

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL

LLIÇÀ DE VALL

TEXT REFÓS NORMES URBANÍSTIQUES

NOVEMBRE 2004

TEXT REFÓS NORMES URBANÍSTIQUES.....	1
TÍTOL I.....	13
DISPOSICIONS GENERALS	13
Art. 001 Objecte del Pla General.....	13
Art. 002 Vigència del Pla General.....	13
Art. 003 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General.....	13
Art. 004 Modificació del Pla General.....	13
Art. 005 Obligatorietat del Pla General	14
Art. 006 Interpretació del Pla General.....	14
Art. 007 Regles gràfiques d'interpretació.....	14
TÍTOL II.....	16
DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL.....	16
CAPÍTOL I.....	17
NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT.....	17
Art. 008 Normes Generals.....	17
Art. 009 Desplegament del Pla General en el Sòl Urbà.....	17
Art. 010 Desplegament del Pla General en el Sòl Urbanitzable	17
Art. 011 Desplegament del Pla General en Sòl No Urbanitzable	17
Art. 012 Desplegament del Pla General respecte els Sistemes Generals.....	17
Art. 013 Plans Parcial.	18
Art. 014 Plans Especials.	18
Art. 015 Estudis de Detall.....	18
CAPÍTOL II	20
GESTIÓ DE PLANEJAMENT	20
Art. 016 Execució del Pla General.	20
Art. 017 Tria dels sistemes d'actuació.....	20
Art. 018 Execució dels Sistemes Generals.	20
Art. 019 Unitats d'Actuació Urbanística	21
CAPÍTOL III.....	23

INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS	23
Art. 020 Actes subjectes a llicència.....	23
Art. 021 Actes originats en altres Administracions Públiques.....	23
Art. 022 Contingut de les llicències.....	23
Art. 023 Classificació de les obres.	23
Art. 024 Documentació per sol·licitar llicències.....	23
Art. 025 Procediment pel tràmit de les llicències.	24
Art. 026 Condicions d'urbanització per sol·licitar llicències.....	24
Art. 027 Repercussió del cost de la urbanització prèvia.....	24
Art. 028 Llicència de moviment de terres.....	25
Art. 029 Llicències de parcel·lació.	25
Art. 030 Llicència de tancament de parcel·les.	25
Art. 031 Llicència de publicitat en via pública.....	26
Art. 032 Llicència de tallada d'arbres.....	26
Art. 033 Llicència d'enderrocament.	26
Art. 034 Llicència de primera utilització.....	26
Art. 035 Inspecció de les obres.....	27
Art. 036 Caducitat de les llicències.	27
Art. 037 Termini i pròrroga de les llicències.....	27
TÍTOL III	28
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	28
CAPÍTOL I.....	29
DISPOSICIONS GENERALS	29
Art. 038 Règim urbanístic del sòl.....	29
Art. 039 Classificació del sòl.....	29
Art. 040 Abast dels determinis del Pla	29
CAPÍTOL II	30
SISTEMES GENERALS I LOCALS.....	30
Art. 041 Definició.....	30

Art. 042 Determinació d'ús	30
Art. 043 Execució de sistemes.....	30
Art. 044 Titularitat i gestió dels sistemes	30
Art. 045 Sistema Viari.....	31
Art. 046 Infraestructures	31
Art. 047 Sistema de Parcs i Jardins	31
Art. 048 Usos admesos en parcs i jardins	32
Art. 049 Sistema d'equipaments col·lectius.....	32
Art. 050 Destí dels equipaments.....	32
Art. 051 Condicions d'edificació.....	33
CAPÍTOL III	34
CONDICIONS GENERALS DELS DIFERENTS SÒLS	34
SECCIÓ 1ª. Tipus i paràmetres de l'ordenació	34
Art. 052 Tipus d'ordenació.....	34
SUBSECCIÓ 1ª. Paràmetres de l'ordenació de Casc Antic	35
Art. 053 Parcel·la.....	35
Art. 054 Alineacions.....	35
Art. 055 Espais lliures de parcel·la	35
Art. 056 Plantes	35
Art. 057 Alçada de l'edificació.....	36
Art. 058 Elements fora l'alineació de la façana.....	36
Art. 059 Ventilacions.....	37
Art. 060 Cossos auxiliars.....	37
Art. 061 Elements tècnics de les instal·lacions	38
SUBSECCIÓ 2ª. Paràmetres de l'ordenació segons alineació de vial	39
Art. 062 Parcel·la.....	39
Art. 063 Alineacions.....	39
Art. 064 Plantes	40
Art. 065 Edificabilitat.....	40

Art. 066 Elements fora les alineacions de façana	41
Art. 067 Ventilacions.....	41
Art. 068 Distribució interior dels habitatges.....	41
Art. 069 Elements tècnics de les instal·lacions	41
Art. 070 Ordenació i compensació de volums edificables.....	42
SUBSECCIÓ 3ª. Paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada.....	43
Art. 071 Parcel·la.....	43
Art. 072 Alineacions.....	43
Art. 073 Espais lliures de parcel·la	43
Art. 074 Plantes	43
Art. 075 Edificabilitat (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008).....	44
Art. 076 Ventilacions.....	45
Art. 077 Elements tècnics de les instal·lacions	45
Art. 078 Construccions auxiliars (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)	45
Art. 079 Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	45
Art. 080 Arbrat	48
Art. 081 Tanques	49
SUBSECCIÓ 4ª. Paràmetres de l'ordenació segons Volumetria Específica	51
Art. 082 Unitat de zona i parcel·la.....	51
Art. 083 Alineacions.....	51
Art. 084 Plantes	51
Art. 085 Edificabilitat.....	52
Art. 086 Ventilacions.....	52
Art. 087 Elements tècnics de les instal·lacions	52
Art. 088 Adaptació topogràfica i moviments de terres	53
Art. 089 Arbrat	53
Art. 090 Estudis de Detall.....	53
SECCIÓ 2ª. Regulació dels usos	54
Art. 091 Desplegament.....	54

Art. 092 Classificació dels usos segons la seva tolerància	54
Art. 093 Classificació dels usos segons la seva funció	54
Art. 094 Classificació dels usos segons el seu règim.....	55
Art. 095 Classificació dels usos per la seva compatibilitat.....	55
Art. 096 Usos predominants	55
Art. 097 Usos de caràcter provisional.....	56
Art. 098 Usos fora d'ordenació	56
SECCIÓ 3ª. Programa funcional annex als usos residencials.....	57
Art. 099 Superfície útil dels habitatges.....	57
Art. 100 Programa funcional dels habitatges.....	57
Art. 101 Compartimentació dels espais	57
Art. 102 Ventilació i il·luminació	57
CAPÍTOL IV	58
SÒL URBÀ	58
SECCIÓ 1ª. Disposicions generals	58
Art. 103 Zonificació	58
SECCIÓ 2ª. Zona de Suburbana (clau 2).....	60
Art. 104 Definició i subzones	60
Art. 105 Objectius	60
Art. 106 Desplegament del Pla	60
Art. 107 Intervenció municipal.....	60
Art. 108 Règim general aplicable a la subzona 2a.....	61
Art. 109 Règim general aplicable a la subzona 2b.....	61
SECCIÓ 3ª. Zona de Ciutat – Jardí (clau 3)	63
Art. 110 Definició.....	63
Art. 111 Objectius	63
Art. 112 Desplegament del Pla	63
Art. 113 Condicions específiques complementàries de l'edificació (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)	63
Art. 114 Regulació general i subzona (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)	65

Art. 115 Paràmetres reguladors de la subzona 3a.....	66
Art. 116 Paràmetres reguladors de la subzona 3b.....	66
Art. 117 Paràmetres reguladors de la subzona 3c.....	67
Art. 118 Paràmetres reguladors de la subzona 3d.....	68
Art. 119 Paràmetres reguladors de la subzona 3f.....	68
Art. 120 Condicions estètiques de les construccions.....	68
Art. 121 Intervenció municipal.....	69
SECCIÓ 4ª Zona Residencial Oberta (clau 4).....	70
Art. 122 Definició.....	70
Art. 123 Desplegament del Pla.....	70
Art. 124 Regulació general en el tipus d'ordenació segons edificació aïllada.....	71
Art. 125 Regulació general en el tipus d'ordenació segons Volumetria específica.....	71
SECCIÓ 5ª Zona d'ordenació en filera (clau 5).....	72
Art. 126 Definició, objectius i subzones.....	72
Art. 127 Desplegament del Pla General.....	72
Art. 128 Règim general aplicable a la subzona 5a.....	72
Art. 129 Règim general aplicable a la subzona 5b.....	73
SECCIÓ 6ª. Zona subjecte a anterior ordenació volumètrica (clau 6).....	74
Art. 130 Definició i objectius.....	74
Art. 131 Desplegament del Pla.....	74
SECCIÓ 7ª. Zona Industrial (clau 7).....	75
Art. 132 Definició i subzona.....	75
Art. 133 Definició, objectius, desplegament i règim general de la subzona 7a (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008).....	75
Art. 134 Definició, objectiu, desplegament i règim general de la subzona 7b (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008).....	77
Art. 135 Definició, objectius i règim general aplicable a la subzona 7c.....	78
SECCIÓ 8ª. Zona d'Ordenació Especial (clau 8).....	79
Art. 136 Definició i objectius.....	79
Art. 137 Desplegament del Pla General.....	79

Art. 138 Regulació general.....	79
Art. 139 Intervenció municipal.....	80
SECCIÓ 9ª. Zona d'equipaments (clau 9).....	81
Art. 140 Definició, objectius i subzones.....	81
Art. 141 Règim general aplicable a la subzona 9a.....	81
Art. 142 Règim general aplicable a la subzona 9d.....	82
SECCIÓ 10ª. Zona de Verd Privat (clau 10)	83
Art. 143 Definició i objectius	83
Art. 144 Règim general aplicable	83
SECCIÓ 11ª. Zona de Jardins Urbans (clau V)	85
Art. 145 Definició i objectius	85
Art. 146 Regulació general.....	85
CAPÍTOL V	86
SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	86
SECCIÓ 1ª. Disposicions comuns.....	86
Art. 147 Desplegament.....	86
Art. 148 Paràmetres de l'ordenació	86
Art. 149 Zonificació	87
Art. 150 Aprofitament mig	87
Art. 151 Cessions.....	87
Art. 152 Sistema Viari.....	87
SECCIÓ 2ª. Zona de desplegament residencial (clau 11).....	88
Art. 153 Definició i subzones	88
Art. 154 Condicions comuns d'ús	88
Art. 155 Paràmetres de la subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 1 (clau 11a).....	88
Art. 156 Paràmetres de la subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 2 (clau 11b).....	89
SECCIÓ 3ª. Zona de Desplegament Industrial (clau 12).....	91
Art. 157 Definició i objectius	91
Art. 158 Paràmetres de l'ordenació	91

CAPÍTOL VI.....	94
SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT	94
SECCIÓ 1ª. Disposicions generals.....	94
Art. 159 Definició.....	94
Art. 160 Desplegament del Pla	94
Art. 161 Contingut de les bases	94
Art. 162 Infraestructures exteriors.....	94
Art. 163 Condicions complementàries als Programes d'Actuació Urbanística	94
Art. 164 Compromisos i garanties	95
Art. 165 Règim urbanístic transitori	95
Art. 166 Nucli de població	95
Art. 167 Qualificació urbanística.....	95
SECCIÓ 2ª. Zona de desplegament residencial (clau 14).....	96
Art. 168 Definició.....	96
Art. 169 Dimensió mínima	96
Art. 170 Condicions especials del Programa d'Actuació	96
Art. 171 Tipus d'ordenació.....	96
Art. 172 Paràmetres de l'ordenació	96
SECCIÓ 3ª. Zona de desplegament industrial (clau 15).....	97
Art. 173 Definició.....	97
Art. 174 Dimensió mínima	97
Art. 175 Paràmetres de l'ordenació	97
SECCIÓ 4ª. Zona Especial ACTUR (clau 16)	98
Art. 176 Definició.....	98
Art. 177 Regulació general.....	98
CAPÍTOL VII.....	99
SÒL NO URBANITZABLE	99
SECCIÓ 1ª. Disposicions generals.....	99
Art. 178 Àmbit d'aplicació.....	99

Art. 179 Definició i objectius	99
Art. 180 Desplegament del Pla	99
Art. 181 Vies d'ús col·lectiu	100
Art. 182 Divisions i segregacions	100
Art. 183 Usos agrícoles	100
Art. 184 Instal·lacions d'utilitat pública	101
Art. 185 Instal·lacions d'obres públiques	101
Art. 186 Habitatges no rurals.....	101
Art. 187 Intervenció municipal.....	101
Art. 188 Condicions de caràcter tècnic i higiènic	102
Art. 189 Qüestions de procediment	103
Art. 190 Zones i subzones	103
SECCIÓ 2ª Zona de valor agrícola (clau 17).....	104
Art. 191 Definició.....	104
Art. 192 Usos.....	104
Art. 193 Règim general aplicable a la zona	104
SECCIÓ 3ª. Zona de valors protegits (clau 18).....	106
Art. 194 Definició i subzona.....	106
Art. 195 Regulació general de la subzona 18a.....	106
Art. 196 Regulació general de la subzona 18b	107
SECCIÓ 4ª Zona rural (clau 19).....	108
Art. 197 Definició.....	108
Art. 198 Usos.....	108
Art. 199 Desplegament de Pla	108
Art. 200 Regulació general.....	109
SECCIÓ 5ª Zona d'agrupació rural (clau 20).....	111
Art. 201 Definició.....	111
Art. 202 Usos.....	111
Art. 203 Desplegament del Pla General.....	111

Art. 204 Regulació general.....	111
SECCIÓ 6ª Zona de protecció i servitud (clau 21).....	113
Art. 205 Definició.....	113
Art. 206 Regulació general.....	113
TÍTOL IV	114
CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ÚS.....	114
CAPÍTOL I.....	115
REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL.....	115
Art. 207 Classificació	115
Art. 208 Categories.....	115
Art. 209 Situació dels locals industrials segons la seva ubicació	116
Art. 210 Limitació pels seus efectes.....	118
Art. 211 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.....	121
Art. 212 Modificació de categoria.....	122
Art. 213 Condicions de funcionament	122
Art. 214 Disposició addicional	127
CAPÍTOL II	128
REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT	128
Art. 215 Definició.....	128
Art. 216 Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials.	128
Art. 217 Aparcament	128
Art. 218 Condicions dels aparcaments	128
Art. 219 Previsió d'aparcament en les edificacions.....	129
Art. 220 Estacions de servei i garatges.....	130
Art. 221 Disposició addicional	131
CAPÍTOL III	132
REGULACIÓ DE LES ACTIVITAT EXTRACTIVES	132
Art. 222 Definició.....	132
Art. 223 Prohibició general	132

Art. 224 Requisits de la llicència municipal.....	132
Art. 225 Sol·licitud de llicència.....	132
Art. 226 Condicions de la llicència municipal.....	133
Art. 227 Normes complementàries.....	133
CAPÍTOL IV.....	134
NORMES DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CULTURALS I NATURALS.....	134
Art. 228 Pla Especial.....	134
Art. 229 Catàleg.....	134
Art. 230 Col·laboració particular.....	134
Art. 231 Determinacions de caràcter mínim.....	134
Art. 232 Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i les derivades de la legislació específica	134
Art. 233 Intervenció de l'edificació.....	134
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINALS.....	136
ANNEX I.....	138
CÀLCUL DE L' APROFITAMENT MIG.....	138
ANNEX II.....	140
NORMES COMPLEMENTÀRIES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, EN SÒL URBÀ RESIDENCIAL.....	140
SOL URBÀ.....	140
SÒL URBÀ RESIDENCIAL.....	140

TÍTOL I.

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 001 Objecte del Pla General

1. El Pla General d'Ordenació Urbana de Lliçà de Vall constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori de l'esmentat municipi, de conformitat amb el que disposa l'actual legislació urbanística.
2. El present Pla General té preferència d'aplicació sobre qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En el que no s'ha previst en el Pla General serà d'aplicació la normativa general que reguli els diferents aspectes sectorials del planejament i ordenació del territori.
4. Les disposicions que regulen els habitatges de protecció oficial solament seran d'aplicació a aquelles qualificades com a tals.

