nous camins, així com realitzar segregacions que no tinguin accés pels camins existents.

CAPÍTOL 1

ZONA FORESTAL (c1)

Art. 234 Definició

Sota la qualificació de zona forestal s'inclouen els terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria.

Art. 235 Protecció de masses arbòries

1. Queden prohibides les tales d'arbres que no corresponguin a plans d'explotació forestal autoritzats per la Conselleria d'Agricultura, que en tot cas, hauran d'assegurar per raons d'interès urbanístic la permanència de les masses forestals.

2. En qualsevol cas, d'acord amb l'Art. 1 del Reglament o de Disciplina Urbanística, la tala d'arbrat estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

Art. 236 Usos Incompatibles

Solament estaran permeses les activitats i instal·lacions lligades a l'aprofitament agrícola i forestal i els habitatges unifamiliars segons les següents condicions:

- a) Tramitació d'acord amb l'expressat en el Reglament de Gestió.
- b) L'edificació respondrà al tipus d'ordenació aïllada.
- c) La superfície mínima de la finca es fixa en 30.000 m².
- d) L'altura màxima es fixa en 7 m sobre el nivell natural del terreny en cada punt.
- e) La reculada mínima de l'edificació respecte als límits es fixa en 30 m excepte al camí, que serà com a màxim de 10 m i com a mínim de 3 m.

Es permet així mateix en aquesta zona les estacions de servei a l'automòbil amb els seus annexos (cafeteria, etc.) sempre que se situïn al costat de carreteres existents.

Tots els altres usos queden prohibits en aquesta zona. Es prohibeixen absolutament les noves activitats extractives i els moviments de terres i anivellacions.

Per a aquelles activitats extractives, situades en aquesta zona, existents o abandonades en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podrà permetre's continuar aquestes activitats extractives durant un termini màxim de 15 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla General, per a la qual cosa caldrà sol·licitar l'oportuna llicència municipal.

Aquesta sol·licitud de llicència, caldrà acompanyar-la, com a mínim, de les següents determinacions:

- a) Memòria detallada i plànols explicatius dels treballs a realitzar, volums a extreure i construccions provisionals auxiliars que es precisin.
- b) Plànol tipogràfic del terreny (planta i perfil) a escala mínima 1:500, sobre el qual se sol·licita aquesta llicència. L'àmbit d'actuació haurà de coincidir necessàriament amb l'àrea ja excavada i aquesta es podrà ampliar únicament en allò que calgui per a poder donar compliment a l'estipulat en l'apartat c)
- c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala que l'anterior, de l'estat final del terreny una vegada finalitzada l'activitat. No s'hi permetran talussos de pendent major a 1:2 (altura:base). Les plataformes d'anivellació entre talussos hauran de disposar-se de manera que no es depassin uns talussos ideals de pendent 1:3.
- d) Compromís de repoblació forestal, de l'àrea en qüestió, una vegada finalitzada l'esmentada activitat extractiva.

e) Pla d'etapes dels treballs d'extracció, de tal forma que una vegada extret un terç del volum total previst en la memòria, no podrà iniciar-se l'etapa següent fins a haver procedit al condicionament de terres i a la repoblació forestal esmentats en els apartats c) i d).

f) Valoració del cost dels treballs de condicionament de terres i de repoblació forestal prevists.

g) Garanties d'exacte compliment dels anteriors compromisos, per import del 12 per 100 del cost d'execució esmentat en l'apartat anterior.

h) On resultés impossible complir amb els talussos estipulats en l'apartat c) o bé on el compliment de l'apartat esmentat suposés una deterioració del paisatge major que el que s'intenta evitar, podran autoritzar-se altres mesures més adequades de condicionament de terres per a la subsegüent repoblació forestal.

En tot cas, caldrà complir amb l'establert en la Llei d'Espais Naturals Protegits.

Art. 237 Definició de nucli de població

S'entendrà com a criteri de formació de nucli de població la situació de més de 4 habitatges en un cercle de 400 m de diàmetre. A aquest efecte, no es podran concedir llicències d'edificació per a aquest ús que no compleixin amb l'esmentada condició de separació que es considerarà com a mínima.

CAPÍTOL 2

ZONA LLIURE PERMANENT (c2)

Art. 238 Definició

Comprèn els sols no urbanitzables que envolten el poble en alguns sectors i que per les seves característiques paisatjístiques mereixen una especial protecció. En aquesta zona, es permetran només edificacions o instal.lacions rurals aïllades, sense que en cap cas puguin configurar nuclis urbans.

Art. 239 Ussos

1. El principal ús dels terrenys qualificats en aquesta zona és el dedicat al conreu de la vinya. Aquest és l'ús prioritari en la major part del sector i caldrà preservar-lo en la mesura que sigui possible. En la zona situada al nord, assenyalada amb una trama fosca en els plànols adjunts, que per les seves característiques topogràfiques en fa difícil el conreu, cal restituir-hi progressivament el bosc de manera que permeti recuperar aquestes vessants de la muntanya amb les arbredes autòctones, millorant-ne d'aquesta manera les característiques paisatjístiques. Es prohibeix la tala dels arbres existents dins la zona lliure permanent.

2. Només s'admeten els edificis i les instal.lacions relacionades amb l'aprofitament agrícola o forestal de la finca. Són permeses les construccions d'habitatges unifamiliars, únicament quant estiguin vinculades a l'explotació agrícola de la finca.

3. Es declaren incompatibles i queden prohibits en aquesta zona els següents usos:

- Residencial plurifamiliar
- Residencial mòvil
- Hoteler
- Comercial
- Comercial concentrat
- Oficines
- Industrial

Art. 240 Règim específic per la construcció d'edificacions.

Per l'autorització dels edificis i instal.lacions de l'article anterior s'hauran d'acomplir les següents condicions:

a) Tramitació d'acord amb el Reglament de Gestió.

b) L'edificació respondrà al tipus d'ordenació aïllada.

c) La superfície mínima de la finca s'estableix, d'acord amb la legislació sectorial vigent, en 3 hectarees per als terrenys de secà i amb 25 hectarees per als terrenys que tinguin la consideració de forestals.

- d) Es podrà edificar en planta baixa i un pis com a màxim.
- e) L'alçada màxima permesa, en qualsevol punt de l'edifici inclosa la coberta, serà de 8 m., mesurats sobre el terreny natural. Les cobertes podran ser planes o inclinades; en aquest cas, queda prohibit l'ús de pissarres o altres materials poc escaients amb l'entorn.
- f) El volum màxim edificable sobre la rasant, per parcel·la de terreny, serà de 4000 m³.
- g) El retranquejat mínim de l'edificació respecte al límit de la finca és fixa en 20 m. Les edificacions es situaran, preferentment, el més aprop possible dels actuals límits urbans.
- h) No es permetran variacions topogràfiques dins les finques que alterin el terreny natural en més/menys 1.5 m.
- i) La finca que inclogui en els seus terrenys zones grafiades en el plànols d'aquesta revisió amb la trama fosca, caldrà com a condició prèvia a l'obtenció de la corresponent llicència edificatòria que reforestin l'esmentat sector amb espècies del tipus Pinus Pinea (Pi pinyoner) o Quercus Ilex (Alzina) amb una densitat mínima de un arbre cada 30 m² de superfície.
- j) En cas que s'efectuïn replantacions d'arbres o enjardinaments en altres llocs, en superfícies que superin els 500 m²., caldrà que aquestes siguin fetes amb espècies autòctones de les mateixes característiques que les especificades a l'apartat anterior.

Art. 241 Definició de nucli de població.

S'entendrà com a criteri de formació d'un nou nucli de població, quan es pretengui edificaren una distància inferior a 40 m. a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent i el centre de gravetat de l'edificació projectada.

En qualsevol cas, als efectes de l'article 93.c del Reglament de planejament, es considera que s'origina nucli de població quan hi hagi més de dos habitatges en el cercle definit per un radi de 150 m. centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 242 Activitats extractives

Queden expressament prohibides les activitats extractives.

CAPÍTOL 3 ZONA AGRÍCOLA (c3)

Art. 243 Definició

Comprèn aquelles àrees que pel seu interès agrícola es preserven dels processos d'urbanització i edificació que no presentin característiques totalment compatibles amb la seva destinació agrícola.

Art. 244 Usos incompatibles

Només estaran permeses les instal·lacions lligades a l'aprofitament agrícola. Tots els altres usos queden prohibits en aquesta zona.

Art. 245 Moviment de terres

Es prohibeixen expressament els moviments de terra, obertura de camins i altres obres no lligades directament a l'explotació agrícola.

Art. 246 Hivernacles

Es permetrà la construcció d'hivernacles, sempre que es garanteixi el seu caràcter desmuntable i es respecti una distància als límits igual a la seva altura màxima i aquesta no excedeixi de 5 metres

Art. 247 Regulació de l'edificació

L'edificació haurà de respondre al tipus d'edificació aïllada.

L'altura màxima serà de 7 metres, equivalents a dues plantes.

La parcel·la mínima serà de 20.000 m² i l'ocupació màxima serà del 5 % de la superfície de la parcel·la.

La reculada mínima de l'edificació respecte als límits es fixa en 10 m, excepte si aquests límits coincideixen amb camins existents; les edificacions s'hauran de situar a una distància entre 5 m i 10 m dels camins existents a fi d'evitar que faci falta obrir-ne de nous.

Art. 247 bis.

1.- Definició

Compren aquelles àrees en que es objectiu prioritari del Pla, la regeneració de la massa arbrada antigament existent.

2.- Usos incompatibles

Només estaran permeses les activitats relacionades amb l'aprofitament forestal un cop estigui regenerada la zona, quedant prohibides les tales d'arbres que no corresponguin a plans d'explotació forestal autoritzats per la Conselleria d'Agricultura, que en qualsevol cas, tindran d'assegurar per raons de interès urbanístic la permanència de les masses arbrades.

3.- Extraccions d'àrids

Es podran autoritzar extraccions d'àrids en aquesta zona sempre i quan aquestes tinguin com a finalitat i garanteixin la repoblació arbrada de la zona.