Art. 002 Vigència del Pla General

Aquest Pla General entrarà en vigor el següent dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i es mantindrà vigent, en tant no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 003 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

1. Justificarà la revisió d'aquest Pla, previ un estudi justificatiu, l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:
 - El transcurs del termini de dotze (12) anys comptats a partir del dia de la publicació en el Butlletí Oficial de la Província, de la seva aprovació definitiva.
 - La variació substancial del creixement de la població. Es considerarà substancial aquesta variació en els següents supòsits:
 - a) Quant la implantació de població permanent en els sectors definits de segona residència a la memòria del Pla arribi al 50% de la seva capacitat potencial.
 - b) Quant el creixement de la població a la resta del territori abasteixi, en qualsevol moment de la vigència del Pla, els 2/3 de la població potencial calculada.
2. A més de tots els abans esmentats supòsits, el Pla es revisarà quan es donin els que, per disposició legal o reglamentària, donin lloc a la mateixa.
3. El Programa d'actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 004 Modificació del Pla General

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla General solament serà possible si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, dins dels mateixos criteris establerts en la norma anterior. En cas contrari, s'haurà de formular, i serà procedent, una revisió del Pla.

2. En qualsevol cas, l'esment de modificació haurà d'anar acompanyada per un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.
3. S'entendrà que es modifica la qualificació o ús urbanístic de les zones verdes i espais lliures previstos en el Pla General, tant per l'adopció d'una altra qualificació com per la reducció de la seva superfície. Tot això sense perjudici de que, en aplicació de l'article 007, es precisin els seus límits o formes, tanmateix sense disminuir la seva superfície i sense modificar la forma bàsica de la mateixa.
4. Per últim procedirà la modificació del Pla quan es produeixi una variació en la legislació urbanística aplicable, que no doni lloc a la seva revisió, d'acord amb la norma anterior.

Art. 005 Obligatorietat del Pla General

1. Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant a l'administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixen en l'article 58 de la Llei del Sòl.
2. No obstant, amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe de la corresponent Comissió d'Urbanisme, autoritzar usos o obres, de caràcter provisional, no previstos en el Pla, a l'empara del que disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl.
3. Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, podrà ocupar terrenys per a usos i obres, de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb el Pla, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Art. 006 Interpretació del Pla General

Les normes d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats, expressats a la Memòria. En els casos de dubte o de imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris.

Art. 007 Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries de tot aixecament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els elements de planejament (Plans Parcial i/o Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística) que despleguin el Pla General, així com en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.

En qualsevol cas, dins el sòl urbà, les prescripcions del Pla General s'interpretaran a través dels plànols de detall, sèrie F, escala 1:2000, quan entre aquests i els generals a escala 1:5000 es poguessin produir interpretacions diverses, quan no contraposades.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustos esmentats en el punt anterior, seran les següents:
 - a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys d'un 5%.
 - b) No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les precisions dels seus límits deguts a ajustaments respecte a:

Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.

Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.

Límits físics i partions de propietat.

L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

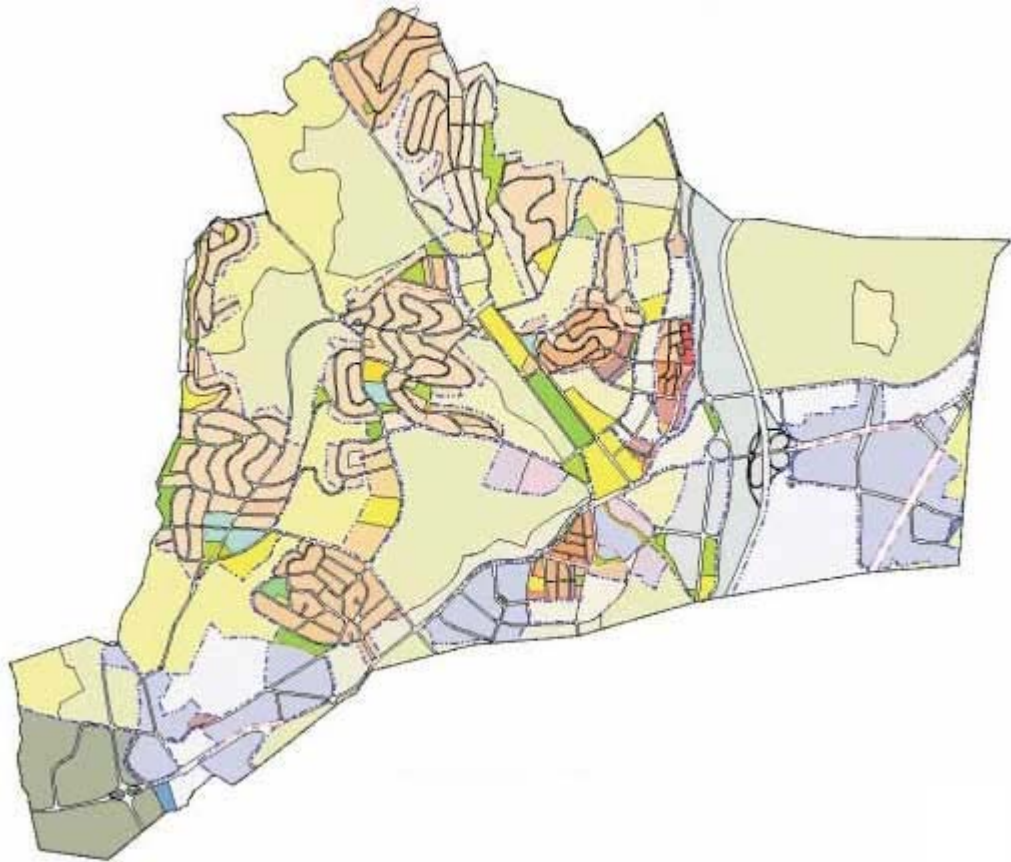
c) Així mateix no es podrà realitzar mai un ajust de la delimitació d'un Sistema de Parcs i Jardins Urbans i/o d'Equipaments Públics, que suposi disminució de la seva superfície.

3. Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla General, i fins i tot en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

TÍTOL II

DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

- Capítol I. Normes relatives al planejament derivat.
- Capítol II. Gestió de Planejament.
- Capítol III. Intervenció municipal en les obres particulars.



CAPÍTOL I

NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 008 Normes Generals

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons allò previst a la Llei del Sòl, Reglament de Planejament Urbanístic, i complementàriament a aquestes Normes, Plans parcials, Plans Especials i Programes d'Actuació Urbanística.
2. Quan no estigui prevista per un sòl o sector determinat una de les actuacions assenyalades a l'apartat anterior, les determinacions del Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. El desplegament de les determinacions del Pla General hauran d'executar-se en l'ordre i els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

Art. 009 Desplegament del Pla General en el Sòl Urbà

1. Totes les previsions del Pla General en el Sòl Urbà seran d'execució immediata i directa, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials, Projectes de Reparcel·lació o Compensació que per determinats sectors s'assenyalin.
2. Tanmateix, de conformitat amb l'article 14 de la Llei del Sòl, es podran formar Estudis de Detall i Estudis de Conjunt per a tal de millorar aspectes concrets en la fixació d'alineacions i volums, o aspectes arquitectònics, respectivament.

Art. 010 Desplegament del Pla General en el Sòl Urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General es desplegarà necessàriament per mitjà de Plans parcials. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions urbanístiques en el territori corresponent, sense perjudici de la obligada redacció del respectiu projecte d'urbanització, així com, en el cas de la promoció privada la constitució de les garanties a que fa referència l'article 139 del Reglament de Planejament, l'article 7 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i els articles 17 i 22 del Reglament de l'esmentada Llei.
2. L'àmbit territorial dels Plans parcials haurà de correspondre necessàriament amb el dels sectors de planejament delimitats en el Pla General.
3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desplegarà prèviament mitjançant Programes d'Actuació Urbanística.

Art. 011 Desplegament del Pla General en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. Es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, dels conreus i espais forestals, així com la millora del medi rural.

Art. 012 Desplegament del Pla General respecte els Sistemes Generals.

1. De conformitat amb el que preveu l'article 009 d'aquestes Normes, les determinacions del Pla General són d'aplicació immediata i directa a tot el sòl urbà fins i tot quan a Sistemes Generals, que podran desplegar-se directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o d'Obra concreta quan raons de

necessitat i oportunitat ho aconsellin i sempre i quan no es comprometi el futur desenvolupament del sistema.

2. Les previsions del Pla General respecte als Sistemes Generals en el Sòl Urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o de ser possible en els Plans Parcials que ordenin els sectors. No obstant això, la realització d'algun dels elements d'un sistema general podrà fer-se directament mitjançant projecte d'Urbanització.
3. L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per regular detalladament l'ús i protecció dels Sistemes Generals: viari, ferroviari, espais lliures, equipaments comunitaris i d'infraestructura dels serveis tècnics.

Art. 013 Plans Parcials.

1. Els Plans Parcials d'Ordenació hauran de complir les determinacions previstes a la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, així com les altres disposicions generals que sobre la matèria s'hagin dictat (Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i el seu Reglament) o es puguin dictar per part de la Generalitat de Catalunya.
2. Aquests Plans no podran modificar de cap manera el Pla General, i si es dóna el cas, el Programa que desenvolupin. Conseqüentment no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones i sectors, encara que es respecti l'aprofitament mig, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat.
3. Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient com per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.
4. El Pla Parcial haurà de contenir la divisió poligonal i l'assignació del sistema d'execució, que en el cas de promoció privada serà obligatòriament el de compensació. En el Pla d'Etapes no es podrà preveure un termini superior a quatre anys (4) per a realitzar la urbanització.
5. El Pla General preveu la formació dels següents Plans Parcials:

- Residencial Can Magarola	10,32 Ha.	540 habitants
- Residencial Camp de Tir	6,99 Ha.	205 habitants
- Industrial Tenes	15,39 Ha.	- - - habitants

Art. 014 Plans Especials.

1. Els Plans Especials hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions que per cada cas estableixi la Llei del Sòl, el Reglament de Planejament Urbanístic i tota altra Normativa que es dicti en relació a aquesta matèria i els objectius previstos pels mateixos en el Pla General
2. Els Plans Especials que es redactin hauran de tenir per objecte qualsevol de les finalitats establertes a l'article 83 del Reglament de Planejament, en el ben entès que en cap cas podran modificar l'estructura fonamental definida en el Pla General.

Art. 015 Estudis de Detall.

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General.
2. Als efectes d'aplicació dels articles 14 de la Llei del Sòl i 65 del seu Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental del Pla General, l'edificabilitat o volum i els usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el

règim d'alineacions dibuixades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada), com a secundàries, excepte en els casos en que les Normes defineixen de manera unívoca les mateixes (màximes o mínimes) o bé es limitin per qüestions d'entorn (predis colindants). En aquest sentit mai es podran disminuir les condicions d'assoleïament existents abans d'un Estudi de Detall; o bé, alternativament, mai es podran disminuir les condicions d'assoleïament produïdes per la figura composta pels plànols ideals de les façanes a les alineacions i l'envoltant a 30% pel damunt de les línies de cornisa o alçades reguladores màximes.

3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se, excepte que es tramiti una modificació del Pla. Malgrat tot no són obligatòries, tant per les obres de nova planta com en les d'ampliació i reforma, excepte quan així ho obligui el planejament urbanístic sectorial, podent-se edificar per sota d'aquest límits.

CAPÍTOL II

GESTIÓ DE PLANEJAMENT

Art. 016 Execució del Pla General.

L'execució del Pla General, així com dels seus plans parcials i especials, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts per l'actual legislació.

Art. 017 Tria dels sistemes d'actuació

1. Els Plans que es redactin desplegant el Pla General determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució d'entre els previstos a la Legislació Urbanística.
2. Aquesta tria haurà d'adoptar-se raonant degudament que el sistema o sistemes escollit (s) són els més adequats per assegurar l'execució del Planejament en els terminis assenyalats, i tenint en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:
 - Estructura de la propietat i dels usos dels sòls existents.
 - Necessitats col·lectives i de dotació del sector i de les de la població.
 - Medis econòmics i financers disponibles i tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons allò que s'ha previst a l'article 54 del Reglament de Planejament.
3. Especialment el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipaments i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per l'execució del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.
4. Els plans parcials d'iniciativa privada s'executaran sempre pel sistema de Compensació, tal i com prescriu l'article 5 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Art. 018 Execució dels Sistemes Generals.

1. Els sòls destinats a Sistemes Generals seran de titularitat pública, amb les excepcions que es diuen en el punt 4 d'aquest article, i s'adquiriran per part de l'administració per mitjà d'alguna de les següents formes:
 - a) Per cessió, compensats per adjudicació de l'excés de l'aprofitament mitjà, quan es tracti de sòls inclosos en el sòl urbanitzable programat.
 - b) Per qualsevol d'altra, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, Projectes d'Urbanització o Projectes d'Obra que, d'acord amb aquest Pla General, es formulin.
2. Els sòls destinats a sistemes locals seran adquirits per l'Administració per mitjà de la seva cessió gratuïta pels propietaris dels sectors de planejament parcial o dels polígons o unitats d'actuació en el sòl urbà, quan l'esmentada cessió formi part de les càrregues urbanístiques del planejament.
3. La gestió dels sistemes, tant locals com generals, s'efectuarà, segons es cregui convenient, per gestió directa o indirecta, constituint un dret de superfície o un d'altre de naturalesa anàloga que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla.
4. Serà admesa la titularitat privada dels Sistemes Generals de nova creació sempre que es donin les següents condicions:

- a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats, com patrimoni separat, a l'ús objecte del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
- b) Que el destí 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 que es reconeguin la seva utilitat pública o interès social.
- c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.
- d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu i es respecti, dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

S'haurà, en aquest supòsit, justificar que la titularitat privada de l'equipament d'aquests sòls no prové ni de l'expropiació forçosa ni de cessions en favor de l'Administració actuant.

Art. 019 Unitats d'Actuació Urbanística

1. En el sòl urbà es delimiten Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desplegar les previsions contingudes en els seus plans d'ordenació.
2. El sistema d'actuació escollit per l'execució d'aquestes unitats és bàsicament el de Cooperació. Si existissin iniciatives de la propietat en alguna d'elles i fóra aquesta la que el desenvolupés, es canviarà pel sistema de Compensació, tal i com prescriu l'article 5 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.
3. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus industrial previstes en el Pla General són:

Polígon "El Pla-Els Batzacs"	48,31 Ha.
Polígon "Cantallops"	14,95 Ha.
Polígon "La Serra, Sector I"	20,62 Ha.
Polígon "Palaudaries"	12,16 Ha.
Polígon "Can Coll"	10,74 Ha.

Aquests sectors, majoritàriament edificats i amb ús exclusiu industrial, presenten una carència pràcticament total d'infraestructura d'urbanització, havent de resoldre individualment les seves necessitats, però amb una manca gairebé total de visió unitària que permeti una perspectiva urbanística coherent. En base a això, l'objectiu bàsic d'aquestes Unitats d'Actuació és regularitzar ja el procés edificatori mitjançant les presents Normes, garantir l'establiment de la infraestructura d'urbanització que avui no disposen i, al mateix temps, fixar la quota de participació de serveis generals (aigua, sanejament,...) que es desenvoluparan paral·lelament al seu propi procés d'urbanització.

4. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General fixa amb l'objectiu de garantir la implantació de les infraestructures d'urbanització que avui hi manquen són:

Casc Antic	3,64 Ha.	....	270 habitants
Ciutat Jardí Canyet	2,41 Ha.	....	285 habitants
Sot dels Nostris	13,60 Ha.	....	680 habitants

Tots ells responen a actuacions antigues, o bé d'implantació bàsica, en les que l'establiment d'unes condicions mínimes d'urbanització és més una necessitat que un desig.

5. Les Unitats d'Actuació Urbanística de tipus residencial que el Pla General fixa amb l'objectiu de garantir l'establiment de nou de la infraestructura de suport que permeti la posterior, o paral·lela, edificació prevista, segons es deriva dels convenis signats entre promotors i Ajuntament, són:

Can Vilardebó	7,30 Ha.	....	290 habitants
Sant Moritz	2,93 Ha.	....	330 habitants
El Mirador	5,30 Ha.	....	255 habitants
Can Coll	1,60 Ha.	....	300 habitants
Cantallops	4,92 Ha.	....	480 habitants
Can Canyet	1,23 Ha.	....	420 habitants

En aquests casos el desplegament de la urbanització, amb projecte i execució exclusiva a càrrec dels respectius promotors segons el sistema de compensació, anirà vinculada al compliment de les altres obligacions concretes en el corresponent conveni, així com als continguts del present Pla General, tant en els documents escrits com en els gràfics.

6. El pla General defineix una sola Unitat d'Actuació Urbanística amb l'objectiu d'obtenir gratuïtament sòl públic, juntament amb la realització de la urbanització pendent. És:

Residencial Can Prat	2,37 Ha.	290 habitants
----------------------	----------	------	---------------

7. L'aprofitament urbanístic en les Unitats d'Actuació Urbanística que tinguin diferents subzones en la seva delimitació serà proporcional al coeficient d'edificabilitat definit en cada una d'elles, sempre i quan totes elles tinguin les mateixes condicions d'us. En el supòsit de tolerar-se usos diferents en una o varies de les subzones, caldrà definir raonadament el coeficient corrector que, multiplicat al coeficient d'edificabilitat, permeti fixar un coeficient de zona, el qual s'equipararà al coeficient d'aprofitament urbanístic de dita zona.

CAPÍTOL III

INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES PARTICULARS

Art. 020 Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix és precís obtenir llicència municipal per l'obertura de camins i senders, la realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense això no es pot iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.

Art. 021 Actes originats en altres Administracions Públiques.

1. Els actes relacionats a l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, romandran subjectes igualment a la llicència municipal.
2. En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte el que disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 022 Contingut de les llicències.

1. Les llicències municipals autoritzen a executar algun dels actes assenyalats en l'article 020 d'aquestes Normes, per tal de comprovar si ells mateixos s'ajusten al que estableix la Llei del Sòl, Reglaments Complementaris, Plans, Normes i Ordenances definitivament aprovades.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
3. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall, Projecte de Reparcel·lació o Projecte de Compensació.

Art. 023 Classificació de les obres.

1. Les obres sotmeses a llicència urbanística es classifiquen en obres majors i obres menors.
2. Es consideraran obres majors, les d'aixecament de tota classe de construccions; de modificació o reconstrucció de l'estructura d'un edifici i les que augmentin o disminueixin el volum de les edificacions o modifiquin el seu aspecte exterior.
3. Seran obres menors totes les altres no compreses a l'anterior paràgraf d'aquest article.

Art. 024 Documentació per sol·licitar llicències.

1. Les sol·licituds de llicències d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents:
 - a) Projecte tècnic per triplicat, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant.
 - b) Plànol, escala 1:1000 del parcel·lari urbà, detallant la situació de les edificacions, i concretant: profunditats, alçades, ...

- c) Plànol d'emplaçament acotat, escala 1:500, detallant els serveis urbanístics en un radi de 100 metres (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació, ...)
 - d) Compliment del model oficial previst per les sol·licituds de llicències.
 - e) Aquella documentació que exigeixi la Normativa específica de la zona.
2. En els supòsits d'Obres de Reforma es dibuixaran en negre, les obres que es conserven o mantenen; en groc, aquelles que desapareixen i en vermell l'obra a construir. També es podran presentar per mitjà de plànols separats l'estat actual i el de la reforma que es projecta.
 3. Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres menors solament hauran d'anar acompanyades de plànol o croquis a escala subscrit per tècnic competent en la matèria, llevat d'aquells supòsits en que l'escassa entitat de l'obra faci innecessària aquesta intervenció a judici dels Serveis Tècnics Municipals, com poden ser, entre d'altres, la substitució de l'enrajolat de parets interiors de les edificacions, pintar façanes, canvi de fusteria de portes i finestres, ajardinament, etc.

Art. 025 Procediment pel tràmit de les llicències.

1. El procediment per tramitar les sol·licituds de llicència serà establert per l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
2. Aprovat l'atorgament, l'Ajuntament el notificarà en forma a l'interessat, juntament amb la liquidació de la corresponent taxa que haurà de ser satisfeta d'acord amb el terminis i condicions establerts a la corresponent Ordenança Fiscal i les normes tributàries locals.
3. Satisfeta la taxa s'estendrà la llicència de conformitat amb l'article 9.3 del Reglament de Servei de les Corporacions.

Art. 026 Condicions d'urbanització per sol·licitar llicències.

1. En el sòl urbà, en tot cas, els terrenys els quals es sol·licita llicència hauran de donar façana a la via pública, oberta en tota la seva amplada, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació de la via, encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica, així com la pavimentació de la calçada.
2. Els sòls que reuneixin els serveis que s'esmenten a l'apartat anterior i que els hi manquin els de pavimentació de calçada i enllumenat públic, podran sol·licitar llicència igualment, d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny donés cara a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran als altres.
3. Les fiances que es constitueixin per garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran estar prestats per entitats bancàries o d'assegurances.
4. En sòl urbanitzable programat es tindrà en compte allò que disposa l'article 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 027 Repercussió del cost de la urbanització prèvia.

1. El propietari que, amb l'objecte de dotar als seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyala en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no donin llicència d'obres a aquests propietaris, sempre i quan no acreditin haver abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 83.3.2 de la Llei del Sòl imposa als propietaris del sòl urbà.

2. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, se distribuiran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cada una de les finques que encara no estiguin edificades.
3. Perquè es pugui formular la sol·licitud a que es refereix l'apartat primer d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres; noms i cognoms i adreces dels seus propietaris, edificabilitats màximes segons aquestes Normes i proposta de repartició dels costos de la urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, procedirà a aprovar aquesta repartició, si es dóna el cas.

Art. 028 Llicència de moviment de terres.

La llicència per moviments de terres amb cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà d'ajustar-se a obres de anivellació i neteja de terres.

Art. 029 Llicències de parcel·lació.

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.
2. Junt a la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar la següent documentació:
 - Memòria justificativa
 - Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació i qualificació urbanística del sòl, que consta en el Pla General, a escala 1:5000
 - Plànol de parcel·lació, a escala 1:200
3. Si el sòl estigués classificat de urbà o urbanitzable programat, haurà d'acompanyar-se a més, del compromís de no edificar en tant les parcel·les resultants no tinguin la consideració de solar.

Art. 030 Llicència de tancament de parcel·les.

1. Restaran subjectes a llicència el tancament o clos de les finques.
2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol mena de material sempre que no constitueixin un perill per la seguretat dels veïns, com: filferro d'espí, vidres en coronament, mur amb filtracions, ... i altres anàlegs, i d'acord amb el que disposen aquestes Normes i complementàriament determini l'Ajuntament.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes pel sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades per sistemes generals o locals, i les situades en sòl urbanitzable programat i no programat, mentre no tinguin Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a la indemnització que per la despesa d'aquesta tanca, a afectes d'execució d'aquells sistemes o dels Plans parcials que puguin aprovar-se.
5. Les finques situades en sòl no urbanitzable es podran encerclar definitivament fins a una alçada de 1,20 metres amb material opac. El tancament s'haurà de situar a una distància de 6 metres de l'eix del camí rural. L'Ajuntament podrà comprar el sòl adscrit a ús públic en funció d'aquest precepte.

Art. 031 Llicència de publicitat en via pública.

1. La col·locació de rètols en els edificis quedarà subjecte a llicències d'obres menors. No obstant això, la instal·lació de qualsevol plafó publicitari, d'una superfície total superior als dos metres quadrats, es considerarà a tots els efectes obres majors.
2. En tots els casos, a la corresponent instància s'haurà d'acompanyar un croquis pels considerats obra menor i de projecte, assumint la direcció els restants.
3. Els cartells hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, podent-se denegar la seva col·locació si no s'ajusta a les mateixes, a criteri de l'Ajuntament.

Art. 032 Llicència de tallada d'arbres.

1. Queda subjecte a llicència la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en sòls urbans i urbanitzables. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà o no ser acceptada per l'Ajuntament.
2. En els sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en qualsevol cas la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
3. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més, l'autorització de l'organisme competent. Si l'Ajuntament observés que s'efectua sense aquesta autorització podrà procedir a suspendre-les en tant no s'acrediti haver-la obtingut.
4. Les tales i els abatiments d'arbres que es produeixin sense la corresponent llicència municipal, així com les autoritzacions d'altres organisme competents, de ser necessàries, constituirà infracció urbanística i serà sancionada d'acord amb allò que disposa l'article 21 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística. El causant queda obligat a restaurar la realitat física alterada.

Art. 033 Llicència d'enderrocament.

1. Està prohibit l'enderrocament de tota o una part d'una edificació sense haver obtingut prèviament la llicència corresponent.
2. A la sol·licitud que es formuli per obtenir aquesta llicència s'haurà d'acompanyar l'assumpció de direcció facultativa del tècnic que la dirigirà i l'autorització que fa referència la legislació d'arrendaments urbans pel cas que la finca estigüés arrendada. Així mateix acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en els béns de domini públic i reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

Art. 034 Llicència de primera utilització.

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per a comprovar si el mateix és acord amb el Pla.
2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el supòsit que aquest edifici no s'ajustés a les obres en el seu dia atorgades.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible pel subministrament municipal d'aigües potables o per la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura de les activitats industrials i/o mercantils.

Art. 035 Inspecció de les obres.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, estenent-se la corresponent acta a l'efecte, la qual eximirà al promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si en la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Tal assenyalament es farà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra ultrapassi la rasant del carrer i en el que assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions de cada una de les quals s'estendrà l'oportuna acta, per a tal de que consti el resultat de la comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant certificació del facultatiu director amb objecte d'efectuar la inspecció final. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també si s'han de reparar tots els mals i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si la inspecció és favorable es lliurarà a favor del promotor la corresponent llicència de primera utilització del edifici.

Art. 036 Caducitat de les llicències.

1. Les llicències urbanístiques caducaran:
 - a) Pel fet de no haver-se començat les obres projectades en el termini de sis mesos.
2. Els terminis per a començar i acabar les obres autoritzades es comptaran, en tots els casos, a partir de la notificació de l'acord municipal d'atorgament de la corresponent llicència.
3. La caducitat s'ha de declarar de forma expressa per l'Ajuntament en Ple.

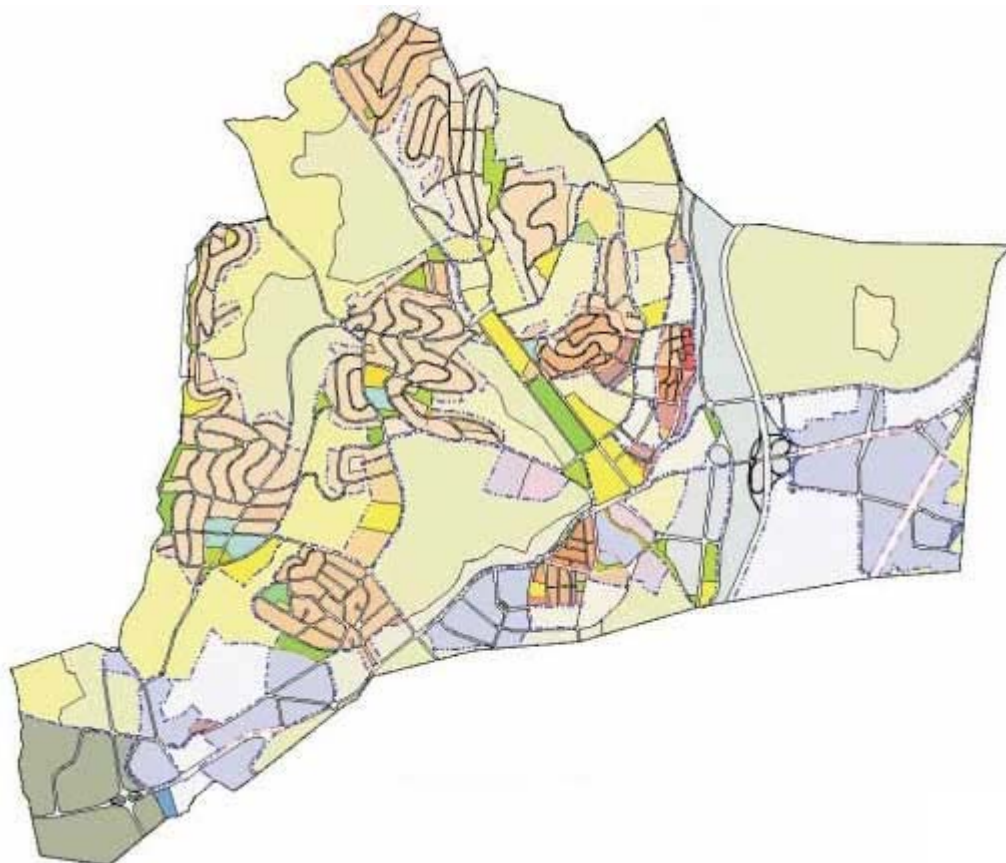
Art. 037 Termini i pròrroga de les llicències.

1. Al lliurar les llicències d'obres es farà constar el termini en que s'hauran d'acabar aquelles. En cap cas aquest termini serà superior a dos anys.
2. Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans de que s'acabi, l'interessat podrà sol·licitar la seva pròrroga per un altre període igual a la meitat del concedit inicialment. Si la pròrroga no es resol en el termini de trenta dies hàbils, s'entendrà atorgada per silenci administratiu positiu.

TÍTOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Capítol I. Disposicions generals.
- Capítol II. Sistemes generals i locals.
- Capítol III. Condicions generals dels diferent sòls.
- Capítol IV. Sòl Urbà.
- Capítol V. Sòl urbanitzable programat.
- Capítol VI. Sòl Urbanitzable no programat.
- Capítol VII. Sòl no urbanitzable.



CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 038 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim.
- b) Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió de sistemes i zones.

Art. 039 Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquest Pla General és classificat, a efectes del règim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable programat o no programat i no urbanitzable.
2. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament públic, per mitjà de la realització de l'obra urbanitzadora prevista en el Pla i el compliment de les seves obligacions pels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable no es podrà transformar en urbanitzable durant la vigència d'aquest Pla General.

Art. 040 Abast dels determinis del Pla

1. En el sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació en forma detallada, essent de conseqüència d'immediat i directe compliment, sense precisar d'ulterior regulació.

S'exceptuen d'aquesta norma els sectors de reforma interior.
2. En el sòl urbanitzable programat, l'ordenació detallada la farà el Pla Parcial, si bé, el Pla General fixa amb caràcter mínim i de manera vinculant, les determinacions previstes en els plànols sobre la xarxa viària, els espais lliures, les dotacions comunitàries i el tipus d'ordenació.
3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques que han de reunir les actuacions en aquesta categoria i la definició de nucli de població. Les determinacions previstes en els plànols sobre la xarxa viària i espais lliures seran igualment vinculants.
4. En el sòl no urbanitzable, la regulació és d'aplicació directa. S'exceptuen els sectors que preceptivament hauran de desplegar Plans Especials.

CAPÍTOL II

SISTEMES GENERALS I LOCALS

Art. 041 Definició

1. Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre sí contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
2. Els sistemes seran generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat. Pel contrari, seran locals els sistemes que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.
3. Els sistemes generals queden grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1:10000, sèrie A. La resta de previsions que, en ordre a sistemes, s'efectuï en qualsevol classe de sòl tindran la consideració de locals.

Art. 042 Determinació d'ús

1. Els sistemes generals que, en el moment de l'aprovació del Pla General, estiguessin afectats a un servei públic, el continuaran prestant en la forma en que es venia servint.
2. Els sistemes generals de nova creació es vincularan a un ús a través del propi Pla General o bé per assignació directa del mateix per l'Ajuntament. Optativament l'Ajuntament podrà dur a terme un Pla Especial d'assignació d'usos a tots els sistemes que conformen el municipi, o a un sector del mateix.
3. Els sistemes locals quedaran afectats al seu destí per mitjà del Pla General o Pla Parcial que ordeni el sector de planejament.

Art. 043 Execució de sistemes

1. Els sistemes generals s'executaran de conformitat amb el que s'ha previst a l'article 12 d'aquestes Normes.
2. Els sistemes locals en sòl urbà es duran a terme a través del sistema previst en el Pla Especial que els ordeni o en la unitat d'actuació urbanística que els emmarquí, i en el cas de no existir, per mitjà d'un projecte d'obra municipal.