Previ a la concessió de llicències per l'extracció d'àrids en aquests terrenys, l'Ajuntament redactarà el Plec de Condicions que regirà aquestes extraccions, el qual a més, tindrà de ser incorporat a la llicència.

TÍTOL VI NORMES GENERALS D'ÚS

CAPÍTOL 1 NORMES GENERALS D'ÚS

Art. 248 Condicions d'ús

1. Els Plans Parcials o Especials que desenvolupin el present Pla General detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i podran fer més estrictes les previsions a complir per a la seva localització raonant els criteris que donin suport a la decisió.
2. En sòl urbà, a través de la tramitació d'un Pla Especial, podran fer-se més restrictives les precisions d'aquest Pla General amb vista a la localització i característiques dels usos permesos.
3. Atesa la seva repercussió urbana, el Pla regula, de manera particular, l'ús industrial i l'ús d'estacionament i aparcament.
4. Així mateix es regulen de manera específica les activitats extractives.

Art. 249 Classes d'usos

En raó de la seva funció, es distingeixen els usos següents:

1. Per habitatge; són els referents a l'allotjament familiar i es distingeix entre unifamiliar i plurifamiliar.
S'entén per ús d'habitatge unifamiliar l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent i exclusiu.
S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar el de diversos allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.
L'ús d'habitatge plurifamiliar no comprèn els apartaments, ni cap ús subsumible en l'ús hotelier, tal com es defineix en el paràgraf següent.
2. Hotelier; l'ús hotelier correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts, com hotels, motels, pensions, apartaments i, en general, tots els establiments d'hostaleria, bars, restaurants, etc.
3. Residencial mòbil; l'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, en els quals es realitzen funcions d'allotjament i acomodament temporal o permanent, com càmping, aparcament de roulotte, etc.
4. Comercial; l'ús comercial comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda al detall o a l'engròs i a la prestació de serveis personals.
5. Comercial concentrat; l'ús comercial concentrat, comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç com Cash and Carry, hipermercats, grans magatzems, etc.
6. Oficines; l'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
7. Sanitari-assistencial; l'ús sanitari-assistencial comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i en general, les relacions amb la sanitat, la higiene i assistència.
8. Educatiu; l'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
9. Recreatiu; l'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i lleure, com bingos, bowlings, sales de festa, etc.
10. Esportiu; l'ús esportiu comprèn l'ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.

11. Socio-cultural; l'ús socio-cultural comprèn les activitats culturals i de relació social, com museus, biblioteques, centres socials.

12. Religios; comprèn les activitats de tipus religios que es desenvolupen en edificis oberts al culte col·lectiu: capelles, parròquies i similars.

13. Industrial; comprèn els locals d'emmagatzematge, tallers i indústries.

a) Emmagatzematge: activitats d'apilament de béns i materials de qualsevol tipus per a la seva distribució als establiments industrials o de comerç minorista. Inclou les instal·lacions per a mercats centrals o qualsevol de tipus majorista.

b) Tallers: comprèn les activitats de tipus industrial al servei directe del consumidor, com tallers de reparació, estacions de servei i manteniment de vehicles i tallers d'artesans que subministren directament al públic els seus productes i serveis (fusteries, lampisteries, reparacions domèstiques i similars).

c) Indústria: comprèn aquells processos d'obtenció de productes i transformació d'aquests, a partir de matèries primeres o semitransformades, no compresos en l'ús de Tallers. S'inclou en aquest tipus d'ús el que correspon als escorxadors.

14. Garatges: comprèn tant els dedicats a ús públic com a privat.

15. Transport i serveis tècnics: activitats de guarda i manteniment dels vehicles de transport públic i de mercaderies. Comprèn també els que es desenvolupen en les àrees terminals de les diferents línies de transport terrestre no ferroviari i les relatives a parcs de maquinària d'obres públiques, neteja i similars.

16. Seguretat pública: comprèn els usos propis dels aquarteraments de les forces d'ordre públic i guàrdia municipal i bombers, i els establiments penitenciaris.

17. Extractiu: activitats d'extracció de qualsevol tipus de minerals per a la indústria o la construcció.

18. Agrícola: activitats de cultiu i explotació agrícola del terra.

19. Ramader: activitats d'explotació pecuària en règim extensiu (pastura) o intensiu (granges).

20. Forestal: activitats relacionades amb l'explotació dels boscos existent o resultat de plantacions especialitzades.

21. Recreatiu en el medi natural; activitats relatives al gaudi de l'aire lliure i de l'entorn natural. L'establiment d'aquests usos s'entén amb les instal·lacions específiques fixes o mòbils que comportin en cada cas.

El desenvolupament d'aquests usos en l'àmbit que abasta el Pla es farà amb el compliment de tot el disposat en la legislació específica sobre la matèria de què es tracti.

Art. 250 Caràcter dels usos

1. Usos prohibits i usos admesos.

a) Són usos prohibits en una zona o situació determinades, aquelles l'establiment i desenvolupament de les quals estigui prohibit per les Normes d'aquest Pla, les Normes dels Plans Parcialis o dels Plans Especials, els Catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

b) Són usos admesos els que en la regulació de les zones o subzones hi estan expressament permesos i, si escau, no són compresos en cap dels supòsits dels usos prohibits.

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

a) Es consideren usos públics els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.

c) Es considera ús col·lectiu els de caràcter privat, relacionats amb un grup determinat de persones la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

Art. 251 Usos compatibles i incompatibles

1. Per la seva relació entre si, els usos es distingeixen entre compatibles i incompatibles.
2. Aquest Pla assenyala els usos incompatibles en cada tipus de sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable. També pot fer-ho pel que fa als altres sectors de sòl urbanitzable programat.

Art. 252 Ús predominant

1. Es considera ús predominant l'ús permès que, en relació amb els sectors del territori qualificats com a sòl urbanitzable no programat, es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que puguin establir-se per no haver estat definits incompatibles per aquest Pla. Els Programes d'Actuació Urbanística, i si escau els corresponents Plans Parcials, completaran la regulació dels usos.

Art. 253 Usos provisionals

1. Es considera usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no precisen obres i instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb l'article 58 de la Llei del Sòl, a precari. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se, sense dret i indemnització, quan el Municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

Art. 254

Art. 255 Condicions generals de permissibilitat de l'ús recreatiu i dels espectacles

Els locals destinats a espectacles públics, fins i tot esportius, sales de festa i similars, no podran establir-se limítrofs amb edificis d'ús assistencial, religiós, educatiu o sanitari en cas de no existir una separació mínima de 20 m, excepte en el cas que es tracti d'un únic complex edificat en la mateixa parcel·la cadastral, en què no serà obligatòria la separació esmentada.

Art. 256 Distribució de serveis en el medi urbà

1. Els usos que representen la distribució de serveis públics en el medi urbà, entre els quals s'inclouen: els edificis o locals de correus, telègrafs, telèfons, els destinats a comissaries de policia o guàrdia urbana i similars podran desenvolupar-se en qualsevol zona urbana sempre que l'edificació que comportin compleixi les normes relatives a l'ordenació que el Pla General i els Plans que ho desenvolupin defineixin per a la zona en què s'ubiquin.
2. Els usos que es materialitzen en els elements tècnics de les xarxes de serveis urbans, entre les quals s'inclouen transformadores, dipòsits i similars, podran localitzar-se en qualsevol zona urbana sempre que es compleixi la legislació específica de la matèria que es tracti, i s'asseguri que no puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

Art. 257 Condicions dels estacionaments en els Plans Parcials, en els Plans Especials i Estudis de Detall

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- a) No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.
- b) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat haurà de descomptar-se. Tota fracció superior a la meitat, podrà computar-se com un espai més per a estacionament.

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

d) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament caldrà preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud.

e) Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada, mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit. L'ample màxim de cadascun dels accessos a l'estacionament des de la via pública no sobrepassarà els 7,50 m.

f) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.

g) Els espais oberts per a estacionaments hauran d'integrar-se en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposarà l'entorn necessari d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

e) La il·luminació per a enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernaments en els sectors, zones o llocs pròxims que ocasionin molèsties.

Art. 259 Previsió d'aparcament en els edificis

Les exigències fixades en el present article, cal considerar-les com a mínims. Si es considera oportú es podrà, per mitjà de les Ordenances Municipals, fixar paràmetres majors.

1 Paràmetres dimensionals de les places d'aparcament.

La dimensió mínima per a qualsevol plaça d'aparcament serà de 2,5 x 4 m. En plantes d'aparcament o altres espais destinats per aquest fi, podran existir places per automòbils de menor dimensió, a raó d'1 (una) per cada 10 (deu). La dimensió mínima d'aquestes menors, serà de 2,2 m x 3,5 m. Qualsevol altra plaça de menor dimensió, no es podrà considerar apta per l'aparcament d'automòbils.

Les portes i rampes d'accés als aparcaments i les zones de maniobra interiors, han de permetre la correcta circulació dels vehicles així com la incorporació i sortida a la plaça corresponent.

L'incompliment de les condicions fixades en aquest apartat, seran motiu suficient per denegar la qualificació d'aparcament als locals que no puguin acomplir aquestes característiques mínimes.

2 Previsió del nombre mínim de places d'aparcament, segons el tipus d'edifici.

a) En edificis d'habitatges.

En habitatges de tipus unifamiliar aïllat, entre mitgeres o aparellades, dues (2) places d'aparcament per habitatge.

En habitatges o blocs de tipus plurifamiliar, el nombre de places estarà en relació d'1,33 pp/hab., es a dir, 1,33 places d'aparcament per cada habitatge construït.

Aquests estàndards es compliran també en qualsevol figura de planejament que prevegi la construcció de nous habitatges.

b) En edificis públics o privats destinats a oficines, bancs i similars, una plaça d'aparcament per cada cinquanta metres quadrats (50m²) de superfície útil destinats a l'activitat.

c) Edificis amb locals comercials

Quan en tot l'edifici, la superfície destinada a locals comercials superi els dos cents (200 m²) metres quadrats, l'aparcament es preveurà a raó d'una (1) plaça per cada quaranta (40 m²) metres de superfície construïda.

d) Indústries, magatzems i en general tots aquells locals destinats a ús industrial.