Els situats en sòl urbanitzable es desenvoluparan, en tot cas, a través del sistema establert per a l'execució del Pla General.

Art. 044 Titularitat i gestió dels sistemes

1. El sòl destinat a sistemes generals serà de domini públic amb la única excepció que s'estableix a l'article 18 d'aquestes Normes.
2. La gestió dels serveis que s'estableixin sobre els esmentats sòls es podrà efectuar:
 - a) Per gestió directa, mitjançant òrgans de la pròpia Administració.
 - b) Per gestió indirecta, preferentment per concessió administrativa.

- c) Per constitució del dret de superfície o d'un altre anàleg que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla, o Plans Parcials o Especials que a tal efecte es redactin.
3. Malgrat el que s'ha disposat en els apartats anteriors, tots els Sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran continuar la seva titularitat i gestió privada, en tant es mantingui el seu funcionament. En el cas de que es produeixi una finalització, l'Administració passarà a l'adquisició de la propietat, no de l'empresa, de la manera conjeturada en aquestes Normes.

Art. 045 Sistema Viari

1. S'inclouen en aquest Sistema les següents vies:
- a) Les carreteres i camins definits en el Pla General d'Ordenació.
- b) El conjunt de carrers per a on es distribueix el tràfic de la població, en ella i en les seves extensions, així com els camins assenyalats en el cadastre.
2. Les vies incloses en el punt del nombre anterior tindran la consideració de Sistemes Generals i es grafien en els plànols a escala 1:5000, sèrie B. D'altres carrers que assegurin la funcionalitat del conjunt tindran aquesta mateixa consideració i com a tals es grafien en els esmentats plànols. La resta tindran la consideració de Sistemes Locals.
3. Les vies que tinguin la consideració de carreteres quedaran subjectes a la seva normativa específica. Les vies rurals integrades en els Sistemes Generals quedaran subjectes a les previsions establertes en aquestes Normes.

Art. 046 Infraestructures

1. El Sistema General d'Infraestructures comprèn els serveis d'abastament d'aigua, centrals receptors d'energia elèctrica i xarxes de subministrament, centrals de comunicació i telèfons, parcs mòbils de maquinària, xarxes ferroviàries i les seves instal·lacions, plantes incineradores i/o abocadors de deixalles, i d'altres possibles serveis de caràcter afí.
2. El Pla General delimita reserves per l'establiment dels esmentats serveis, si bé per a la seva execució serà necessària la redacció d'un Pla Especial. En el cas de serveis parcials en funcionament, siguin o no expressament indicats en el present Pla, serà admesa la seva millora o ampliació d'acord amb les necessitats de funcionament i ajustant-se, en el possible, al caràcter urbà del seu entorn.
3. Tanmateix, quan el desenvolupament de la ciutat exigís la instal·lació d'algun dels serveis abans esmentats, i no existís una reserva de sòl en el Pla pel mateix, es podran situar en sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit que fixa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 047 Sistema de Parcs i Jardins

1. En aquest sòl es comprenen els espais lliures destinats a parcs i jardins públics.
2. Constituiran parcs públics totes les reserves que per aquesta finalitat assenyalí el Pla General, i tingui la consideració de Sistema General. Pel contrari, seran jardins públics els espais lliures previstos en el Pla General i que no tinguin la consideració de Sistema General, així com els que es prevegin en els Plans Parcials en compliment de l'article 13.3.b de la Llei del Sòl.
3. Els sòls destinats a Jardí urbà en els Plans Parcials hauran de concentrar-se en un 60% de la seva reserva en una única localització. Aquesta haurà de ser útil als seus propis objectius i sense que en cap punt les seves pendents siguin superiors al 10%.

Art. 048 Usos admesos en parcs i jardins

1. Compatibilitzant amb l'ús d'esbargiment i repòs que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i d'altres usos que no comportin cap perjudici al gaudiment i utilització pública, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes, ... en espais no enjardinats o que les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions.
2. També s'admetran instal·lacions per la pràctica esportiva i cultural, mentre no excedeixin del 10% del sòl executat i sempre i quan no precisin d'edificació. En tal cas, mai podran sobrepassar el 5% la ocupació màxima.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la situació en el subsòl l'existència de serveis públics, que es podran gestionar directa o indirectament.
4. Finalment s'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes, però no accés a través dels mateixos a les finques privades.

Art. 049 Sistema d'equipaments col·lectius

1. Tenen la consideració d'equipaments públics, els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.
2. Tots els sostres adscrits al sistema d'equipaments públics, tant generals com locals, a excepció del que es disposa a l'article 18 d'aquestes Normes, seran de titularitat pública. Els equipaments existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla General, de titularitat privada, seguiran el règim previst en aquestes Normes.
3. A part dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa privada podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació privada aquells que siguin del seu interès, complint en tot cas la normativa pròpia de cada zona.

Art. 050 Destí dels equipaments

1. Dins del sistema d'equipaments col·lectius es poden establir els següents usos:
 - a) Docent. Amb possibilitat de centres maternals i pre-escolar, E.G.B., B.U.P., Formació Professional, així com instal·lacions annexes.
 - b) Esportiu. Instal·lacions, cobertes o a l'aire lliure, destinades a la pràctica de les diferents modalitats esportives.
 - c) Sanitari-assistencial. Hospitals, centres extra hospitalaris i residències de vells.
 - d) Soci culturals. Cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.
 - e) Administratius. Centres per l'Administració Pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i altres anàlegs.
 - f) Proveïment. Mercats.
 - g) Cementiri.
2. La gestió dels serveis que s'instal·lin a cada un d'aquests equipaments es podrà realitzar d'acord amb les previsions de l'article 44 d'aquestes Normes.

Art. 051 Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà la de 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
2. La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal que es consentissin a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.
3. L'alçada màxima permesa, llevat de casos excepcionals i concrets, serà de 9,50 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts de la parcel·la.
4. Els establiments que estiguessin funcionant en el moment de l'aprovació inicial del Pla i que resultessin qualificats de sistemes d'equipaments col·lectius, siguin públics o privats, podran ampliar l'índex d'edificabilitat fins a 1,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. En tot cas, en el sòl urbà, es podran construir edificis públics acollint-se a les condicions d'edificació de la zona confrontant.

CAPÍTOL III

CONDICIONS GENERALS DELS DIFERENTS SÒLS

SECCIÓ 1ª. Tipus i paràmetres de l'ordenació

Art. 052 Tipus d'ordenació

1. L'ordenació física en les diferents zones es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

a) Casc Antic. Correspon als sectors urbans de major antiguitat i que conformen l'assentament històricament inicial de la població i que va ser vàlida fins el moment de l'aparició dels eixamples com a forma de creixement dels nuclis urbans.

Les característiques de l'edificació són diverses i es concreten com la resultant dels processos constructius sistematitzats per la tradició i es regulen bàsicament en funció de l'adaptació a l'alçada, amplada i alineacions de façana; cossos volats, cobertes i espais lliures de parcel·la, al caràcter i condicions volumètriques determinats per l'edificació antiga existent al voltant.

b) Edificació segons alineació de vial. S'identifica amb els primers creixements dels nuclis històrics i correspon al tipus d'edificació entre mitgeres de forma continua o al llarg d'un front de carrer i en el que les condicions d'edificació es regulen bàsicament per les mides i la forma de la illa, la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, mesurada en funció de l'ample del vial.

c) Edificació aïllada. Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció aïllada, individualitzada, sobre la parcel·la considerada com a unitat d'edificació. Les condicions es regulen bàsicament a través d'un coeficient d'intensitat de l'edificació, un percentatge màxim d'ocupació, unes separacions als límits de la parcel·la i una alçada màxima de l'edificació.

d) Volumetria específica. Correspon a les ordenacions en les que l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima i una densitat d'habitatges, es disposa de forma concreta per cada sector a través d'una composició de volums. El Pla fixa les seves característiques, però es requerirà el seu desplegament mitjançant Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall.

2. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen de forma conjunta i interdependent les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. No obstant això, les dites envoltants no són obligatòries fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta, ni en les ampliacions.

3. En les Normes que desenvolupen cada zona es determinen els tipus que deuen o poden aplicar-se a cada una, així com els valors màxims o mínims que en cada cas prenen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

SUBSECCIÓ 1ª. Paràmetres de l'ordenació de Casc Antic

Art. 053 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar l'execució de la urbanització i conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.
2. La finca registral coincideix amb la unitat de parcel·la mínima urbanística i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat. No obstant això, vàries finques registrals podran agrupar-se per formar una parcel·la urbanística quan tinguin algun element comú.
3. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la Llei del Sòl i complementàriament l'article 026 d'aquestes Normes.

Art. 054 Alineacions

1. Es defineix con alineació del vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits del sòl edificable privat.
2. S'entén com alineació de façana el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. Aquesta alineació pot no coincidir amb l'alineació del vial.

L'alineació de la façana seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats i els retranqueijos seran obligats en el cas de que així estigui a les edificacions veïnes. En el cas de retranqueig s'imposa la condició de tanques a l'alineació del vial mitjançant murs, gelosies, reixes, ...

3. Constitueix l'alineació posterior de l'edificació la línia que assenyala el límit a partir del que es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació. L'alineació posterior no sobresortirà mai més que les contigües existents, fixant-se una fondària màxima de 15 metres entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

Art. 055 Espais lliures de parcel·la

1. Constitueixen els espais lliures de parcel·la aquells sòls privats, no ocupables per l'edificació i que resulten de la determinació de l'alineació de la façana i de l'alineació de l'edificació.
2. En els espais lliures compresos entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana no es permetrà cap tipus d'edificació, havent-se, en tot cas, ésser destinat a jardí. Les construccions que actualment puguin existir en els esmentats espais se les considerarà incompatibles amb l'actual planejament i, per tant, a tots els efectes tindran la consideració de volum disconforme i es regiran per l'art. 45 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Igual regulació tindran els espais lliures compresos entre les façanes i mitgeres laterals dels solars.

3. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació, coneguts com espais lliures interiors, podran ser ocupats en part per edificacions auxiliars sense que en cap cas sobrepassin l'alçada de la planta baixa.

Art. 056 Plantes

1. Constitueix la planta baixa per cada parcel·la aquella planta que situa el seu paviment 0,60 metres per damunt o per davall de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota, respectivament, a la parcel·la corresponent.

En el cas de parcel·les amb front a dos carrers, la planta baixa per cada front es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les que la seva profunditat arriba al punt mig de l'amplada de la illa.

Pels casos d'ordenacions atípiques, que expressament es referiran amb aquest títol, constituirà la planta baixa aquella que el seu paviment es situa 0,60 metres per dalt o per sota de la rasant del terreny natural actual en el punt central de l'alineació de la façana.

No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, tipus semisoterrani i entresol.

2. La planta soterrani és la situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'altura lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres i solament serà permès l'ús de magatzem, o bé per instal·lació dels elements tècnics de les instal·lacions. Aquestes plantes no es tindran en compte en la delimitació del nombre màxim de plantes edificables.
3. S'entén per planta pis tota planta de l'edificació situada pel damunt de la planta baixa.

Art. 057 Alçada de l'edificació

1. L'alçada de l'edificació es definirà mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables. La determinació del nombre de plantes serà funció del nombre dominant de plantes edificades que resultin de considerar la major longitud de façana d'edificis, en el tram i front corresponent, que disposin d'un nombre constant de plantes. En cap cas es sobrepassarà un màxim de tres plantes, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
2. Complementàriament es defineix l'alçària reguladora màxima, com l'alçària mitjana, tenint en compte els respectius amplex de façana, de les edificacions que determinen el nombre dominant de plantes. Aquesta alçària es prendrà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de rasant del carrer i fins a l'arrencada de la coberta, a excepció dels casos atípics en els que es mesurarà des del nivell del terreny actual.

Dins l'alçària reguladora es comprenen els espais situats damunt de la última planta habitable i que es podran destinar a traster, magatzem, localització d'elements tècnics de les instal·lacions, ..., no podent tenir aquest més de 1 metre entre paviment i arrencada de coberta a l'alineació de la façana.

3. Pel damunt de l'alçària màxima reguladora solament serà permès:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima 30%.
 - Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Baranes, amb una alçada de 1,80 metres com a màxim.
 - Elements tècnics de les instal·lacions.
 - Remats de l'edificació amb caràcter exclusiu ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

Art. 058 Elements fora l'alineació de la façana

1. Es defineixen com balcons els elements habitables, oberts en totes les seves cares i que sobresurten en petita mesura de les alineacions de la façana. La volada màxima dels balcons no podrà ser en cap cas més gran de 0,80 metres, a partir de l'alineació de la façana i no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del carrer, en el cas de que l'alineació de façana coincideixi amb l'alineació del vial. No obstant això, mai sobresortirà més que l'amplada del voravia, en cas de que aquest existeixi.

Els balcons es separaran, con a mínim, 1 metre de la cantonada de l'alineació de la façana i l'alçada mínima en que apareixeran serà de 3 metres per damunt de la cota de la planta baixa, i en cas de volar

sobre el carrer a 3,25 metres en tots els punts de la rasant del vial. L'alineació exterior dels balcons serà sempre paral·lela a la façana.

2. Es defineixen com elements volats els elements fixos, no habitables ni ocupables, que sobresurten de les línies de l'edificació, justificables per necessitats constructives o funcionals. En planta baixa solament seran admesos sòcols amb una sortida màxima de 0,15 metres i una alçada màxima de 1 metre. Tots els altres elements volats solament podran aparèixer a partir de 3 metres pel damunt de la rasant del carrer (en els casos atípics a partir del nivell de la planta baixa), amb un vol màxim de 0,25 metres, a excepció de les cobertes inclinades que podran arribar fins a 0,35 metres.

Art. 059 Ventilacions

1. En els edificis d'habitatges, les escales i els dormitoris, així com les dependències, interiors hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis. La ventilació i il·luminació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà autoritzada en peces auxiliars de l'habitatge, quan s'assegurin les condicions higièniques i no estigui en contradicció amb d'altres Normes de tipus superior sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. Així i tot s'estarà al que es disposa, complementàriament, en aquestes Normes.
2. S'entendrà per pati de llums l'espai no edificat, situat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria. La superfície mínima d'aquest pati serà de 9 metres quadrats i haurà de permetre la inscripció, en planta, d'un cercle de 3 metres de diàmetre. Pel cas de que els patis de llums solament ventilin escales, cuines, banys i/o toaletes, aquestes mesures es podran reduir a 5 metres quadrats i permeti, en planta, la inscripció d'un cercle de 2 metres de diàmetre. Les escales podran ventilar directament pel sostre de la darrera planta, deixant un ull d'escala de 1 metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament, amb una dimensió mínima de 0,75 metres.

En edificis de façanes inferiors a 5 metres es podrà admetre una reducció de les mesures del pati de llums fins a 6 metres quadrats amb un costat mínim de 2 metres.

La peça principal de l'habitatge, en qualsevol cas, haurà de ventilar sempre a l'exterior. En cas de fer-ho a través d'un pati de llums, aquest haurà d'estar obert a l'exterior totalment per una de les seves cares, originant un pati mixt o exterior.

Les dimensions i mides del pati de llums no es podran reduir amb safareigs o d'altres cossos sortints en tota l'alçada del pati.

3. Constitueix el patinet un element de ventilació exclusiu per banys i toaletes. Seran registrables i tindran una superfície mínima de 0,80 metres quadrats i permetin la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre.
4. Els elements de ventilació (patis i patinets) podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric sense tancar, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la del element de ventilació.

Art. 060 Cossos auxiliars

1. S'entén per cossos auxiliars aquells elements de l'edificació destinats a usos diferents del propis de l'habitable, tals com safareig, garatge, aixoplucs, ...
2. Aquests elements seran els únics que podran ocupar l'espai lliure interior de la parcel·la en la seva totalitat i mai separats del cos principal de l'edificació. En cas d'obertures per ventilació a qualsevol dels laterals, l'edificació s'haurà de retirar 1,50 metres del límit al veí, i amb una longitud mínima de 3 metres. L'alçada d'aquestes edificacions no podrà superar mai l'alçada de la planta baixa de menys alçada de les colindants i es fixa com a màxim 3,30 metres de la solera a la part superior del forjat-sostre.

Art. 061 Elements tècnics de les instal·lacions

Es defineixen sota el terme “elements tècnics de les instal·lacions” els següents conceptes: filtres d’aire, dipòsits de reserva d’aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d’ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d’escala al terrat o coberta i elements d’estesa de roba. El volum de tots aquests elements, dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l’edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d’edificació.

SUBSECCIÓ 2ª. Paràmetres de l'ordenació segons alineació de vial

Art. 062 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el troç de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar l'execució de la urbanització i l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació.
2. a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no té que coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de que varies d'aquelles en formin una d'aquestes i al revés.

b) Quan en aquestes Normes s'estableixin unes condicions mínimes de tamany i/o forma, serà obligatori, per poder edificar, complir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta Norma aquelles parcel·les ja existent abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, quan així es permeti explícitament i en la mesura que s'assenyali en les Normes específiques de cada zona.

c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles, d'acord amb el previst a l'article 91.1 de la Llei del Sòl, i així s'haurà de fer constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat, segons disposa l'article 95.2 de la Llei del Sòl.
3. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la llei del Sòl i complementàriament l'article 026 d'aquestes Normes.

Art. 063 Alineacions

1. Constitueix l'alineació del vial la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable.
2. S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de vial coincideixen amb les alineacions de façana. Així i tot es podran admetre retranqueixos, mitjançant Estudis de Detall, en les zones en que la seva normativa específica així ho permeti i en les condicions que en elles es fixin.

Així mateix es permet en planta baixa la utilització de façanes porticades, formant porxos d'ús públic, sempre que el llum lliure entre pilars i façana, en tota la seva longitud, sigui com a mínim de 2 metres i l'alçada lliure de 3 metres. En aquest cas serà obligatori pel propietari o promotor el pagament de les obres de tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert i així es farà constar en la corresponent llicència municipal d'edificació.
3. Es defineix per paret mitgera a la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llum o patinets de caràcter mancomunat. Les mitgeres que quedin al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Si la mitgera no és normal a l'alineació del vial, solament podran edificar-se les parcel·les en les que l'angle format per la mitgera i la normal a la façana sigui inferior a 25°. En la resta de casos s'hauran de regularitzar les parcel·les per a tal de complir aquest precepte.
4. S'entén per illa la superfície de sòl delimitada per alineacions de vial contigües, de manera que formin, en planta, una figura tancada.
5. Constitueix l'ample del vial una mida de caràcter lineal que defineix l'amplada del carrer per cada tram comprès entre dues cantonades o xaflans. Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot el tram, serà aquesta separació la que defineixi l'ample del vial. En el cas de no ser paral·leles es prendrà com a ample del vial el més petit ample del tram considerat.

L'ample del vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. En parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'ample del vial serà el que en virtut del Pla i del corresponent projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i a aquests efectes es cedeixi i urbanitzi.

Art. 064 Plantes

1. Constitueix la planta baixa per cada parcel·la aquella planta que situa el seu paviment 0,60 metres per dessobre o per dessota de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota respectivament de la parcel·la corresponent. En els casos en que, com a conseqüència de la pendent, més d'una planta es situï dins els límits expressats, cada tram de façana en que això passi definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos carrers diferents la cota de la planta baixa en cada un d'ells es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les que la seva profunditat arribarà al punt mig de la illa.

No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, segons el sistema semisoterrani i entresol.

2. La planta soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures al carrer. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres. En aquesta planta no és autoritzat l'ús d'habitatge, ni la disposició de peces habitables. Es podran autoritzar d'altres usos si el local es dota de les mesures tècniques necessàries per a tal de cobrir els riscos d'incendi, explosió i d'altres, així com el desallotjament segur de les persones en aquestes situacions.
3. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa.

Art. 065 Edificabilitat

1. La façana mínima és la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició es compleixi en un qualsevol dels dos fronts.
2. L'alçada reguladora màxima és la distància, en sentit vertical, de l'edificació fins arribar a la línia d'arrencada de la coberta o del pla superior del forjat que suporta el terrat o coberta plana. El punt origen per mesurar l'alçada variarà segons diferents supòsits; en general, es fixarà a partir de la rasant del voravia en el punt mig de la façana, si entre aquest i l'extrem de major cota el desnivell no és superior a 0,60 metres. Si fos superior a 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà a partir de 0,60 metres per dessota del punt de cota més alt de la parcel·la. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en diferents punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més de 1,90 metres per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per a tal de que això no es produeixi. Cada tram constituirà una façana independent a efectes de delimitar l'alçada reguladora màxima.

En el cas de parcel·les a dos fronts de carrers diferents, l'alçada haurà de complir-se per cada un d'ells, com si es tractés de dues façanes diferents. Si els carrers formessin cantonada o xamfrà, el carrer de major alçada reguladora podrà dur la seva alçada fins una distància igual a la profunditat edificable, amb un màxim del doble de l'ample del carrer de menor alçada. L'alçada reguladora anirà vinculada al nombre de plantes autoritzades i d'acord amb el següent quadre:

PB	3,80 metres
PB + 1PP	6,80 metres
PB + 2PP	9,80 metres
PB + 3PP	12,80 metres

3. Es defineix la profunditat (o fondària) edificable com la màxima distància entre l'alineació de façana i l'alineació posterior de l'edificació, mesurada en el sentit normal a l'alineació del vial. Aquesta

fondària s'entén d'obligat compliment. La profunditat edificable no serà mai inferior a 11 metres ni superior a 16 metres.

4. Constitueix el pati interior de illa l'espai lliure no edificable, delimitat per les alineacions posteriors de l'edificació. La seva superfície no serà mai inferior al 30% de la total superfície de la illa, a resguard de que així es disposi en els plànols normatius a escala 1:2000.

Art. 066 Elements fora les alineacions de façana

1. Es defineixen com a cossos volats els elements habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de l'alineació de la façana. Entre els tancats es compten els miradors, les tribunes i d'altres similars; i entre els semitancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmontables (galeries, ...). A efectes constructius els cossos tancats compten com a superfície construïda en la seva totalitat, en tant que els semitancats i oberts solament al 50%.

El vol màxim dels cossos volats, mesurat normalment a l'alineació de la façana, no podrà excedir de la dècima part de l'ample del vial i en cap cas serà superior a 1,20 metres o l'amplada de la vorera. El cos volat no es podrà situar en cap punt a alçades inferiors a 3 metres de la rasant de la vorera. La separació a les mitgeres serà com a mínim de 1 metre, i respectant aquest criteri els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, en tant que els tancats i semitancats solament una tercera part de la seva longitud en la totalitat del possible desplegament.

De l'alineació posterior no podrà sobresortir cap tipus de cos volat.

2. S'entén per elements volats els elements constructius, no habitables, ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana, o de l'alineació posterior de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, pilars, ràfecs, barbacanes, gàrgoles, marquesines, ... i d'altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional o semàntic. No tenen el caràcter d'elements volats els elements temporals.

Els elements volats s'admeten en les següents condicions:

- a) En planta baixa, sempre que no sobresurtin més de la cinquantesena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,15 metres.
- b) Sempre que es situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a 3 metres pel damunt de la rasant del carrer i que el seu vol no sigui superior a l'ample de la vorera, menys 0,25 metres i amb un màxim de 0,80 metres.
- c) Els ràfecs i barbacanes hauran de volar de les alineacions de les façanes un mínim de 0,40 metres.

Art. 067 Ventilacions

És d'aplicació lo normat per aquest concepte a l'ordenació segons Casc Antic.

Art. 068 Distribució interior dels habitatges

La distribució dels habitatges dins l'edificació haurà de permetre que tots ells disposin de façana al carrer.

Art. 069 Elements tècnics de les instal·lacions

És d'aplicació lo normat per aquest concepte a l'ordenació segons Casc Antic.

Art. 070 Ordenació i compensació de volums edificables

Mitjançant Estudis de Detall es podran tramitar modificacions de les previsions d'aquest Pla, sense que aquestes modificacions representin canvis en les determinacions fonamentals de l'ordenació d'acord amb el que es disposa a l'article 14 de la Llei del Sòl i l'article 65 del seu Reglament de Planejament, així com el que, complementàriament, es regula a l'article 015 d'aquestes Normes.

SUBSECCIÓ 3ª. Paràmetres de l'ordenació segons edificació aïllada

Art. 071 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el troç de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar l'execució de l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat i densitat de l'edificació.
2. La unitat de parcel·la resultant del planejament no té que coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de que una d'aquelles en compregui vàries d'aquestes i al revés.
3. a) El Pla estableix les condicions mínimes de tamany i forma que haurà de reunir la parcel·la en cada tipus de zona. Per poder edificar serà obligatori complir aquestes condicions. S'exceptuen aquelles parcel·les de tamany més petit, dins el sòl urbà, existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, a resguard del que disposin les normes específiques de cada "zona". Les parcel·les que no tinguin, com a mínim, una superfície doble a la mínima establerta es consideraran indivisibles, i així es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, d'acord amb el prescrit en els paràgrafs 1 i 2 dels articles 94 i 95, respectivament, de la Llei del Sòl.

b) En les normes de cada "zona" es fixen els percentatges màxims d'ocupació de la parcel·la per l'edificació. Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent els cossos sortits.
4. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la Llei del Sòl, i complementàriament aquestes Normes.

Art. 072 Alineacions

1. Es defineix com alineació del vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits del sòl privat edificable.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes, a excepció del soterrani, i cossos volats hauran d'estar dins aquesta figura poligonal. L'ocupació en planta baixa no podrà ser superior al 70% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador. S'exceptuen d'aquesta norma els elements volats, que podran sobresortir un màxim de 0,60 metres.

La figura poligonal que defineix el perímetre regulador de l'edificació es fixa mitjançant línies paral·leles al front del vial, al fons de la parcel·la i als límits laterals.

Art. 073 Espais lliures de parcel·la

Els constitueixen els espais lliures d'edificació, sistematitzats amb jardineria i arbrat.

Es defineix com espai lliure agrupat la figura geomètrica regular determinada per tres dels límits de la parcel·la i l'edificació. En ell es situarà el tractament bàsic de jardí i activitats a l'exterior vinculades a l'ús d'habitatge. Les normes de cada zona definiran un percentatge mínim d'espai lliure agrupat, i a efectes de la seva delimitació tots els espais que el continguin hauran de tenir, com a mínim, una dimensió no inferior als 6 metres entre els elements que el defineixen.

Art. 074 Plantes

1. Planta baixa: Es defineix pel pla horitzontal que neix del punt més alt de la base de l'edificació, respecte al terreny natural sense transformar, amb un marge de variació d'un metre pel damunt o pel

davall. En cas d'esglaonament de l'edificació es consideraran planta baixa tots aquells nivells que no tinguin una diferència de cop superior a dos metres, respecte del pla base definit com a planta baixa. Sempre el marge de variació, amunt o avall, es farà en relació al sentit de la pendent, ascendent o descendent, respecte a la normal al vial.

2. Constitueix la planta pis tota planta situada pel damunt de la planta baixa. L'alçada lliure mínima és de 2,60 metres.
3. La planta soterrani és la situada per dessota de la planta baixa. Solament es podrà construir en la projecció de l'edifici, excepte els cossos volats. L'alçada mínima lliure de la planta soterrani es fixa en 2,40 metres, excepte en el cas de que destini a habitatge que serà de 2,60 metres com a mínim.

Art. 075 Edificabilitat (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

1. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la. En el còmput de l'esmentada edificabilitat es tindran en compte la superfície de totes les plantes construïdes, inclús en aquella part construïda en forma porticada, però no les plantes soterrani, a no ser que el sostre d'aquestes últimes es trobi, com a mínim, a 1,25 metres pel damunt del nivell del terreny transformat.
2. S'entén per sostre màxim edificable per parcel·la el nombre màxim de metres quadrats edificables. Aquest índex s'ha de tenir com a complementari de l'anterior i solament serà d'aplicació en el cas que aquell permeti un major sostre que el que estableix aquest en cada zona.
3. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzat, incloent la planta baixa com a planta primera edificable que es pot aixecar.
4. Es defineix com alçada màxima de l'edificació, la màxima altura que pot tenir l'edificació comptada des del paviment de la planta baixa, fins el punt d'arrencada de la coberta, o punt de l'últim forjat. Aquesta alçada és fixada en metres i serà el resultat de multiplicar per 3,30 el nombre de plantes admès a la zona. En els casos en que, per raó de la distribució de l'edificació, aquesta es desplegui esglaonadament, l'alçada màxima la constituirà un pla horitzontal situat a l'alçada màxima a partir del punt de fixació de la planta baixa, d'acord amb allò dit a l'article anterior d'aquestes Normes. En els casos en que, per raó del pendent del terreny, es trobin plantes soterranis pel damunt del nivell de les terres transformades, l'edificació no podrà ultrapassar en cap punt una alçada tal que resulti d'aplicar la fórmula $(3 + 3,30n)$, essent n el nombre màxim de plantes autoritzat en cada zona en concret.
5. Pel damunt de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que han de complir-se conjunta i simultàniament, solament es permetrà:
 - La coberta de l'edifici. S'entén que aquest element defineix la màxima envoltant de l'edificació, la qual es delimitarà per un pla inclinat, de pendent màxima el 30%. Aquesta envoltant serà habitable en els casos d'habitatges uní i bifamiliars i comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat neta en els casos en que l'espai tingui una alçada lliure no inferior als 2 metres.
 - Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Baranes, amb una alçada màxima de 1,80 metres.
 - Elements tècnics de les instal·lacions.
 - Remats de l'edificació de caràcter exclusiu ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.

Art. 076 Ventilacions

1. En els edificis d'habitatges, les escales comuns i els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar el llum a través, al menys, de patis. La ventilació i il·luminació mitjançant medis tècnics, sense patis, solament serà admesa en peces auxiliars de l'habitable, quan s'assegurin les condicions higièniques i sigui autoritzat per d'altres Normes superiors sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. Així i tot s'estarà a allò que es disposa complementàriament a aquestes normes.
2. S'entendrà per pati de llums l'espai no edificat, situat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria. La superfície mínima d'aquest pati serà de 9 metres quadrats i haurà de permetre la inscripció d'un cercle de 3 metres de diàmetre, en planta. S'exceptuen d'aquesta norma els casos en que només ventilin escales comuns, cuines, banys i/o toaletes, podent-se reduir en aquest cas a una superfície de 6 metres quadrats, que permeti, en planta, la inscripció d'un cercle de 2 metres de diàmetre. Les escales comuns podran ventilar directament pel sostre de la última planta, si no s'ultrapassa una alçada superior a les tres plantes, deixant un ull d'escala de 1 metre quadrat de superfície en tot el seu desplegament, amb una dimensió mínima de 0,75 metres.
3. Constitueix el patinet l'element destinat a ventilar exclusivament banys i/o toaletes. Seran registrables i tindran una superfície mínima de 0,80 metres quadrats i hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 0,80 metres de diàmetre.
4. Els elements de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric sense tancar, entre parets i claraboia, amb una superfície igual, en planta, a la de l'element de ventilació.
5. La superfície dels elements de ventilació comptarà a efectes del percentatge màxim d'ocupació, però no del coeficient d'edificabilitat neta.

Art. 077 Elements tècnics de les instal·lacions

És d'aplicació allò normat per aquest concepte a l'ordenació segons Casc Antic.

Art. 078 Construccions auxiliars (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuari, safareig, rebost.

El sostre edificable es defineix a través d'un coeficient d'edificabilitat complementària, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i complementàriament a través d'un sostre màxim edificable.

Aquestes construccions solament es podran desplegar en planta baixa, dintre del perímetre regulador de l'edificació. S'exceptuen d'aquesta regla els casos en què el terreny natural en el front del vial es situa pel damunt de la cota 2,50 respecte de la rasant, a una distància normal al carrer des del límit del solar menor de 1,50 metres, en el que podrà situar a línia de carrer conformant una unitat amb la tanca, no podent-se obrir cap finestra.

L'alçada màxima total serà de 3,30 metres.

Art. 079 Adaptació topogràfica i moviment de terres

L'edificació, així com l'espai circumdant, s'adaptarà a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. En els terrenys en pendent, així com en els casos en que sigui imprescindible l'anivellament de les terres mitjançant terrasses, aquestes es disposaran de forma que compleixin les següents condicions:

a) Terrenys amb una cota superior a 2 metres sobre la rasant del carrer en més d'un 60% de la longitud de la façana (Fig. 1 i 2).