Es preveurà de 0 a 1000 m² de superfície útil, una plaça cada 100 m² (10 unitats).

De 1000 a 5000 m², una plaça cada 400 m² (10 unitats).

De 5000 m² endavant, una plaça cada 500 m².

El nombre total de places d'aparcament és acumulativa per trams de superfície.

e) Sales de festa o espectacles, discoteques, cinemes o altres locals per espectacles o convencions.

Es preveurà una (1) plaça d'aparcament per cada vuit (8) persones d'aforament.

f)Hotels, hostals, residències, hospitals, cap, clíniques o altres locals d'atenció o pernoctació de persones.

Aquests tipus de locals, justificaran en cada cas, el nombre de places d'aparcament previstes per cobrir suficientment les necessitats d'aparcament relacionades amb el seu ús.

h) Els edificis, locals o instal·lacions que no quedin inclosos en cap dels apartats anteriors, justificaran en cada cas, el nombre de places d'aparcament previstes per cobrir suficientment les necessitats d'aparcament relacionades amb el seu ús.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

En els apartats b, c, d, e i h que ja disposin de llicència d'activitat a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, es permetrà de mantenir el criteri establert a l'article 259, aprovat en el Pla General de 1987, sempre i quan no es canviï o amplii l'activitat o, es produeixi un canvi de titular, moment a partir del qual s'aplicaran les característiques fixades en el nou article.

Art. 260 Regles sobre la Previsió d'aparcament en edificis

1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article anterior, el número mínim de places d'aparcament serà el resultant dels diferents usos.

2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats en l'article anterior, caldrà preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

3. El disposat en l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries, per a l'aplicació d'aquesta regla, amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui una major disponibilitat de superfície útil superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.

4. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i pugui atendre's al previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entorpir les àrees de circumval·lació i d'estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en el mateix edifici.

5. Quan existeixi impossibilitat d'ubicar les places d'aparcament de vehicles assenyalats en els apartats anteriors en el mateix edifici, podrà situar-se en establiments públics o privats destinats a tal finalitat en un ràdio màxim de 200 m de l'edificació sol·licitada, havent d'acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat de la seva compra o arrendament i no podrà ser alienada o novament arrendada sense autorització expressa de l'Ajuntament.

6. Es considerarà com a causes d'impossibilitat d'ubicació de les places d'aparcament les següents:

a) Manca d'espai apte per a l'ús d'aparcament

b) Que la superfície necessària per a l'accés a l'aparcament ocupi una superfície igual o superior al 25 per cent de la planta baixa de l'immoble, deduït l'espai de vestíbul general d'entrada als habitatges i els serveis comuns que hagin de situar-se necessàriament en planta baixa.

c) Que la longitud en planta de la façana a carrer del solar sigui inferior a 8 m.

d) Que la superfície del solar sigui inferior a 200 m².

7. No serà concedida llicència municipal per a la construcció dels edificis i instal·lacions compresos en l'art. anterior, si no es compleixen les reserves d'espai per a aparcament que s'hi ordenen.

Tampoc es concedirà llicència per a elevar, ampliar o modificar l'ús dels edificis i instal·lacions a què es refereix el paràgraf anterior, sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per a aparcament aplicables, encara que limitades a la part que representi l'elevació, ampliació o modificació i excepte impossibilitat material de complir-les per falta d'espai degudament

acreditada. S'entendrà que no hi ha tal impossibilitat quan per desocupació d'algun local de la finca, apte per a ser destinat a aparcament, l'amo pugui disposar-ne.

Si es tractés d'ampliació d'indústries, l'obligació assenyalada en el número anterior només s'exigirà quan aquella representi un augment en la disponibilitat de la superfície edificada superior en un terç a la que venia ocupant-se abans de l'ampliació.

8. Els projectes d'aparcaments coberts hauran de tenir un estudi de la contaminació de l'aire, amb proposta dels mitjans que es vagi a utilitzar perquè no excedeixi dels límits tolerats.

L'administració municipal, en cada cas, aprovarà la proposta o establirà les correccions que estimi necessàries.

9. Les sortides dels aparcaments que pretenguin instal·lar-se en immobles amb façana a més d'una via pública, hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada, atesa la circulació rodada existent en cadascuna d'aquestes vies públiques.

La solució proposada es raonarà en un estudi de la naturalesa i intensitat de trànsit en les mateixes.

Art. 260 bis Normes sobre la construcció de garatges, garatges-aparcament i estacions de servei

1. La present ordenança regula les condicions que han de reunir els garatges de totes classes i les estacions de servei en el terme municipal de Martorelles de Baix.

2. A l'efecte d'aquestes Ordenances, aquests locals i establiments es classifiquen en les següents categories:

1a Garatges destinats a pupil·latge, amb caràcter regular, de vehicles de motor mecànic, amb instal·lacions de rentat, greixatge, càrrega de bateries i subministrament d'aire i carburant als vehicles custodiats.

2a Garatges destinats a cotxeres de turismes, motocicletes i furgonetes de 8 CV. com a màxim, en els quals es permeti solament instal·lacions per al rentat i subministrament d'aire.

3a Garatges-aparcament, o sigui aquells locals destinats només a l'estacionament públic d'automòbils de turisme i motocicletes.

4a Estacions de servei, entenent-hi, aquelles destinades a l'estada transitòria de vehicles amb la finalitat de procedir al seu rentat, greixatge, càrrega de bateria subministrament d'aire i carburant i altres operacions de conservació i manteniment.

3. Per superfície del local s'entendrà la que resulti de sumar la superfície de totes les plantes destinades als usos que es regulen en aquesta Ordenança. No es computaran en el càlcul la d'accessos i rampes.

4. Estaran subjectes a prèvia llicència administrativa municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges públics o privats, garatge-aparcament i estacions de servei. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents al cas, la natura dels materials amb què estigui construït el local, número, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis.

No es requerirà llicència per a allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a 100 m². En tal cas, però, caldrà complir les normes contingudes en aquestes ordenances.

5. Els locals i establiments regulats en aquesta Ordenança:

a) Hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistents al foc d'acord amb les especificacions de la Norma Tecnològica de l'Edificació NTE IPF/1974.

b) El seu paviment serà impermeable, antilliscant i continu, o amb les juntes perfectament unides.

c) No podrà tenir comunicació amb altres dedicats a ús diferent, excepte l'establert en l'art. 47, relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

d) No es podrà tenir obertura a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixa d'escala.

e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho a través de vestíbuls, quan sigui possible descoberts, sense obertures comunes, a excepció de la porta d'accés, que serà resistent al foc i proveïda de dispositiu per al tancament automàtic

Els locals en situació d) que limitin amb algun pati interior de parcel·la d'altra finca, hauran de tapiar-lo amb un mur tallafocs de 0,15 m d'espessor, com a mínim, fins a una altura que sobrepassi un metre per sobre de la coberta.

6. La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctrics i la seva instal·lació s'ajustarà al disposat en el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió de 20 de setembre de 1973 i les seves Instruccions aprovades per Ordre de 31 d'octubre de 1973. En tot el seu recorregut les línies elèctriques aniran protegides sota tub d'acer.

7. Els accessos als garatges, garatges-aparcament i estacions de servei que donin a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptius per a advertiment de vianants i vehicles.

8. Les instal·lacions de sortidors i dipòsits per a emmagatzematge de carburants només estaran permeses en els locals que ocupin situacions d i e, amb les limitacions establertes en els Reglaments generals i en les Ordenances municipals.

9. 1r S'autoritzarà únicament l'emmagatzematge de carburant en dipòsits subterranis instal·lats d'acord amb les Normes de general aplicació.

2n Una vegada a l'any, almenys, es comprovarà la possible existència de fuites i, en cas que n'hi hagués, el dipòsit haurà de ser immediatament substituït.

3r No es podrà manipular els dipòsits de carburant sense adoptar prèviament totes les mesures de precaució tendents a evitar qualsevol classe d'accidents.

10. Els albellons i dipòsits de recollida del líquid del sòl en els garatges i estacions de servei es disposaran de manera que els carburants líquids i els seus residus no puguin passar als claveguerons i clavegueres de servei privat o públic, per a la qual cosa es disposarà d'un dipòsit d'abocament i recollida dotat de tallafocs en totes les seves obertures i tancat hermèticament, el qual haurà de ser buidat periòdicament.

11. Es prohibeix encendre foc en l'interior dels locals objecte d'aquesta Ordenança, a l'efecte de la qual es fixaran els oportuns avisos en llocs molt visibles i amb caràcters perfectament llegibles. Queda també prohibida la utilització d'aparells distribuïdors durant l'operació d'omplir els dipòsits de carburants.

12. 1r Es prohibeix la tinença de combustible líquid en envasos.

2n Els olis de greixatges podran emmagatzemar-se en dipòsits metàl·lics tancats de 200 kg., com a màxim, en quantitat total inferior a 3.000 kg.

3r Es disposarà d'un o diversos recipients metàl·lics tancats on llençar draps i metxes bruts d'oli o grassa.

4t Queda prohibida la tinença en els locals d'envasos buits, fustes i, en general, de materials combustibles.

13. 1r Dintre d'una distància de 5 m, com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual excedeixi de 200 m², s'instal·larà una presa d'aigua equipada amb "racord", tipus Barcelona, de 45 mm de diàmetre, proveïda de mànega de llargària suficient perquè l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar col·locada permanentment al costat de la presa d'aigua indicada.

2n A l'efecte del paràgraf anterior, es considerarà entrada a cada planta la destinada als vehicles i, en els soterranis i plantes superiors als baixos, s'estimarà com a entrada el lloc d'unió d'aquells amb la seva rampa d'accés.