Les plataformes d'anivellació junt a l'alineació del carrer, es situaran a un nivell tal que el desmunt que es promogui sigui sensiblement igual al terraplenat, sense sobrepassar l'alçada de 3 metres, respecte a la rasant del carrer al punt mig de la façana de la parcel·la, no podent ultrapassar en cap punt l'alçada de 4 metres del terreny transformat respecte a la mateixa rasant (fig. 2).

S'exceptua d'aquesta condició a aquelles parcel·les en les quals la pendent del carrer i la pendent pròpia del terreny facin que per aconseguir un correcte disseny de les tanques s'hagin d'assolir cotes superiors a les fixades.

En aquests casos, s'haurà de presentar un estudi detallat del conjunt de la parcel·la i les colindants i justificar clarament la excepció.

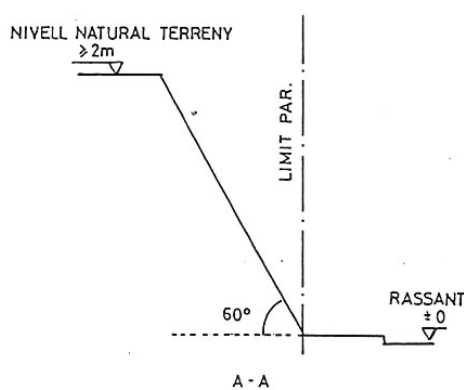
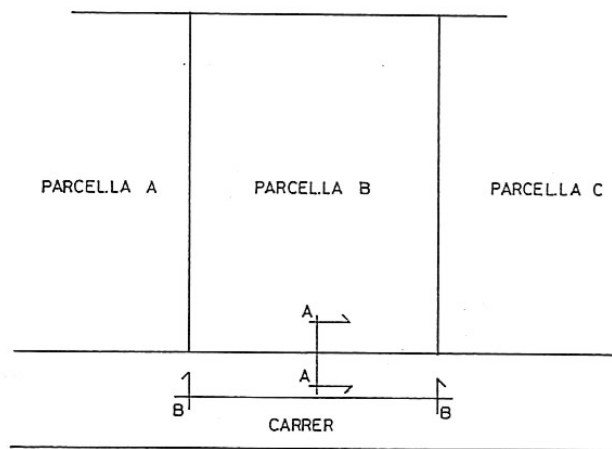


FIGURA 1

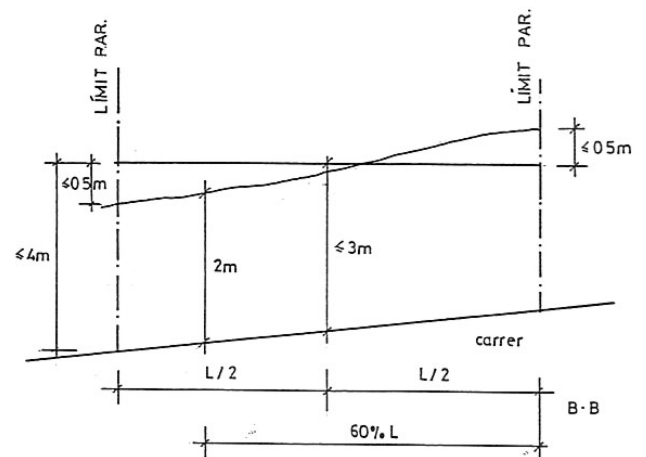
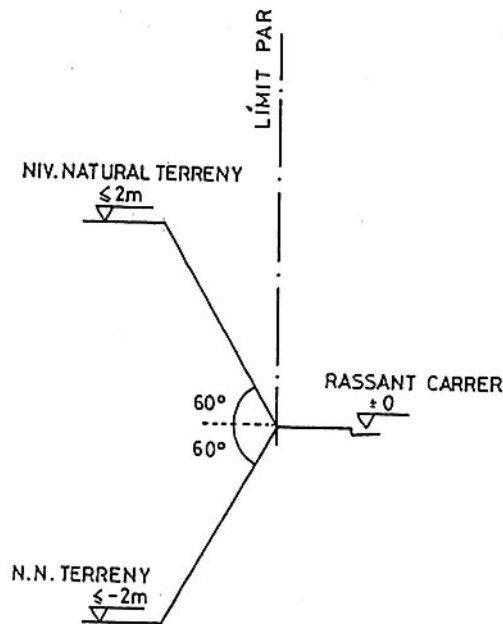


FIGURA 2

b) Terrenys amb una cota menor o igual a 2 metres, per sobre o per sota de la rasant del carrer (fig. 3).

Les plataformes junt a l'alineació del carrer es situaran a nivell de la planta baixa si aquesta no es troba més amunt o més avall de 2 metres de la rasant del carrer. En aquest cas, es podrà tractar la faixa

davantera en forma de pendent entre ambdós punts. Malgrat això, es tindrà en compte el que més endavant es diu sobre tanques al carrer.



c) En el cas de terrenys amb desnivells importants entre vials i fons de parcel·la, el terreny es disposarà segons plataformes de pendent màxima del 5% que no tindran un desnivell o salt l'una respecte de l'altra superior a 2,5 metres, a excepció del fons de parcel·la que no es podrà ultrapassar els 1,5 metres d'alçada sobre o sota el nivell natural del terreny al límit de parcel·la, podent-se assolir desnivells posteriors entre parcel·les un cop transformades de 3 metres màxim (fig. 4).

Els límits laterals entre parcel·les no podran tenir un desnivell superior a 2 metres en total un cop transformades, entenent-se que cada parcel·la podrà rebaixar o terraplenar 1 metre (fig. 5), a excepció dels primers 3 metres des del carrer en els que el desnivell màxim serà variable de 0,5 metres a 1 metre, i els 3 metres darrers de parcel·la que serà variable entre 1 i 1,5 metres.

Serà obligatòria la presentació en tot projecte del plànol topogràfic actualitzat, així com estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme, i justificar l'adaptació del projecte als criteris aquí exposats.

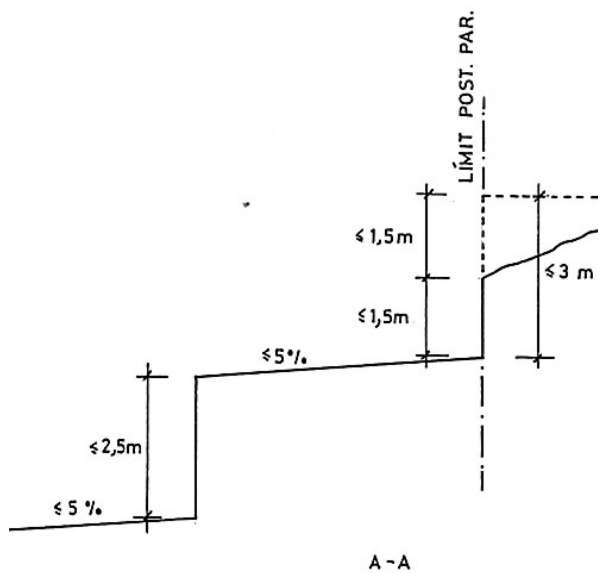
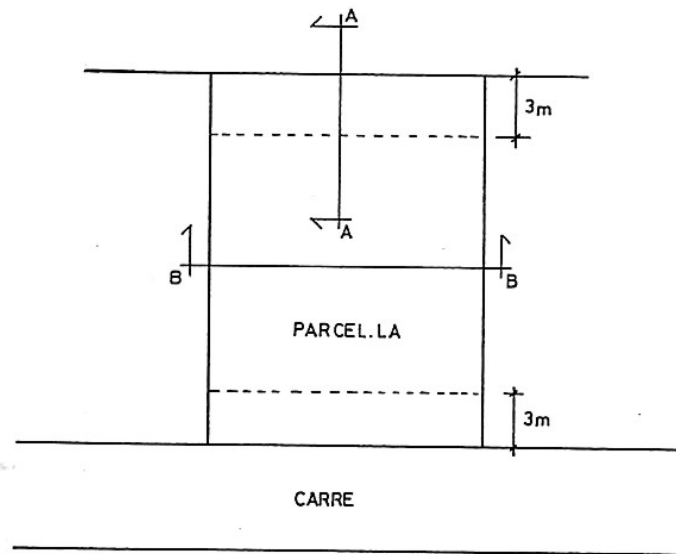


FIGURA 4

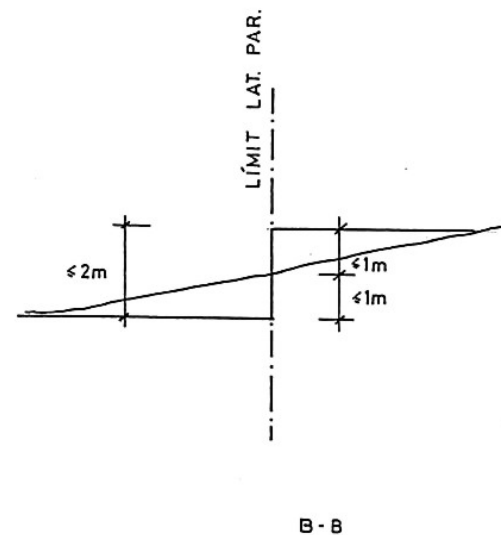


FIGURA 5

Art. 080 Arbrat

La preservació de l'arbrat és un factor que el present planejament considera com a objectiu. Com a norma de caràcter general es respectarà, en la mesura que allò sigui possible, l'actual situació de l'arbrat. Solament serà permesa la tala dels arbres situats a l'emplaçament de la construcció, així com en l'espai lliure agrupat en una proporció no superior al 30% del mateix i que en cap cas superarà els 100 metres quadrats de sòl.

En les parcel·les a on l'arbrat domini totalment, l'edificació no podrà superar mai l'alçada d'aquest arbrat, per a tal de que aquest sigui l'element dominant i no al revés.

En els projectes d'edificació que es presentin hi haurà de constar obligatòriament tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com els elements que es tallen i les mesures de protecció de les espècies que es mantenen. Aquest aspecte serà vinculant i l'Ajuntament podrà obligar a la reposició de les unitats arbòries que no es respectin, segons el projecte presentat i aprovat.

Art. 081 Tanques

1. Les tanques al carrer s'ajustaran a les següents condicions:

a) En el cas de que la terrassa front al carrer es situï com a màxim a 2 metres de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac fins a l'alçada màxima d'1 metre, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima total de 1,8 metres (Fig. 6)

En els casos en que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,5 metres en total, devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per tal d'evitar que això passi. (fig. 7).

b) En el cas en que la terrassa front del carrer es situï a més de 2 metres pel damunt de la rasant, la tanca es realitzarà amb material opac fins a aquesta alçada, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a 1 metre més. En el cas de pendent del carrer, en cap punt, el tancament podrà tenir més de 4 metres d'alçada respecte de la rasant del carrer més el metre de tancament traslluït o vegetal, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per tal de que això no passi. (fig. 8-9).

El dibuix de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar la corresponent llicència d'edificació.

2. Les tanques de la resta de límits de la parcel·la no podran tenir més de 2 metres respecte al terreny natural en parcel·les planes, solament serà admès tancament opac fins a 1 metre, devent ser la resta amb material traslluït o vegetal. En parcel·les amb desnivell entre elles, l'alçada màxima al límit serà d'un metre de material calat o vegetal per damunt de la parcel·la més alta (fig. 10-11).

Així i tot, s'estarà a allò que s'especifica a l'article 079 d'aquestes normes sobre adaptació topogràfica i moviments de terres, no podent-se trobar terrenys colindants amb desnivells superiors a 2 metres l'un de l'altre en la partió lateral de la finca, podent-se arribar fins a 3 metres en la partió posterior, en el ben entès que s'admet un desment o terraplenat a cada parcel·la de 1,5 metres, com a màxim, al seu fons.

En tots els projectes es tindrà en compte la situació d'edificació i enjardinament de les parcel·les veïnes.

El que construeixi amb posterioritat haurà de prendre les mesures necessàries a fi d'evitar molèsties de tota mena al veí ja edificat.

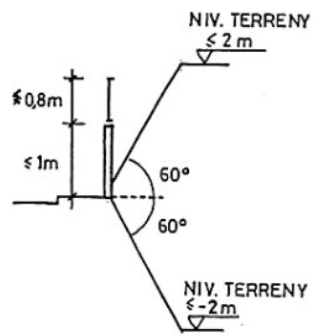


FIGURA 6

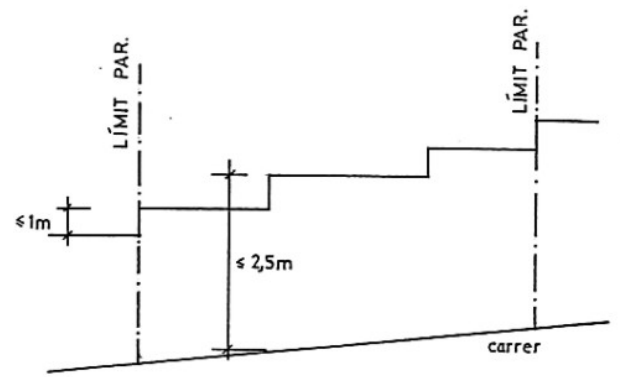


FIGURA 7

ART. 081 a)

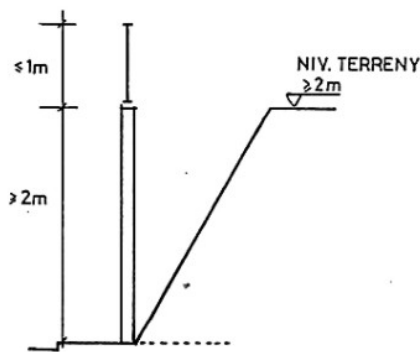


FIGURA 8

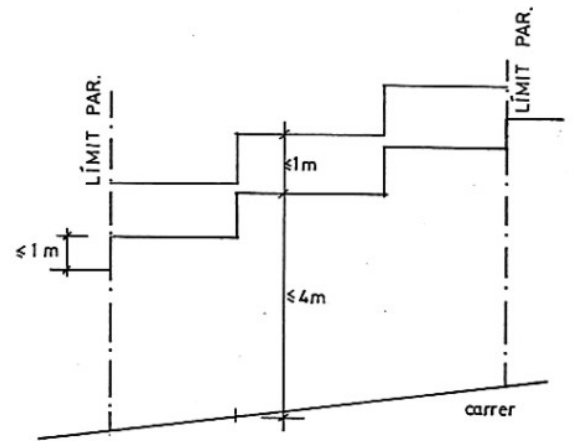


FIGURA 9

ART.081 b)

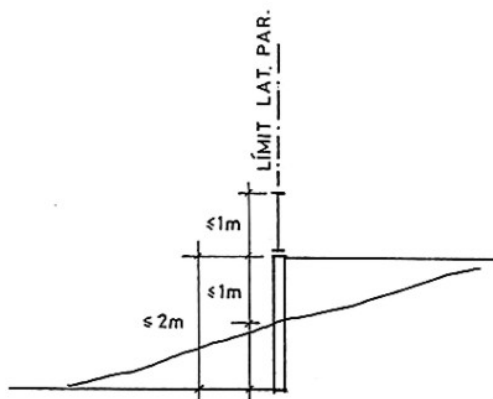


FIGURA 10

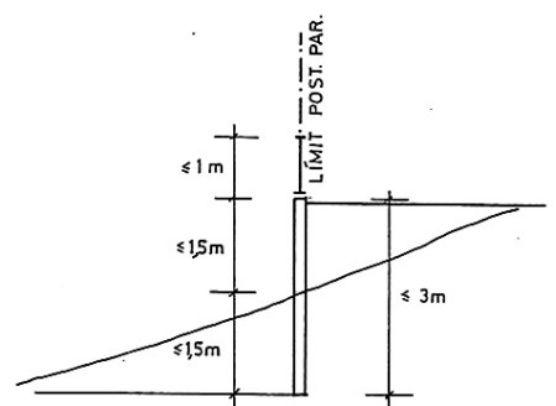


FIGURA 11

SUBSECCIÓ 4ª. Paràmetres de l'ordenació segons Volumetria Específica

Art. 082 Unitat de zona i parcel·la

1. S'entén per unitat de zona tot sòl homogèniament qualificat pel Pla General, i que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i l'edificació, i que serveix de referència a la intensitat de l'edificació i al nombre d'habitatges. Constitueix la base d'aquest tipus d'ordenació i el seu àmbit d'aplicació es defineix en cada zona en concret.
2. La unitat de zona resultant del planejament no té que coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, sinó que aquella pot comprendre diverses d'aquestes. La unitat de zona constitueix la base del procés de Reparcel·lació, fruit de la distribució de l'edificació.
3. Constitueix la parcel·la el resultat d'individualitzar l'edificació resultant del procés de distribució de l'edificabilitat dins la unitat de zona. Assegura la unitat d'edificació i de Reparcel·lació.