14. Serà obligatori el servei permanent de guàrdia en tots els garatges de categories 1a i 2a, la superfície dels quals excedeixi de 500 m² i en tots els garatges-aparcaments.

15. Quan qualsevol local dels regulats en aquesta Ordenança ocupi diverses plantes i no existeixin en totes elles serveis permanents de guàrdia, serà obligatòria en aquestes últimes la instal·lació d'avisadors d'incendi o alarma de provada eficàcia, el perfecte funcionament de la

qual podrà ser comprovat pels Serveis Tècnics Municipals. Serà així mateix obligatòria aquesta instal·lació en els garatges en què, per la seva superfície, no sigui preceptiva la guàrdia permanent i que es trobin situats sota habitatges.
Se n'exceptuen els situats en habitatges unifamiliars.

16. 1r Els murs de separació de les instal·lacions destinades a rentat i greixatge amb edificacions veïnes es protegiran amb sòcols impermeables d'1,80 m d'altura mínima.
2n A fi d'evitar esquitxades i molèsties, aquestes instal·lacions estaran aïllades totalment del carrer o locals freqüentats pel públic, quan les instal·lacions esmentades es trobin a menys de 10 m d'aquells.

17. En els locals situats a distància inferior a 100 m de tot edifici habitat o lloc freqüentat pel públic, queda prohibida la prova de clàxons, botzines, sirenes i motors d'explosió amb escapament lliure des de les 20 hores fins a les 8 del dia següent.

18. Les instal·lacions elèctriques per a càrregues d'acumuladors, les d'aire comprimit per a inflar pneumàtics, les de prova de frens, elevació de vehicles per al greixatge i neteja i, en general, les de caràcter industrial que puguin existir en garatges i estacions de servei, estaran subjectes, a més, a les disposicions establertes en aquestes Ordenances municipals i a les de caràcter general que li siguin aplicables.

19. Els locals destinats a garatges situats a cota inferior a primer soterrani i superfície construïda per planta major de 500 m², s'ajustaran a les següents prevencions:

a) No s'admetran altres instal·lacions que les de rentat de vehicles.
b) Si es troben destinats a aparcament públic o privat, a més compliran les següents condicions:

- Estaran construïts de manera que resultin amb una resistència al foc de 240 minuts (RF-240).
- A més de les rampes d'accés, hauran de comptar amb un mínim de dues vies d'evacuació per a vianants de RF-120, com a mínim, d'amplària igual o superior a 120 cm cadascuna, amb pendents màxims del 50 per cent, les quals hauran de distar menys de 25 m de qualsevol punt del local, amb accés directe a l'exterior de l'edifici, dotades d'exclosa de seguretat en la seva entrada i de sobrepressió a fi d'evitar que siguin envaïdes pel fum. No es permetran graons oblics.
- Hauran de trobar-se proveïts d'il·luminació d'emergència que garanteixi en tot el local i sortides un nivell de 10 lux durant una hora com a mínim, connectades a bateries tipus Cd-Niquel i amb indicacions lluminoses de les sortides d'emergència.
- A partir de 1.500 m² de superfície per planta, estaran dotats d'una xarxa de ruixadors realitzada segons Normes NTE-IPF/1974 que cobreixi tota la superfície del local.
- Les obertures als patis estaran protegides per una teuladeta d'un metre RP-180, construïda amb materials incombustibles.
- La instal·lació d'energia que accioni els ventiladors de la sortida d'emergència i la xarxa de ruixadors serà blindada i independent de tota altra línia. Haurà de descendir per l'exterior del garatge i tindran escomesa independent de la resta de l'edifici.

20. Seran en tot cas, d'obligatori compliment les Normes NTE-IPF/1974 sobre instal·lacions de protecció contra el foc, en la part que es refereix a garatges i aparcaments. Pel que fa a protecció d'incendis, les disposicions d'aquesta Ordenança s'entendran complementàries de les Normes esmentades.

Art. 261 Garatges públics, garatges particulars i garatges-aparcament

1. Els garatges, garatges particulars i garatges-aparcament podran instal·lar-se amb les limitacions que s'indiquen en els articles següents:

1r Els garatges de 1a categoria de les assenyalades en l'art. 18 d'aquestes Ordenances podran instal·lar-se en situació c, d i e. Si ocupen situació c, hauran de tenir accés independent de tot edifici d'habitatge.

2n Els garatges de 2a i 3a categoria podran instal·lar-se en qualsevol situació. Si ocupessin situacions c, d o e, podran disposar de serveis de greixatge.

2. Els garatges hauran de complir les següents prescripcions:

La seva superfície no podrà excedir de 2.000 m² en una sola planta. No obstant això, podran autoritzar-se amb major superfície sempre que es divideixin en compartiments de superfície inferior a 2.000 m² que puguin comunicar-se i que el seu sistema d'accessos compti amb l'informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals.

El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats tindrà una resistència mínima de 500 kg/m² de sobrecàrrega i estarà protegit per una capa de guix. Quan no es compleixin aquests requisits, haurà d'existir una càmera d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, sostingut per materials d'ídèntiques característiques.

3. 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 penetrar, inferior en 0,50 m a l'altura lliure de passada del local i accés al mateix.

4.

1r Els accessos tindran amplària suficient per permetre l'entrada i sortida de vehicles sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerta, no podent en cap cas tenir amplària inferior a 3 metres.

2n Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m², hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, que en tal cas seran senyalitzats en la forma que s'estableixi el seu sentit únic de circulació. Això no obstant, si la superfície total és inferior a 2.000 m², podran tenir un sol accés de 5 m d'amplària mínima, tret que es tracti de garatges de categoria 1a, en aquest cas aquesta amplària serà, almenys, de sis metres.

3r Quan es tracti de locals de segona i tercera categoria, l'obligació establerta en el número anterior serà exigible només quan el local excedeixi de 800 metres.

4t A l'efecte d'aquestes Ordenances, l'amplària dels accessos es referirà no només al llindar, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquell.

5.

1r L'accés als establiments de 2a i 3a categoria, s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una altura de 0,80 m, com a mínim, de qualsevol altre local o dependència aliena al garatge.

Es permetrà en circumstàncies especials adequades, l'accés per muntacàrregues o cintes transportadores, les característiques de capacitat i càrrega útil de les quals hauran de consignar-se en rètols col·locats en forma que puguin ser fàcilment llegits per empleats i usuaris; en aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran cadascun dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2n Les rampes tindran l'amplària suficient per al lliure pas dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà disposar d'un sistema de senyalització de bloqueig.

3r Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, excepte en els 4 m en profunditat immediats als accessos del local, que serà, com a màxim, del 4%, quan aquella hagi de ser utilitzada com a sortida al carrer.

4t Les rampes o passadissos en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits i tinguin un recorregut superior a 30 m, tindran una amplària suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides per aquelles estiguin dedicades a garatge-aparcament.

5è Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, que disposaran d'accessos independents, excepte en els casos que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 metres i una altura de 0,15 metres sobre la calçada.

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

7.

1r El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquests es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire, en el seu interior.

Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació, haurà de ser almenys d'un 8%.

2n Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi a través de patinets de ventilació, haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície. En el primer cas s'instal·laran dos ventiladors per planta i, en cas de ser un local superior als 1.000 m², s'exigirà doble subministrament elèctric.

Si aquests locals estan sota edificis d'habitatges, serà necessària l'existència en la planta del local de patis que ventilin a cel obert amb un total superior als 10 m².

3r Quan es projecti ventilació natural en soterranis, a més de complir el disposat en l'apartat 1r d'aquest article, existirà una ventilació a patis amb una superfície superior a 15 m² per cada 1.000 m² o fracció de local.

4t Les obertures de comunicació al pati estaran protegides amb una teuladeta de material resistent al foc de 0,30 m, com a mínim, de sortint, col·locada entre la línia inferior del límit i una altura de 0,50 m sobre la mateixa.

5è Estaran protegides així mateix amb teles metàl·liques les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si damunt d'elles existeixen obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de sis metres de distància.

6è Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes a menys de cinc metres d'altura, caldrà construir-hi un sostre continu i resistent al foc que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici.

8.

1r Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis de 5 o més kg de CO₂, o pols seca, en nombre i distribució tal que corresponguin a un per cada 100 m² de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta. Aquests aparells extintors seran revisats almenys una vegada a l'any i el compliment d'aquest requisit s'acreditarà documentalment sempre que ho sol·liciti l'Administració municipal.

2n Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m, caldrà disposar almenys d'un aparell extintor.

9.

1r Els vehicles hauran d'estacionar-se de tal forma que pugui tenir-se accés a tots i cadascun d'ells, i per maniobrar-hi còmodament es disposaran un o més passos lliures a tot el llarg de la nau o naus.

2n Es deixaran posades les claus de contacte en els vehicles.

10. Només es permetrà la instal·lació de tallers de reparació de vehicles, en l'interior dels garatges, quan quedin separats de la resta del local mitjançant murs massissos de 0,15 m d'espessor mínima, amb una porta de comunicació i una altra d'emergència, ambdues degudament protegides.

11. Quan els garatges disposin d'Estacions de Servei, aquestes hauran de complir les disposicions d'aquesta Ordenança relatives a aquestes Estacions de Servei.

Art. 262 Estacions de servei

1.

1r Les estacions de servei s'autoritzen solament en situacions d i e.

2n Si els locals disposen de sortidor de gasolina, es consideraran com "molt freqüentats" a efectes d'aplicació de les disposicions generals sobre ventilació de locals industrials.

3r Els accessos es regiran per les condicions dels reglaments de la Companyia Arrendatària del Monopoli de Petrolis quan el local disposi de sortidor de carburant.

En altre cas, hauran de complir les condicions mínimes assenyalades per a garatges de la categoria en aquesta Ordenança.

2. Sobre el lloc corresponent a emmagatzematge i subministrament de carburants, únicament es permetrà l'existència de locals destinats a oficina o magatzem de la mateixa empresa. Sobre la resta de l'estació, no es permetrà l'ús d'habitatge i els locals existents hauran de tenir accés independent.