Art. 083 Alineacions

1. Es defineix com alineació del vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits de la unitat de zona.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes, incloent els cossos volats hauran d'estar dins aquesta figura poligonal, exceptuant els casos en que aquest perímetre s'alineï amb el carrer, permetent-se vols de fins el 10% de l'ample del carrer. Així mateix podran sobresortir les plantes soterrani i els elements volats.
3. Constitueix l'espai d'ús col·lectiu aquell sòl, dins la unitat de zona, amb destí a aparcaments, espais lliures i edificis complementaris que no ocupin més d'un 20% del mateix i es despleguin en planta baixa. Dins aquest espai s'inclouen els vials necessaris per accedir a tots els habitatges, encara que no formin part de la xarxa viària municipal. La seva execució anirà vinculada, o serà prèvia, al procés de construcció i el projecte d'edificació fixarà pormenoritzadament el seu disseny.
4. Constitueix l'espai d'ús privat la resta de sòl que forma la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats, així com es disposaran els espais lliures privatitzats i individualitzats.

Art. 084 Plantes

1. Planta baixa. És la primera planta habitable. El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació respecte a la rasant natural del terreny, admetent-se un marge de variació de 0,60 metres.
2. La planta soterrani és la planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres, i no és permès l'ús d'habitatge, ni la disposició de peces habitables. En el cas que, pels desnivells del terreny, la planta soterrani quedi amb una alçada lliure mínima de dos metres respecte del carrer, a l'espai d'ús col·lectiu, o a l'espai privat no edificat, i amb un ample mínim de la meitat de la façana de la unitat de construcció, s'admetran d'altres usos complementaris al de residència i que absorbiran el coeficient zonal complementari.

La planta soterrani podrà ocupar espais fora de la projecció ortogonal de l'edificació principal en disposició i superfície que en cada zona s'especifiquen.

3. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes habitables serà de 2,60 metres.

Art. 085 Edificabilitat

1. El coeficient d'edificabilitat zonal, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la unitat de zona. Aquest índex senyala el màxim nivell d'intensitat dels usos globals admesos a la zona. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes llevat de la soterrani.
2. El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i l'espai d'ús privat. Aquest índex substitueix al coeficient d'edificabilitat zonal en els casos en que la unitat de zona no estigui afectada a espais d'ús col·lectiu i no sobrepassi l'àmbit físic de la illa.
3. El coeficient zonal complementari indica el sostre edificable que, per usos complementaris al propi residencial, és admès, sempre i quan no es donin en planta pis i que en el cas de la planta soterrani sigui accessible directament des de l'exterior. Aquest índex s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i és referit sempre a la unitat de zona.
4. El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més restrictives per les plantes pis.
5. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzat, a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar. En cap cas aquesta alçada serà superior a planta baixa més tres plantes pis.
6. Es defineix com alçada màxima de l'edificació, la màxima altura, mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicar 3 pel nombre de plantes admès.
7. Pel damunt de l'altura màxima i el nombre de plantes, que han de complir-se conjunta i simultàniament, solament serà permès:
 - La coberta definitiva de l'edificació, amb una pendent màxima del 30%. Els arrencaments de les dites cobertes els constituïran línies horitzontals, paral·leles als paraments exteriors de les façanes, situats com a màxim a l'alçada màxima i els vols no superin els dels reflex autoritzats. L'espai resultant no serà habitable.
 - Cambres d'aire i altres elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una altura màxima de 0,60 metres.
 - Baranes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Elements tècnics de les instal·lacions.
 - Remats de l'edificació de caràcter exclusiu ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

Art. 086 Ventilacions

És d'aplicació lo normat per aquest concepte a l'ordenació segons Edificació Aïllada.

Art. 087 Elements tècnics de les instal·lacions

És d'aplicació lo normat per aquest concepte a l'ordenació segons Casc Antic.

Art. 088 Adaptació topogràfica i moviments de terres

L'edificació, així com els espais lliures, col·lectius o privats, s'adaptaran a la morfologia del territori, respectant en la major mesura possible la seva configuració. A tal fi, els volums edificats, així com els espais lliures es disposaran formant plataformes, en les que el centre geomètric de l'edificació a la planta baixa, o de l'explanació a l'espai lliure, coincideixi amb el punt de cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 metres, amunt o avall, de la dita cota. Aquestes plataformes tindran una pendent màxima de 5% i no tindran desnivells superiors als 2,50 metres entre dues consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, dins lo possible, el volum de desmunt i terraplenat.

Serà obligatòria la presentació en tots els projectes, el plànol topogràfic actualitzat, junt amb un estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme, junt amb una memòria justificativa de la solució adoptada, així com l'adaptació al terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

Art. 089 Arbrat

La preservació de l'arbrat és un factor que el planejament considera com a objectiu. Com a norma de caràcter general es respectaran, en la mesura del possible, les actuals condicions de les espècies arbòries existents. Solament serà admesa la tala d'arbres situats a l'emplaçament de l'edificació, i en petita proporció a l'espai lliure privat. En els espais d'ús col·lectiu la tala d'arbres anirà vinculada a la urbanització prevista, assenyalant les que han de desaparèixer i indicant les que es mantenen i les que es reposen, indicant tipus, en funció de l'ordenació projectada.

En les unitats de zona on l'arbrat constitueix l'element definidor, mai l'edificació podrà superar l'alçada d'aquest arbrat, encara que això representi no esgotar l'edificabilitat autoritzada. Això implica augment en els índexs establerts a cada zona. En els projectes que es presentin haurà de figurar obligatòriament tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com els elements que es tallen i les mesures de protecció, durant les obres i després de les espècies que es mantenen i les que es substitueixen. Aquest aspecte serà vinculant i l'Ajuntament podrà obligar al seu compliment, d'acord amb les disposicions del projecte aprovat.

Art. 090 Estudis de Detall

Els Estudis de Detall que, per desplegar les disposicions d'aquest tipus d'ordenació, s'hagin de realitzar, contindran, amb caràcter mínim, els següents documents:

- Ordenació pormenoritzada dels volums resultants i règim assignable a cada sector de la unitat de zona.
- Memòria justificativa de l'adaptació del projecte a les normes urbanístiques d'aquest Pla General.
- Plànol d'emplaçament, amb topogràfic actualitzat, així com la disposició i tipus d'arbrat existent. Escala mínima 1:1000.
- Delimitació de les unitats de propietat existents i projecte de compensació i càrregues d'urbanització, de ser necessari.
- Projecte de les obres d'urbanització necessàries i garanties per la seva execució.
- Quants d'altres aspectes que es considerin necessaris pel bon enteniment de l'ordenació proposada.

SECCIÓ 2ª. Regulació dels usos

Art. 091 Desplegament

1. El Pla General fixa, en tots els sòls, de forma clara i unívoca la localització i característiques dels usos admesos. Mitjançant Ordenances específiques es podran fer més restrictives les precisions d'aquest Pla General.
2. Els Plans Parcial i Especials que s'assenyalen en el Pla detallaran l'abast de cada un dels usos permesos en cada sector, podent fer més restrictives les previsions generals del Pla i justificant de forma adient els criteris en els que es basa la decisió.
3. En funció de la seva repercussió sobre el fet urbà, el Pla regula de manera especial l'ús industrial, així com el d'aparcament i estacionament.
4. En funció de la seva repercussió sobre el paisatge, el Pla regula les activitats extractives, així com les dels béns naturals, culturals i del patrimoni històric-arquitectònic.

Art. 092 Classificació dels usos segons la seva tolerància

Per la seva adequació a cada sector del sòl, així com als fins i objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits. Es consideraran com prohibits tots els usos no adscrits a la classificació de permesos.

Art. 093 Classificació dels usos segons la seva funció

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1. Habitatge, referit a l'allotjament familiar, tant en la seva categoria de unifamiliar com de plurifamiliar.

S'entén per habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar, l'agrupació de varies unitats familiars, situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.
2. Hotel·ler. Correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal. En aquest grup s'inclouen els hotels, motels, pensions, apart hotels i en general tots els establiments d'hosteleria.
3. Residencial mòbil. El constitueixen aquells elements d'allotjament temporal que no necessiten d'una infraestructura permanent d'edificació i tenen un caràcter provisional dins el territori; càmping, aparcament temporal de roulotte, ...
4. Residencial especial. És el constituït per una pluralitat de persones, i que no és adscrit a l'ús hotel·ler, i tampoc al sanitari assistencial, però destinat a la utilització col·lectiva: albergs de joventut, residències religioses, residències militars, ...

Aquests quatre primers usos s'inscriuen en la referència genèrica de l'ús residencial.
5. Comercial. Aquest ús compren tota mena de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.
6. Magatzem. Compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o la venda a l'engroç.
7. Comercial concentrat. L'ús comercial concentrat compren les grans instal·lacions integrades de comerç, tipus Cash and Carry, hipermercats, grans magatzems al detall.

8. Oficines. Compren les activitats administratives i burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
9. Sanitari assistencial. Compren les activitats de tractament i allotjament de malalts i en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
10. Educatiu. L'ús educatiu compren les activitats formatives i d'ensenyament.
11. Recreatiu. Abrasa totes les activitats relacionades amb l'oci, el temps lliure i l'esbarjo.
12. Esportiu. L'ús esportiu es refereix tant a l'ensenyament com a la pràctica de l'educació física i els esports, en general.
13. Soci cultural. Compren les activitats culturals i de relació social, tals com museus, biblioteques, centres socials, ...
14. Estacions de servei i garatges oberts al públic.
15. Industrial. Compren les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, els magatzems annexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria.
16. Abastes. Comprenen els mercats centrals i de detall, els escorxadors, i les centrals de llet i les de comercialització
17. Cementiri.
18. Estacionament i aparcament.
19. Públic administratiu. Aquest ús comprèn tots els tipus de serveis propis de l'administració pública.
20. Extractiu.
21. Agrícola i ramader establut. Compren totes aquelles activitats relacionades amb l'explotació controlada del camp.

Art. 094 Classificació dels usos segons el seu règim

1. Pel seu règim els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren d'ús públic els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública i són a l'abast de tothom.
3. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
4. Es considera ús col·lectiu aquell, que de propietat privada, serveix a un col·lectiu de persones en les que la relació es defineix normalment pel pagament de quotes, taxes o similars.

Art. 095 Classificació dels usos per la seva compatibilitat

Per la relació entre els diferents usos, aquests es divideixen en compatibles i incompatibles. Aquest Pla assenyala els usos incompatibles en cada tipus de sòl urbanitzable no programat i no urbanitzable.

Art. 096 Usos predominants

Es considera ús predominant a l'ús d'entre els permesos, en sectors classificats com urbanitzable no programat, que es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que es puguin establir per no haver sigut definits com incompatibles pel Pla.

Els Programes d'Actuació Urbanística i els corresponents Plans Parcials completaran la regulació del usos.

Art. 097 Usos de caràcter provisional

Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no precisen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que disposa l'article 58 de la Llei del Sòl, a precari.

Els usos i obres hauran de cessar o enrunar, sense cap dret d'indemnització, quan l'Ajuntament o Organisme Públic que hagi autoritzat l'ús, així ho acordi, prèvia revocació de l'autorització.

Les obres i usos no podran iniciar-se sense que l'autorització municipal, acceptada pel promotor o propietari, sigui inscrita al Registre de la Propietat, sota les esmentades condicions.

Art. 098 Usos fora d'ordenació

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla i que no resultin conformes amb el mateix es consideraran fora d'ordenació. Podran continuar en el seu ús en tant no s'executi la previsió del planejament.

SECCIÓ 3ª. Programa funcional annex als usos residencials

Art. 099 Superfície útil dels habitatges

El programa funcional de tot tipus de habitatge de nova construcció s'ajustarà al Nivell B d'habitabilitat objectiva definit en el Decret 346/1983 de 8 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 357 de 24 d'agost) en quan a :

- Tipus d'habitatge
- Espais d'accés
- Construcció
- Dimensions
- Peces
- Instal·lació d'aigua corrent
- Evacuació d'aigües residuals
- Instal·lació de corrent elèctrica
- Equip higiènic
- Equip de cuina

Art. 100 Programa funcional dels habitatges.

Aquest article queda derogat.

Art. 101 Compartimentació dels espais

Aquest article queda derogat.

Art. 102 Ventilació i il·luminació

Aquest article queda derogat.

CAPÍTOL IV

SÒL URBÀ

SECCIÓ 1ª. Disposicions generals

Art. 103 Zonificació

El sòl urbà compren les següents zones i subzones:

Suburbana	(clau 2)	
	Subzones	2a
		2b
Ciutat-Jardí	(clau 3)	
	Subzones	3a
		3b
		3c
		3d
		3f
Residencial oberta	(clau 4)	
Ordenacions en filera	(clau 5)	
	Subzones	5a
		5b
Subjecte a anterior ordenació volumètrica	(clau 6)	
Industrial	(clau 7)	
	Subzones	7a
		7b
		7c
Ordenacions especials	(clau 8)	
Equipaments	(clau 9)	
	Subzones	9a
		9b

Verd Privat (clau 10)

Jardins Urbans (clau V)

SECCIÓ 2ª. Zona de Suburbana (clau 2)

Art. 104 Definició i subzones

1. Correspon a aquells sectors, procedents d'antigues agrupacions rurals de diferent formes i caràcters, i en les que ha aparegut un fenomen de canvi, degut principalment a l'existència de la carretera, que ha generat un cert entramat urbà, en el que encara es barregen formes originàries i construccions recents.
2. S'estableixen, en funció del tipus edificatori dominant, dues subzones
 - Suburbana, Intensitat I (clau 2a)
 - Suburbana, Intensitat II (clau 2b)

Art. 105 Objectius

El Pla General es proposa aconseguir en aquesta zona els següents objectius:

1. Ordenació definitiva dels volums edificatoris, definint directament els paràmetres a través d'aquestes Normes i els plànols normatius escala 1:1000 de detall; ordenació fixada a través, bàsicament, de l'extrapolació dels tipus edificatoris existents i del procés de canvi experimentat, així com de l'estructura de la propietat existent.
2. Establiment de les alineacions i rasants definitives, mantenint una estructura viària mínima que s'integri a la general de la resta de la població, en especial a la veïna del sector de Can Canyet.
3. Permetre la seva integral urbanització mitjançant la simple tramitació del projecte d'urbanització corresponent.

Art. 106 Desplegament del Pla

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència es defineixen les condicions de l'edificació que han de regular la construcció o substitució puntual de les edificacions. Els terrenys privats afectats per vialitat, rodada o de vianants, hauran de cedir la part corresponent de forma gratuïta i costejar els costos d'urbanització, així com establir garantia suficient per a cobrir aquests costos, segons estimació municipal.
2. Es podran formular Estudis de Detall per part de la iniciativa privada, amb la finalitat de redistribuir l'edificació proposada en el Pla General. Aquests estudis hauran de referir-se, com a mínim, a una unitat vial completa, i establir un disseny unitari, el qual s'haurà d'integrar formalment a la resta del conjunt urbà existent. No es podran modificar les determinacions fonamentals de l'ordenació, d'acord amb el que disposa la Llei del Sòl a l'article 14 i el Reglament de Planejament a l'article 65; així com, complementàriament, al que es regula a l'article 015 d'aquestes Normes.

Art. 107 Intervenció municipal

En els projectes que es presentin, la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, d'acord amb el que estableix la Llei del Sòl en el seu article 73, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència formal de la zona.