3. Totes les estacions de servei disposaran dels elements necessaris per a l'extinció d'incendis i tindran instal·lats i adequadament distribuïts, com a mínim, un extintor de foc de CO₂ o de pols seca, de vuit litres de capacitat, com a mínim; per cada 50 m² de superfície o fracció disposaran d'un extintor de capacitat no menor a 100 litres, muntat sobre rodes i proveït de tots els accessoris necessaris.

Aquests aparells hauran de revisar-se, com a mínim, una vegada a l'any, i el compliment d'aquest requisit haurà d'acreditar-se davant l'Administració municipal.

4. Els espais destinats a greixatge i rentat estaran convenientment separats del lloc on radiquin els pals de subministrament de carburants i les seves respectives boques de càrrega, de manera que constitueixin seccions independents.

L'activitat de les mateixes s'ajustarà a les prevencions establertes per als garatges que els siguin aplicables.

5. En les estacions de servei podrà instal·lar-se un taller de reparació d'automòbils, sempre que estigui completament separat, per murs resistents al foc, de l'espai que ocupin les altres instal·lacions de l'estació, i tinguin accessos independents.

CAPÍTOL 2

NORMES QUE REGULEN L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 263 Qualificació de l'ús industrial:

1. A l'efecte d'aquesta Normativa, es defineix genèricament com a Indústria tot tipus d'instal·lacions i mitjans dirigits, directament o indirectament, a l'obtenció, transformació, transport i emmagatzematge de matèries primeres o productes elaborats, o a la prestació de serveis per entitats públiques o privades.

2. A l'efecte d'aquesta Normativa, s'entendrà per Activitat industrial el desenvolupament dels processos propis, auxiliars i de serveis de cada indústria.

3. Són Instal·lacions Auxiliars i de Servei totes aquelles que, sense formar part dels processos propis de cada activitat, s'utilitzen per al seu desenvolupament.

Les instal·lacions auxiliars i de servei per al desenvolupament de les activitats dels diferents usos, a excepció de l'ús d'habitatge, a l'efecte d'aquesta Normativa, es consideraran com a ús industrial del sòl.

Art. 264 Aspectes regulats i àmbit d'aplicació:

1. A l'efecte de l'admissió de l'ús industrial, les presents Normes regulen l'ús del sòl per a la ubicació i desenvolupament de les activitats industrials en funció del dret dels ocupants dels edificis, via pública i espais públics a disposar d'un ambient exempt d'excessius nivells de contaminació atmosfèrica, d'aigües, d'olors, de radiacions ionitzants, de residus sòlids, de sorolls i vibracions i riscos d'incendi i explosió que puguin perjudicar la seva salut i benestar.

2. L'ús industrial en aquelles zones en què es permeti serà permès mentre que les indústries i les activitats industrials compleixin les condicions establertes en aquesta Normativa i en les Ordenances Municipals corresponents que la desenvolupen.

3. La present Normativa té com a àmbit d'aplicació totes les indústries i totes les seves instal·lacions auxiliars.

4. Totes les activitats industrials hauran de trobar-se sempre a la disposició de les inspeccions que segons el parer de la Corporació Municipal hagin de realitzar els seus Serveis Tècnics o els dels ens en qui ella delegui.

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 265 Classificació

A l'efecte de la regulació de l'ús industrial, les indústries i assimilats es classificaran atenent, primer, a les molèsties i efectes nocius que puguin produir per a la salubritat, així com alteracions en el medi ambient i, segon, per l'entorn en el qual se situen. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions diferents.

Art. 266 Categories

S'entén per categories d'una activitat la permissibilitat d'ús en una zona en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors: grau d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell sonor, horari, etc. S'estableixen sis categories de major a menor permissibilitat.

1a Categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.

2a Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge en zones de fort predomini residencial.

3a Categoria: Activitat admesa en zones mixtes amb forta proporció d'indústries.

4a Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge però sí limítrof amb altres usos industrials.

5a Categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.

6a Categoria: Activitats perilloses que han de trobar-se apartades d'altra activitat o habitatge.

Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'atindrà al disposat en el Decret 2414/1961 de 30 de novembre amb respecte, en tot cas, de les presents Normes i en el Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, que figura com a annex en aquestes Normes, per a tot el referent al grau d'intensitat de les activitats, sense perjudici que s'hi vagin produint les adaptacions derivades de la nova legislació en la matèria que requereix el canvi tecnològic. Sense perjudici de l'anterior, la determinació de categories estableix d'acord amb els criteris següents:

1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.

2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin per desprendiments de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat.

3. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, amb o sense adopció de mesures correctores, són tolerades en zones mixtes de forta proporció d'ús industrial.

4. Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses contigües a altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

5. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mesures d'acondicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.

6. La categoria sisena comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat hagin d'instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

S'entén per activitats de servei les que hagin de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn bugaderies, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors i anàlogues.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, tret que la seva envergadura o les molèsties o perillositat que puguin produir corresponguin a les que originaria una activitat de determinada categoria.

1. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per a combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlogues al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com municipal, i en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals, i, en el seu defecte, de la Comissió Delegada de Sanejament.

2. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides, no es classificaran com a categories industrials, excepte en cas que, per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els correspongui la seva inclusió com a activitat de determinada categoria.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà qualificat de segona categoria.

Els tallers de reparació, especialment els de cotxes, seran objecte d'una norma específica complementària en funció del seu caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

Art. 267 Situació dels locals industrials segons la seva ubicació

S'entén per situació relativa cadascuna de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre si.

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

S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admet la construcció d'habitatges, aquell les parets de separació dels quals, amb els predis confrontants a partir de fonaments, deixin un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt pugui ser inferior a 5 cm, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior, en la qual disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per a evitar la introducció d'enderrocs i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior correran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

- a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, llevat de la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres en la via pública.
- d) Els accessos hauran de situar-se en carrer d'amplària no inferior a 10 metres.

Per a tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació A

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

Situació B

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

Situació C

En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa de cases o parcel·les interiors i separat d'habitatge contigu per paret de 30 cm d'espessor sense buits, càmeres o discontinuïtats.

Situació D

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

Situació E

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

Situació F

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

Art. 268 Límits màxims

Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions, expressades en graus d'intensitat, relació de potència mecànica per m² de superfície destinada a ús industrial i potència mecànica, són les consignades en el quadre adjunt.

El grau d'intensitat, mesurada de menor a major d'1 a 5, del perjudici de les activitats que puguin ocasionar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat, considera els següents efectes (els tinguts en compte en el Nomenclàtor ampliat i tipificat del Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya).

Molèsties:

- Soroll (en exterior del local propi i veí més afectat).
- Fums, gasos, vapors i olors.
- Pols.
- Aigües residuals.
- Residus industrials.
- Transports, càrrega i descàrrega.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions del personal.
- Calor.
- Vibracions.

- Nocivitat i insalubritat.

- Gasos i elements contaminants.
- Aigües residuals.
- Matèries i manipulació.

- Radiacions.
- Abocaments i deixalles.

Art. 269 Limitació pels seus efectes

1. Els límits màxims d'ús industrial en cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions, expressades en graus d'intensitat (A), relació de potència mecànica per m² de superfície destinada a ús industrial (B), en kW/m², i potència mecànica (C), en kW, són les consignades en el quadre adjunt:

CATEGORIES		A	B	C	D	E	F
	(a)	1	1,2				
1	(b)	0,05	(1)				
	(c)	5 kW					
	(a)		1,2	1.2.3			
2	(b)	NO	0,075	0,1			
	(c)		20 kW	60 kW			
	(a)		1.2.3	1.2.3	1.2.3.4		
3	(b)	NO	0,075	0,1	0,1		
	(c)		20 kW	90 kW	350 kW		
	(a)				1.2.3.4.5	1.2.3.4.5	1.2.3.4.5
4	(b)	NO	NO	NO	ILIM	ILIM	ILIM
	(c)				ILIM	ILIM	ILIM
	(a)					1.2.3.4.5	1.2.3.4.5
5	(b)	NO	NO	NO	NO	ILIM	ILIM
	(c)					ILIM	ILIM
	(a)						1.2.3.4.5
6	(b)	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM
	(c)						ILIM

Nota: (1) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

Perillositat:

- Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius:

- Vessaments i abocaments d'agressius químics.
- Acondicionaments i aptitud del local.
- Acondicionaments i aptitud dels accessos.

Per a l'aplicació dels límits de densitat de potència mecànica i potència mecànica es tindran en compte les següents regles:

- La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacàrregues i altres per a l'acondicionament d'aire, calefacció i altres per a l'acondicionament del local i per a manutenció.
- La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, excloent-hi la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
- Quan en una mateixa activitat industrial els diferents cossos d'un edifici ocupin diverses situacions, la potència a instal·lar en cadascuna d'elles estarà d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.
- Els límits de potència a què es refereix el quadre adjunt en el paràgraf 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

e) Els límits màxims segons els quals corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

Els límits de potència, tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser depassats en aquells casos en què, segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no depassi el valor autoritzat en l'emplaçament proposat.

Per a l'engegada precisarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que la mateixa s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Dintre d'una situació determinada, en cada zona els límits màxims seran els de la major categoria permesa en la zona.

Les limitacions i normes que han quedat fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, les quals podran disposar dels elements que precisin, que hauran de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

S'entén per superfície màxima d'ús permesa l'ocupable per l'activitat, amb exclusió de les àrees comercials i d'oficines. Els límits màxims es reflecteixen en el quadre següent, expressat en metres quadrats.

SITUACIONS RELATIVES

CATEGORIES	A	B	C	D	E	F
1a	75	150	150	1.500	ILIM	ILIM
2a	150	250	500	1.500	ILIM	ILIM
3a	150	500	1.000	1.500	ILIM	ILIM
4a					ILIM	ILIM
5a					ILIM	ILIM
6a						ILIM

S'assenyalen dos límits d'obligat compliment per al nivell sonor màxim admissible en dB (A) que no pot sobrepassar-se en el desenvolupament de l'activitat. Un primer límit de "nivell sonor màxim exterior" es mesurarà a 1,5 metres de la façana o de la línia de propietat dels habitatges. Un segon límit "nivell sonor màxim interior" es mesurarà en l'interior d'aquest amb balcons i finestres tancades i a una distància, si és possible, de 1,5 m de les parets. Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior es fixen valors per al dia i per a la nit. La delimitació de l'horari de dia i nit s'establirà en cada Ordenança Municipal i, en tot cas, entre les 22 hores i les 8 hores el nivell sonor admès en el domicili veí més afectat, no podrà sobrepassar en més de 3 dB el soroll de fons, entenent-se com a tal l'ambiental sense els valors punta accidentals. Els límits màxims per a cada categoria s'expressen en el quadre següent:

SITUACIONS RELATIVES

CATEGORIA	(a)														
	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	
1a	55	45	40	--	40	30	40	30		N		N			(b)
2a	60	50	40	--	40	30	40	30							(b)
3a	65	55	40	--	45	35	45	35							(b)
4a	75	70					50	45	50	45	50	50	50	50	(b)
5a	80	80									50	50	50	50	(b)
6a												ILIM	ILIM		(b)

Nivell sonor màxim exterior en dB (A)

Nivell sonor màxim interior en dB (A)

A fi de cobrir possibles dubtes d'inclusió d'activitats, es prendrà com a criteri classificador els graus d'intensitat de molèstia presumible per soroll el que a continuació s'especifica.

Els nivells sonors que a continuació es detallen s'entén que corresponen als comprovats a 1,5 metres del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica en la pròpia nau de treball.

dB (A)	Grau d'intensitat
Menys de 75	1
76-85	2
86-90	3
91-95	4
96 o més	5

Les indústries de categoria 6a, que hauran d'estar en zones allunyades dels nuclis habitats, no podran produir sorolls que donin lloc a percepcions superiors a 30 dB (A) en punts situats a 1 km de distància.

Les normes i limitacions que s'han fixat per a la indústria no són d'aplicació a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, les quals podran disposar dels elements que precisin, i hauran de quedar instal·lades amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

Art. 270 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1) Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, amb caràcter general, com de categoria immediata inferior.

2) Si les mesures tècniques correctores no assolissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior en cap cas, a dos mesos) no es garantirà l'eficax funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 271 Modificació de categoria

1. Seran, com a mínim, condicions indispensables perquè una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a categoria:

- a) Que no utilitzi procediments en els quals sigui necessària la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
- b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per a la neteja de màquines o qualsevol altra operació.
- c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils, inflamables i/o tòxiques, i que les emanacions que es puguin desprendre siguin recollides i expulsades a l'exterior per mitjà de xemeneies de característiques reglamentàries.
- d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal, que ni en els locals de treball, ni en cap altre, s'originin vibracions o aquestes es transmetin a l'exterior.
- e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal, que a més d'ells i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dB (A).
- f) Que quan la superfície industrial sigui superior a 250 metres quadrats, disposi d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega de mercaderies, amb capacitat mínima d'un camió, fins a 500 m² de superfície industrial i de dos camions per a majors superfícies.
- g) Que des de les 21 hores fins a les 8 hores, solament sigui permesa la càrrega i descàrrega de furgons (càrrega inferior a 3.500 kg) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta fi.
- h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en el qual existeixin matèries combustibles (retalls de paper, cartró o plàstic, etc.) s'instal·laran sistemes d'alarma per a fums o de ruixador automàtic.

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

3. En cap cas es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior.

Art. 272 Condicions de funcionament

1. Malgrat el dispostat 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 d'un qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes.

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

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

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

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

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

Tot i així, a l'efecte de regulació per a incendis i explosions, s'estableixen deu tipus d'activitats. Les vuit primeres es defineixen en funció de la seva càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació. Les dues últimes estan relacionades, respectivament, amb el risc d'activació i el d'explosió.

-Temperatura d'inflamació (Ti).

La temperatura d'inflamació és la mínima temperatura, en graus centígrads i a 760 mm de pressió, a la qual una substància combustible, en contacte amb l'aire, desprèn la suficient quantitat de vapor perquè es produeixi la inflamació mitjançant l'aportació d'una energia d'activitat externa.

-Càrrega tèrmica (Qt).

És el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi considerat. La càrrega tèrmica comprendrà d'una banda tots els materials combustibles que formin part de la construcció i decoració, i per una altra, aquells inherents a l'explotació dels locals incloent-hi els emmagatzematges. Si la càrrega tèrmica està repartida de forma desigual en un sector d'incendi, s'adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable, sempre que la seva superfície sigui superior al 10% de la del sector. La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la fórmula:

$Qt = K \times Pi / S$, on

Qt = Càrrega tèrmica, en megacalories per m².

Ki = Massa en quilos de cada substància combustible.

Pi = Potència calorífica, en megacalories per kilo de cada substància combustible.

S = Superfície, en m², del sector d'incendi.

-Risc d'activació.

És la mesura de la probabilitat que el risc d'incendi s'actualitzi. Ve determinat d'una banda pels combustibles, el seu grau de subdivisió i condicions de manipulació i per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tèrmiques.

-Risc d'explosió.

És la mesura de la probabilitat que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de les substàncies fabricades amb la finalitat de produir explosius.

Ateses aquestes variables, s'estableix la següent classificació d'activitats:

TIPUS		CÀRREGA TÈRMICA		TEMPERATURA D'INFLAMACIÓ DEL 95% EN PES DELS MATERIALS
1	0	Q	200	Major de 50° C
2	200	Q	500	Major de 50° C
3	500	Q	2.500	Major de 50° C
4	2.500	Q		Major de 50° C
5	0	Q	100	Menor de 50° C
6	100	Q	250	Menor de 50° C
7	250	Q	2.500	Menor de 50° C
8	2.500	Q		Menor de 50° C
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'incendi			
10	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'explosió			

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus segons el següent quadre:

SITUACIÓ	CLASSES I TIPUS AUTORITZATS
A	1
B	1 i 2
C	1, 2 i 5
D	1, 2, 5 i 6
E	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8
F	Tots deu

3.2. Radioactivitat i perturbacions elèctriques.

No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o perturbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originen aquestes perturbacions.

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

3.3 Sorolls.

En els llocs d'observació i mesura, determinats en el paràgraf 2 d'aquest article, la intensitat del soroll no podrà excedir dels valors observats conforme a les condicions de localització o del caràcter del soroll precisats en aquest mateix capítol.

3.4 Vibracions.

Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en els habitatges vibracions majors als mínims de percepció de vibració. Per a la finalitat d'aquest apartat s'entén com a mínim de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures, capaç d'originar en una persona normal consciència de vibració per mètodes directes, com sensacions tàctils o visuals d'objectes en moviment (per exemple figures, plats, làmpares).

3.5 Enlluernaments.

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

3.6 Contaminació atmosfèrica.

A partir de la xemeneia i altres conductes d'evacuació no es permetrà cap emissió que en funció de la categoria sobrepassi els índexs de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols per unitat de temps en kg/hr. Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents.

CATEGORIA	1	2	3	4	5	6
Índex Ringelman funcionament normal	0	1	1	2	2	2
Índex Ringelman arrencada	1	2	2	3	3	3
Emissió màxima de Pols Kg/hr	1,5	1,5	5	5	40	40

En cap cas se superaran els límits establerts, la indústria afectada haurà de prendre mesures correctores necessàries, resultant aquesta condició indispensable perquè la seva classificació correspongui amb l'establert en aquestes Normes.

3.7 Olors.

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

3.8 Altres formes de contaminació atmosfèrica.

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

3.9 Aigües residuals.

En cas que un abocament industrial d'aigües residuals es vagi a incloure en una xarxa de sanejament general, en la qual existeixi una depuració conjunta o mancomunada d'aquestes aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent s'ajustaran al disposat en la corresponent Ordenança d'Abocaments. Quan les aigües residuals s'aboquin en una xarxa general en la qual no existeixi tal depuració i la quantitat sigui sensiblement diferent de les aigües residuals domèstiques, l'Ajuntament, al concedir la Llicència d'Activitats, se'n cuidarà de les mesures correctores que hagi de prendre cada indústria.

3.10 Residus sòlids.

L'Ajuntament podrà exigir el compliment de tot el que disposa la legislació sobre Residus Industrials de la Generalitat de Catalunya i especialment la Llei 6/1983 i el Decret 142/1984, en les matèries de la seva competència.

TÍTOL VII

NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 1

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 273 Tipus d'ordenació

1. Les normes contingudes en aquest Títol VII 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 quals 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 ha d'ajustar-se l'edificació.

4. Els sistemes bàsics d'ordenació de l'edificació i als quals es refereixen aquestes normes són:

-Ordenació per alineacions de carrer.

-Ordenació per edificació aïllada en parcel·la.

-Ordenació per definició volumètrica específica

5. Les normes o determinacions de valor d'alguns paràmetres que s'expressen en aquest capítol no seran d'aplicació en aquells casos en què la norma específica de la zona contingui determinacions diferents referents als mateixos paràmetres.

CAPÍTOL 2

PARÀMETRES GENERALS

Art. 274 Significat dels conceptes utilitzats

1. Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determina amb caràcter general les característiques de l'edificació.

2. Quan s'emprin en aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el següent significat:

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

b) Solar: Parcel·la que, per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a la seva immediata edificació.

c) Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

d) Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa.

e) Planta pis: Tota planta d'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

f) Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:

Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o d'acumuladors; conductors de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicacions, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per a accés d'aquests al plànol de terrat o coberta; cossos d'escala d'accés al plànol de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i assecat de la roba i altres.

g) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de la façana o línia de façana o de l'alineació interior, o de l'espai lliure interior d'illa de cases i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

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

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

j) Patis de ventilació: Amb aquest nom es designen espais no edificables, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o estances. S'entén per estança l'habitació o sala on s'habita normalment i no destinada a dormitori.

Art. 275 Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució (comportada per l'ordenació de volums) entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes, per sobre de planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els de ventilació.

3. L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no superarà en les parcel·les en pendent la que resultés de l'edificació en terreny en plànol horitzontal.

Art. 276 Planta baixa.

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. No obstant això, en el tipus d'ordenació, segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es trobi situat entre 0,60 m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor quota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta, en el tipus d'ordenació segons alineacions, que se situï dintre dels límits establerts en el paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de front de parcel·la el de posició inferior.

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

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

Tipus d'ordenació:

Segons alineacions 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 permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4. Els altells es permeten en planta baixa sense accés independent des de l'exterior quan formin part del local situat en aquesta planta, i els que es destinen a dependències de la porteria quan no siguin utilitzables com a habitatge.

-Els altells:

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

b) La seva altura lliure mínima, per sota i per damunt, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que compleixi aquesta condició.

Art. 277 Planta soterrani

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

Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada 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.

-En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, càmeres cuirassades i similars.

No obstant això, podran autoritzar-se altres usos diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones en aquests esdeveniments.

-L'altura lliure de les plantes soterranis serà almenys de 2,20 metres.

Art. 278 Altura de les plantes pis

L'altura lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres.

Art. 279 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 280 Cossos sortints

1. Els cossos sortints, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació, compliran en tot cas, el disposat en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques.

Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

3.

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

b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats. No obstant això, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a l'efecte de l'ocupació màxima i en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més, a l'efecte de separacions als límits de parcel·la.

4. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints, a partir de la primera planta, que hauran de ser sempre paral·lels al plànol de façana.

6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la mitgera, excepte en aquelles zones en què aquesta distància es fixi en 60 cm.

Art. 281 Vol màxim dels cossos sortints

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

1. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial:

a) Els cossos sortints al carrer o espai lliure públic es regulen pel que fa a la longitud de vol i a la distància mínima al carrer, per les normes específiques de cada zona.

b) El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa de cases, no podrà excedir del vol permès en la façana al carrer, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,00 metre.

En l'espai lliure interior d'illa de cases no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que depassin la profunditat edificable.

c) Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç d'aquesta longitud. En tots dos casos, els

cossos vénen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol i en la seva longitud per la que es permeti per a cada zona, en la façana al carrer. Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm, podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no depassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.

2. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada

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

3. Tipus d'ordenació per volumetria específica

Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran d'acord amb les normes específiques de cada zona.

S'aplicarà en aquest tipus d'ordenació l'establert per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial en l'apartat c.

Art. 282 Elements sortints

1. Els elements com els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i altres de similars fixos es limitaran, pel que fa al seu vol, al disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables en tots els tipus d'ordenació:

a) S'admeten els elements sortints en planta baixa, d'edificació que doni al carrer de més de 6 m d'ample i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una desena part de l'ample de la vorera, i de 0,40 m quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a altura inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera, i el seu vol no depassi una distància de 0,60 m entre la façana i la vora de la vorera, amb un topall màxim de vol de 1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del plànol de façana fins a un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de vint metres i fins a un màxim de 0,90 m per als carrers de 20 o més metres.

2. Els elements sortints no permanents, com són els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Regirà, respecte als mateixos, el que s'estableixi en les Ordenances Municipals.

Art. 283 Ventilació i il·luminació

1.

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació, a través almenys de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents de les destinades a dormitoris o estades i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i il·luminació mitjançant tècnic sense utilització de celoberts o ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars, no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estada destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) L'ús dels mitjans tècnics esmentats ha de ser regulat per Ordenances Municipals de construcció.

Art. 284 Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixts. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o a vials i són mixts els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva altura. La dimensió del pati interior serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva altura, amb un mínim de tres metres, i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Altura del Pati (número plantes/pis)	Superfície mínima m2
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16

3. Els celoberts mixts, que són els oberts en alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o a vial, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, per contra, a aquests patis, les superfícies mínimes fixades en la Taula anterior. Les parets dels celoberts mixts es consideraran com a façanes amb caràcter general.

4. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable, a l'efecte d'aquestes Normes, que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a la forma i dimensions, pel disposat per als patis interiors i els mixts.

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

- a) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com els safareigs.
- b) L'altura del pati, a l'efecte de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa servida pel pati fins a la més elevada.
- c) 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 patis 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 en un 20% a la del pati.

CAPÍTOL 3

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS LES ALINEACIONS DE VIAL

Art. 285 Paràmetres Específics

1. En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:

- a) Alineació de vial
- b) línia de façana
- c) ample del carrer o vial
- d) altura reguladora màxima
- e) nombre màxim de plantes
- f) mitgeres
- g) illa de cases
- h) profunditat edificable
- i) espai lliure interior d'illa de cases
- j) reculada de l'edificació.

2. Quan s'emprin en aquestes Normes els conceptes esmentats, tindran el següent significat:

a) Alineació de vial. És la línia que estableix, al llarg dels vials, límits a l'edificació.

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

c) Ample de vial. És la mesura lineal que, com a distància entre dos costats del carrer, es pren com a constant o paràmetre que pot servir, si escau, per a determinar l'altura reguladora i altres característiques de l'edificació.

d) Altura reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions, excepte excepcions expresses.

e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses, dintre de l'altura reguladora.

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

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

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

h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva banda posterior l'edificació.

i) Espai lliure interior d'illa de cases. És l'espai lliure d'edificació o edificable si escau, només en planta baixa i soterranis que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

j) Reculada de l'edificació. És la reculada de l'edificació respecte a la alineació de vial o a les mitgeres. La reculada pot ser d'illa de cases, d'edificació o de plantes.

Art. 286 Alineació de vial

1. En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

2. Les reculades permeses són les que es disposen en les Normes del Pla General al regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten reculades, aquests estaran subjectes al disposat en el corresponent article. En cas que en les Normes de la zona no s'esmentin les reculades, s'entendrà que aquestes no estan permeses.

Art. 287 Ample de Vial

1.

a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial entre dues transversals, es prendrà aquesta distància com a ample de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com a ample de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram que es tracti.

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

d) Quan, per aplicació de la regla anterior, resultin amplex de vial diferents per a fronts oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a ample de vial la mitjana dels amplex.

2. L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les enfront de vials de nova obertura, l'ample vial serà el que, en virtut del Pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les Normes sobre execució. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les altures dels edificis o dels vols permesos.

Art. 288 Altura

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

2. L'altura es mesurarà verticalment en el plànol exterior de la façana, fins a la intersecció amb el plànol horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el plànol superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

3. Per sobre de l'altura reguladora màxima, només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent i les arrencades de la 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) Les golfes resultants que no seran habitables, amb excepció de la zona 12. Les càmeres 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'altura reguladora màxima. L'altura d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,80 m si són opaques i de 2,50 m si són transparents, reixes o similars.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà excedir d'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. 289 Regles sobre determinació d'altures

L'altura es mesura d'acord amb el disposat en el número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per al mesurament de l'altura és diferent per a cadascun dels supòsits següents:

1. Edificis amb front a una sola via

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 es mesurarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és major de 0,60 m, l'altura reguladora màxima es mesurarà 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.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situés més d'1 m per sota d'aquell punt d'aplicació d'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi. En cadascun dels trams, l'altura reguladora es mesurarà conformement a les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb front de dues o més vies, formant cantonada o xamfrà.

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

Si les altures reguladores fossin diferents, les majors d'elles podran córrer-se pels carrers adjacents, fins a una longitud màxima comptada a partir del cantó o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor altura en cas d'acord 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 profunditat edificable corresponent al carrer de major altura. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'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 de dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals en cada front vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa de cases, es regularan, pel que fa a l'altura, com si es tractés d'edificis independents.

Art. 290 Regles sobre mitgeres

1. Quan, com a conseqüència de diferents altures, reculades, profunditat edificable o una altra causa, puguin sorgir mitgeres al descobert, caldrà acabar-les amb materials de façana o, optativament, retirar-se la mesura necessària com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos, per a poder edificar caldrà regularitzar 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 en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en aquest article.

Art. 291 Profunditat edificable

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació.

La posició de la línia posterior d'edificació s'indica en els plànols per a cada punt.

L'ocupació amb edificacions en planta baixa en l'espai lliure interior de l'illa de cases es regula per normes específiques definides per a cada zona.

Art. 292 Reculades

1. Les modalitats de reculada o alineacions reculades són:

- a) Reculada en tot el front d'alineacions de l'illa de cases;
- b) Reculada en la totalitat de les plantes de l'edifici; i
- c) Reculada en plantes pisos.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure com a conseqüència de la reculada es destini a eixamplament del carrer o a jardins privats.

En el primer dels casos aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi per a destinar-lo a eixamplament de vial i les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari cedent. L'altura reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la mateixa que li corresponia anteriorment. La reculada serà uniforme en tota l'alineació, haurà de comprendre tot el tram d'illa de cases entre carrers i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. Es determinarà la profunditat 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 en la qual s'inclourà una valoració aproximada dels costos de la Urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b), és a dir, en totes les plantes i en part d'un front d'illa de cases, s'admeten, per regla general, quan es compleixin els següents requisits:

- a) Que la reculada s'estengui, almenys, d'una longitud de vint metres. Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, la longitud mínima és de catorze (14) metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de tres seixanta (3,60) metres de cada mitgera.
- c) Que en la seva execució es diferenciïn clarament l'espai de propietat privada del de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- b) No modifiquen la profunditat edificable. Aquesta es mesurarà des de l'alineació del vial o carrer.
- c) No donen lloc a augments d'altura reguladora ni a compensació de volums.

4. Les reculades de la modalitat c), és a dir, en planta pis, sense reculada en planta baixa, es permeten quan concorrin els següents requisits:

- a) Els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixts.

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

- a) En planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum de passada entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la façana sigui com a mínim d'1,8 metres i l'altura lliure mínima de 3,60 metres.
- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, tret que aquestes s'haguessin reculat al seu torn. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

CAPÍTOL 4 TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 293 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i grandària de la parcel·la
- b) ocupació màxima de la parcel·la
- c) altura reguladora màxima
- d) nombre màxim de plantes
- e) separacions mínimes i
- f) edificacions auxiliars

Art. 294 Forma i grandària de la parcel·la

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

Art. 295 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 al 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. 296 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 es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars. En altres casos, podrà també ocupar-se fins al 30 per 100 de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució en projecte d'acondicament com a jardí de l'espai lliure.

Art. 297 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 d'acord amb els requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi aquests sòls, la qual cosa comportarà, per al Municipi, el deure de la seva conservació d'acord amb les Normes sobre jardins públics, sempre que el Municipi consideri que concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Art. 298 Altura màxima i nombre de plantes

1. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis 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 posseeixin la consideració de planta baixa, estaran subjectes a l'altura màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
2. Els valors de les altures màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
3. Per sobre de l'altura màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al quaranta per cent (40%) i l'arrencada de la 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 sempre que el seu vol no superi el màxim admès pels ràfecs.
La golfa resultant no serà habitable excepte en els habitatges unifamiliars.
 - b) Les càmeres 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 d'1,80 m.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Les rematades de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 299 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 que pot situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins a plans 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 dintre d'una mateixa parcel·la, serà la suma de les separacions mínimes a límits laterals.
2. Les plantes soterranis resultants de desmuntatges, anivellacions de terreny o excavacions, en el cas d'habitatges unifamiliars, hauran de respectar les distàncies mínimes límit de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que aquesta part no excedeixi el quinze per cent de la superfície lliure. En altres casos, caldrà respectar el que disposa l'article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.

Quan, mantenint les separacions a límits a les quals faci referència la zona de què es tracti, no es pugui inscriure un circuit de diàmetre 11 m en la resta de la parcel·la que queda, la separació a vial podrà disminuir-se fins que succeeixi d'aquesta manera, amb un mínim de 3m.

Art. 300 Construccions auxiliars

Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d'anàlogues.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada zona i, si escau, al que disposa el Pla General o el Pla Parcial, pel que fa a sostres edificables, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes als límits de parcel·la.

Les piscines no computaran a l'efecte de tant per cent d'edificació auxiliar si es troben enfonsades en el terreny.

Art. 301 Tanques

1. Les tanques amb fronts a vials públics, dotacions i espais verds es regularan, pel que fa a altures i materials, d'acord amb les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les Ordenances del Pla Parcial o Especial.

2. Les tanques amb front a espais públics hauran d'estar subjectes, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant això, en determinats casos es permetrà retardar-les o recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública haurà de mantenir-se, sistematitzant-lo amb jardineria, a càrrec del propietari del sòl.

3. L'altura màxima de les tanques opaques en els límits restants serà tal que en cap cas es depassi l'altura d'1,50 m mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 302 Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) que estiguin situades en zones per a les quals sigui obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50% es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100% es disminueix en 1/2.

Més de 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

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

1. Les plataformes d'anivellació en els 2 m contigus als límits no podran situar-se en més d'1,50 m per damunt o més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

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

Art. 303 Parcel·les de superfície menor que la mínima

En les parcel·les 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 se situa la parcel·la en qüestió, però la resta de paràmetres (ocupació, separacions a límits, etc.) seran els de la zona que li correspongui per la superfície efectiva que tingui.

CAPÍTOL 5

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 304 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 de cases 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. 305 Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial o en el Pla Especial, o 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 màxim 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 d'acord amb una de les maneres establertes en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que hauran de construir-se en règim de 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 - l'altura màxima,
- d - nombre màxim 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 entre edificacions i
- b - separació mínima de l'edificació als límits de zona i als eixos del vial.

Art. 306 Configuracions de l'ordenació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:

- a - configuració d'una sola manera. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

- alineacions d'edificació,
- altura màxima,
- nombre màxim 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.307 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial o el Pla Especial o l'Estudi de Detall segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General establert, 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 cotes de referència dels plànols d'anivellació i formació de terrasses en què se sistematitzi el sòl edificable.

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

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

2. Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'altura màxima de l'edificació, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.

3.Les cotes fixades en el Pla Parcial o en el Pla Especial hauran de ser respectades. No obstant això, podran augmentar-se o disminuir-se sense depassar, 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. 308 Paràmetres en la configuració unívoca

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

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

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

2) Altura màxima i nombre de plantes:

a) L'altura màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre 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 màxim de plantes, en cada zona, són les establertes en aquestes Normes, i en defecte d'això, les que han d'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 quaranta per cent i les arrencades del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima i el vol màxim de la qual no superi el dels ràfecs; la golfa resultant serà habitable si les Normes de la zona així ho permeten.

-Les càmeres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de fins a una altura màxima d'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 manera 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, volums tècnics, espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efecte del càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

Art. 309 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 determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de comprendre's dintre d'aquesta figura poligonal.

Es fixarà l'ocupació de l'edificació en planta baixa mitjançant un percentatge de la superfície continguda dintre de cada perímetre regulador, que no podria ser inferior al 80%.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltent de volum dintre del qual 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'envoltent vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'altura d'aquest plànol. Quan aquest límit superior tingui una 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 esmentades.

Art. 310 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 convenients 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 + 1 P i Pb 4 + 2 P : 3 m.

-Edificis de Pb + 3 P i Pb + 4 P : 10 m.

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.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb front a la xarxa viària bàsica o properes 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

dintre d'angles traçats en la següent forma: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ella, i recta passant pel mateix punt situada en plànol vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Art. 311 Adaptació topogràfica i moviment de terres

En els casos que sigui imprescindible l'anivellació 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 d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

1. Els edificis construïts i instal·lacions realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats totalment o parcialment, per aquest Pla General, com a sistemes, sempre que no compleixin les condicions d'edificació i d'ús, regulades per aquestes Normes, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'article 60.1 de la Llei del Sòl.

2. Els edificis construïts a l'empara de llicència municipal, d'acord amb la normativa vigent en el moment de la seva concessió, el volum, sostre construït o ocupació del sòl dels quals resultin disconformes amb les condicions d'edificació que aquestes Normes estableixen per a la zona on estan ubicats, s'han d'entendre incorporats a l'ordenació del Pla General en la mesura que subsisteixin i per tant no estan fora d'ordenació en els terminis i aspectes regulats en l'article 60 de la Llei del Sòl.

3 En les edificacions a què fa referència l'apartat anterior, es permetran les obres de consolidació, reparació o millores de les seves condicions estètiques i higièniques, així com els canvis d'ús dintre dels permesos en la zona que es tracti.

Les ampliacions de l'edificació podran permetre's únicament en els casos següents:

a) Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons "alineació de vial" o "volumetria específica" que s'ajustin a les alineacions de la vialitat, el volum de les quals resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquestes Normes, podran ser autoritzades a augmentar el sostre edificat sempre que aquestes estiguin d'acord amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes, i que el sostre total edificat sobre el solar, inclòs l'augment, sigui menor o igual al que resultaria de l'edificació del solar d'acord amb les Normes.

b) Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons "edificació aïllada", el volum de les quals resulti disconforme en relació amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes, podran ser autoritzades a augmentar el sostre edificat sempre que les noves edificacions estiguin d'acord amb els màxims d'altura i els mínims de distància als límits de la parcel·la que estableixen aquestes Normes i que l'edificació total, inclòs l'augment, no superi el percentatge d'ocupació i el sostre construïble que les Normes estableixen com a màxims en la zona en què es trobi la parcel·la.

4. No és d'aplicació el que disposen els apartats anteriors, a les següents edificacions:

- a) Les edificacions fora d'ordenació, per estar afectades per determinacions de vialitat, jardins i places públiques, dotacions i equipaments comunitaris o qualsevol classe de sistema, que hagin de comportar la titularitat pública del sòl ocupat per l'edificació, tal com s'ha especificat en l'apartat 1.
- b) Les edificacions situades en el sòl subjecte a reforma interior que requereixi la demolició de les mateixes.
- c) Les que alberguin activitats, la perillositat o molèsties de les quals les faci incompatibles amb els usos propis de la zona.

A totes aquestes edificacions s'aplicarà el que disposa l'art. 60, apartats 2) i 3), de la Llei del Sòl.

5. Quan es procedeixi a la demolició de qualsevol edificació anterior al Pla, o aquesta reuneixi els pressupostos per a la seva classificació com a edificació ruïnosa per causa de la seva vellesa, l'aprofitament del solar haurà de fer-se d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes.

6. Els usos existents que resultessin disconformes amb la Normativa que el Pla estableix en cada zona, i que no quedessin compresos en el disposat en l'apartat 4c, estan subjectes a les mateixes regulacions que s'estableixen per a les edificacions -excepte pel que fa a ampliacions, sempre que la seva permanència no obstaculitzi el desenvolupament dels altres usos previstos pel pla en la zona que es tracti, i que en el cas d'usos industrials s'adaptin a les condicions assenyalades per aquesta Normativa i les seves Ordenances, pel que fa a emissió de contaminants gasosos, ús del clavegueram, residus industrials, nius i vibracions i seguretat enfront dels riscos d'incendi i explosió, en el termini màxim de dos anys.

Les indústries que no compleixin les condicions assenyalades, i tinguin la consideració de perilloses, d'acord amb el Reglament aprovat pel decret 2414/61 de 31-XI, s'hauran d'emplaçar allunyades de nuclis habitats, tal com disposa aquest mateix Reglament.

SEGONA

Les indústries existents en sòl urbà, en sòls en què s'admeti l'ús esmentat i sempre que es compleixi la Disposició Transitòria PRIMERA, podran ser objecte de titularitat o canvi d'activitat. En aquests supòsits, el compliment de la Disposició Transitòria esmentada es justificarà prèviament a la corresponent llicència d'obertura, si el canvi d'activitat es produeix abans de dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tot cas, serà d'aplicació el que disposa el decret sobre suspensió de barreres arquitectòniques, Decret 100/84 de 10 d'abril, sobre SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES.

Martorelles, juliol de 1987

Per l'equip redactor del Pla General d'Ordenació