Art. 108 Règim general aplicable a la subzona 2a

1. Es fixa com a tipus d'ordenació el de casc antic. S'estableix com a obligatori el tipus d'edificació en el que coincideixen l'alineació del vial i l'alineació de façana. Així i tot s'estarà al que disposa el plànol normatiu escala 1:1000. En els Estudis de Detall que es puguin desplegar aquest fet serà obligatori, al menys en el front de l'actual carretera.
2. En la regulació de l'alçada de l'edificació s'estarà al que disposen els plànols normatius a escala 1:1000. En el cas de desplegament d'Estudis de Detall, l'alçada de l'edificació serà de planta baixa i una planta pis, com a màxim, excepte el front de la carretera a on es podrà autoritzar fins a tres plantes en total. L'edificació pot no esgotar l'edificabilitat autoritzada en alçada, essent obligatòria la ocupació assenyalada en planta.
3. L'alçada lliure de les plantes serà de 2,80 metres, com a mínim, encara que s'haurà d'ajustar al que existeix com a majoritari en el tram de carrer on es disposi l'edificació.
4. En el cas de subdivisió de la propietat, la façana mínima no podrà ser inferior a 8 metres. En el cas d'unitats registrals ja existents seran aquestes les amplades vigents, i que en el cas de ser més petites de 8 metres, s'haurà de justificar la seva propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla. Així i tot les parcel·les que tinguin menys de 4 metres de façana no seran edificables.
5. L'alçada reguladora s'estableix en 6,80 metres en el cas de dues plantes i en 9,80 metres en el cas de tres plantes. Així i tot es tindrà en compte les alçades promig existents en el tram de carrer, entenent-se que les xifres citades es consideraran com a màximes, però no obligatòries. Pel damunt de l'alçada reguladora solament podran aixecar-se els elements de remat de la coberta.
6. Les condicions de textura, color i forma dels materials de façana seran iguals o similars i/o que no produeixin discordances respecte els materials tradicionals utilitzats en els edificis antics existents.
7. Són admesos els següents usos:

Habitatges uní i plurifamiliar

- Comercial
- Oficines
- Sanitari – Assistencial
- Soci – Cultural
- Públic – Administratiu
- Educatiu
- Recreatiu

Art. 109 Règim general aplicable a la subzona 2b

1. Es fixa com a tipus d'ordenació el de casc antic en el que l'alineació del vial no té que coincidir, obligatòriament, a l'alineació de l'edificació. Per la regulació d'aquest fet s'estarà al que disposa el plànol normatiu escala 1:1000. En els Estudis de Detall que es puguin desplegar no serà obligatori mantenir aquesta separació, podent-se inclòs acostar fins a l'alineació del vial, però en el ben entès de que s'ha de mantenir, percentualment, el troç d'espai lliure de parcel·la al menys en un 80% de l'assenyalat en l'esmentat plànol normatiu.
2. En la regulació de l'alçada de l'edificació s'estarà al que disposa en el plànol normatiu escala 1:1000 i que en el cas de desplegament d'Estudis de Detall, mai l'alçada serà superior a dues plantes (plantes

baixa i una planta pis). Pel que fa a l'alçada lliure entre plantes s'estarà al que es regula en el punt 3 de l'article anterior.

3. L'alçada reguladora s'estableix en 6,80 metres, la qual s'entendrà com a màxima, però no obligatòria, ja que es partirà de l'alçada promig existent en el tram corresponent de carrer. Pel damunt de l'alçada reguladora solament podran aixecar-se els elements de remat de la coberta.
4. Les condicions de textura, color i forma dels materials de façana seran iguals o similars i/o que no produeixin discordances respecte als materials tradicionals utilitzats en els edificis antics existents.
5. Són admesos els següents usos:
 - Habitatges uní i bifamiliar
 - Comercial, en planta baixa
 - Sanitari – Assistencial
 - Soci – Cultural
 - Educatiu
 - Recreatiu

SECCIÓ 3ª. Zona de Ciutat – Jardí (clau 3)

Art. 110 Definició

Compren el conjunt de sectors urbans, amb un elevat grau d'urbanització i un grau mig de consolidació de l'edificació, en forma d'habitatges unifamiliars aïllats. Responen a processos d'urbanització recents, de caràcter puntual i totalment inconnexes entre ells i en els que ha privat el sentit de màxim aprofitament privat del sòl. L'estructura de la propietat és totalment consolidada en forma de petits propietaris o parcel·listes.

Art. 111 Objectius

1. Racionalitzar el procés urbanístic, donant major coherència a la xarxa viària i completant-la.
2. Reconduir el procés edificatori, establint mesures concretes d'edificació i ús, adients a l'estructura de la propietat i als propis objectius del Pla.
3. Iniciar, mitjançant actuacions puntuals, l'operació de canvi qualitatiu que representa la transformació de residència temporal a permanent.
4. Integrar a la urbanització els aspectes morfològics que fins avui han estat descuidats, que no oblidats.

Art. 112 Desplegament del Pla

1. Amb caràcter general i de vigència immediata es defineixen les condicions que han de regular les noves edificacions, establint mesures de conservació de les condicions naturals, tant de la pròpia parcel·la com de l'entorn.
2. Es podran desplegar, de forma facultativa, Plans Especials d'establiment de serveis i infraestructures, per part de la iniciativa pública, tant per fixar una imatge urbana sectorial correcta, com per cobrir els dèficits urbanístics existents.
3. Així mateix s'hauran de redactar Estudis de Conjunt per totes aquelles situacions en les que, mantenint les condicions de regulació general, es fixin condicions específiques d'edificació o ordenació.
4. Serà obligatòria la formulació d'Estudis de Detall en situacions específiques de l'ordenació que impliquin modificacions en les alineacions, rasants i composició volumètrica.

Art. 113 Condicions específiques complementàries de l'edificació (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

Al marge de les Normes Reguladores pròpies de cada subzona, i les generals de zona, s'estableixen condicions complementàries de construcció i composició, comuns a totes les subzones, i de les que aquí es donen els criteris bàsics per a la seva aplicació pràctica. Els criteris es resumeixen en 10 tipus que a continuació es citen:

Subcodi 0. Manteniment de tipologia existent

Subcodi 1. Tipologia en pendent

Subcodi 2. Manteniment de visuals.

Subcodi 3. Continuïtat edificatòria

Subcodi 4. Tractament unitari de tanca

Subcodi 5. Tractament unitari de tanca perimetral

Subcodi 6. Edificació de planta baixa

Subcodi 7. Equip comercial optatiu

Subcodi 9. Edificació a alineació de carrer

Aquestes condicions específiques no modificaran la regulació general, sinó que la complementaran. La seva delimitació es realitza en els plànols de detall, escala 1:2000. La indicació conjunta de diferents subcodis indica l'obligatorietat de complementar-los tots.

1. Manteniment de tipologia existent (Subcodi 0). L'existència de determinades edificacions a una façana, o en un determinat sector, que especialment s'adeqüen a les condicions morfològiques del territori, així com ajuden a donar una imatge urbana correcte, indueixen a establir aquests tipus com a models bàsics a seguir en quant a volum i forma. Les solucions que cada projecte adopti justificarà especialment aquest aspecte.
2. Tipologia en pendent (subcodi 1). L'especial configuració del terreny en un determinat sector del territori constitueixen en determinades situacions un caràcter predominant sobre qualsevol altre. L'edificació s'adaptarà a la morfologia del terreny i solament seran permesos els moviments de terres estrictament necessaris per condicionar l'espai lliure agrupat de la parcel·la i de l'edificació. La coberta de l'edifici es converteix en element primordial i haurà de constituir element bàsic i unitari de tot el conjunt, podent-se sobrepassar les pendents admeses, fins a un punt tal que iguali la pendent del terreny, o quasi. La formació dels diferents nivells dels espais lliures haurà de respondre, així mateix, a un concepte unitari.
3. Manteniment de visuals (subcodi 2). El desplegament de la urbanització, adaptant-se a la morfologia del territori, ha sigut fruit de criteris purament econòmics i que justifiquen la xarxa desordenada i confosa que avui existeix. Així i tot, l'existència de punts o recorreguts que suposen de vistes i perspectives, properes o llunyanes, junt amb la possibilitat de transformació en elements clarificadors de l'estructura urbana, suposen l'establiment de mesures que garanteixin el manteniment d'aquestes visuals, com a complement del caràcter ciutadà que poden tenir. A tal fi, l'enfonsament de l'edificació, la disposició en planta baixa, la ocupació d'un marge percentual petit al llarg de l'ample de la façana, ... són mesures que han d'ajudar a la consecució d'aquest objectiu. L'adopció d'un determinat tipus de solució anirà condicionat a la situació general del carrer on es situen i serà degudament justificat en el corresponent Estudi a realitzar.
4. Continuitat edificatòria (subcodi 3). Les especials intencions del planejament en determinats sectors obliga a l'establiment de mesures arquitectòniques que lliguin amb aquestes intencions. L'aspecte de continuïtat edificatòria es concretarà en una composició unitària de volums del conjunt de façanes a un mateix costat del carrer, amb separacions idèntiques al mateix, així com la possibilitat d'edificació entre mitgeres, respectant els coeficients d'ocupació i d'edificabilitat, disposició d'elements addicionals (gelosies, ...), l'aparició de cossos auxiliars alineats, o quasi, a les línies d'edificació del cos principal, ... L'alineació de les façanes haurà de comportar una major separació de l'edificació respecte el carrer, així com la preferència a la construcció en planta baixa solament, en el que s'estarà al que al respecte es diu més endavant d'aquest article.
5. Tractament unitari de tanca (subcodi 4). La intenció d'homogeneïtzar la imatge de determinats sectors urbans (carrers o trams de carrers) passa pel tractament formal unitari del tipus de tanca al carrer, no tant a nivell de materials, sinó de formes perceptibles globalment. El model a establir respectarà les disposicions generals que sobre tanques es regulen a aquestes Normes, així com es tindran en compte les situacions específiques que es donin en el sector assenyalat, havent-se de prescindir de les situacions de fet que no s'ajustin als criteris generals i en les que la iniciativa municipal establirà mesures complementàries d'adaptació. S'exceptuaran d'aquest criteri les situacions en que la consolidació sigui superior al 50%.

6. Tractament de tanca perimetral (subcodi 5). Es seguiran els criteris explicats en el paràgraf anterior, entenent-se a totes les tanques de la parcel·la, en especial a la posterior, per constituir separacions amb sòl no urbanitzable.
7. Edificació en planta baixa (subcodi 6). En les zones indicades l'edificació es desplegarà en planta baixa, d'acord amb les normes de caràcter general, mantenint els coeficients d'edificabilitat admesos, encara que permeten una major ocupació de la parcel·la. L'Estudi de Conjunt fixarà els elements característics de l'edificació: espais lliures privats, cobertes, ...
8. Equip comercial opcional (subcodi 7). La incidència del planejament en determinats sectors on es vol donar un caràcter de centralitat urbana es reflecteix fonamentalment a nivell d'usos, amb les conseqüències tipològiques que això comporta. La possibilitat d'implantació comercial és un element bàsic per remarcar aquesta centralitat, que es fa opcional donat el tipus d'estructura de la propietat existent, que impedeix una actuació més enèrgica en aquest sentit, però la factibilitat de l'aparició d'aquest tipus d'activitat, així com la possibilitat de reconversió d'edificis existents, fa que aquesta opció sigui vàlida i s'hagi d'aprofundir en l'estudi d'un (o uns) tipus edificatori (s) que permeti la dualitat d'usos prevista per l'opció futura de canvi. A efectes pràctics s'estableix un coeficient complementari d'edificabilitat igual a la projecció en planta de l'edifici principal, menys l'edificabilitat complementària, admetent-se així mateix que l'esmentada edificació es pugui alinear a l'alineació oficial del carrer.
9. Edificació a alineació de carrer (subcodi 9). L'especial configuració de la parcel·la i el terreny, a fi d'obtenir un millor aprofitament dels espais lliures privats, així com una més correcta imatge urbana, dóna lloc a autoritzar de forma obligatòria l'edificació junt a l'alineació del carrer. Es respectaran les condicions fonamentals de la ordenació amb la singularitat, doncs, que el perímetre regulador és la mateixa parcel·la, encara que l'Ajuntament podrà obligar a un determinat emplaçament.

El desplegament de totes aquestes condicions es farà mitjançant Estudis de Conjunt, que aprovarà l'Ajuntament, prèvia citació dels propietaris directament afectats per les obres a realitzar. S'exceptuen d'aquesta qüestió les situacions que impliquin modificació o fixació d'alineacions, rasants o composició volumètrica, en els que serà necessària la realització d'un Estudi de Detall.

Aquest article no té valor normatiu sinó indicatiu fins que l'Ajuntament redacti els Estudis de Detalls de les diferents zones i que fa referència als diferents subcodis.

Art. 114 Regulació general i subzona (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada. S'admetran situacions de Volumetria específica en determinades situacions, referides a les situacions complementàries de l'edificació expressades a l'article anterior, en especial els subcodis 3 i 7, en condicions volumètriques idèntiques a les definides per cada subzona.
2. Bàsicament en funció de la grandària de la parcel·la es fixen les següents subzones:
 - Subzona 3a
 - Subzona 3b
 - Subzona 3c
 - Subzona 3d
 - Subzona 3f

Els paràmetres que regulen cada subzona es defineixen en els articles següents. En el cas de que la parcel·la no arribi, en superfície, a la definida com a mínima, s'admetran situacions en les quals aquesta diferència no sigui més gran del 5% respecte dels paràmetres definits com a mínims.

3. Pel cas que, per afectació dels carrers, jardins o equipaments, la parcel·la resultés d'unes dimensions inferiors a les definides a la regulació de la zona, s'ajustarà als paràmetres de la mateixa fins a una diferència en superfície del 10%. En cas que aquesta diferència fos major, l'edificació ajustarà els seus paràmetres a les normes de la subzona inferior, adjuntant estudi d'integració amb les parcel·les contigües a fi de que el tipus resultant no entri en contradicció formal amb la resta de tipus de la subzona a on s'inclou. Aquest mateix criteri s'aplicarà a les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest planejament, havent-se de demostrar la titularitat en aquesta data.
4. Amb caràcter general és admès en totes les subzones l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. Respectant les condicions de volum es permetrà l'agrupació d'habitatges, fins a un màxim de sis (6) dins una parcel·la de superfície mínima igual al nombre d'habitatges per la superfície mínima establerta. Hauran de formar una composició unitària, tant formant un únic volum com diverses edificacions anàlogues. S'exceptuen d'aquesta regla la subzona 3d en la qual el nombre màxim d'habitatges serà de quatre i a la subzona 3f que serà de dos habitatges aparellats, sempre que es compleixi que la parcel·la tingui com a mínim 1.600 m² i la façana mínima a carrer sigui de 30 metres.

Art. 115 Paràmetres reguladors de la subzona 3a

1. La parcel·la mínima s'estableix en 250 metres quadrats.
2. La façana mínima al carrer és de 11 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 40% de la parcel·la.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,6 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i amb un sostre màxim edificable de 160 metres quadrats.
5. Es fixa un coeficient complementari de sostre de 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 35 metres quadrats per unitat de residència.
6. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de Planta Baixa i una planta pis.
7. La separació al carrer serà com a mínim de 3 metres, en tant que a la resta de límits serà solament de 2 metres.
8. Amb caràcter complementari al principal són admesos els usos següents:

Comercial, en planta baixa o ús exclusiu.

- Recreatiu
- Educatiu
- Sanitari - Assistencial
- Industrial, 1^a i 2^a categoria, situació B.
- Soci Cultural

Art. 116 Paràmetres reguladors de la subzona 3b

1. La parcel·la mínima s'estableix en 400 metres quadrats.
2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 12 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 30%, amb un màxim de 150 metres quadrats.

4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,4 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 50 metres quadrats.
6. L'espai lliure agrupat serà com a mínim el 25% de la superfície de la parcel·la.
7. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i una planta pis.
8. El perímetre regulador de l'edificació es separa 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta.
9. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:
 - Recreatiu
 - Educatiu
 - Sanitari – Assistencial
 - Industrial, Categories 1^a i 2^a, Situació B.
 - Comercial a planta baixa
 - Soci – cultural

Art. 117 Paràmetres reguladors de la subzona 3c

1. La parcel·la mínima s'estableix en 600 metres quadrats.
2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 15 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 25%, amb un màxim de 180 metres quadrats.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,08 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 70 metres quadrats.
6. L'espai lliure agrupat serà com a mínim del 30% de la superfície de la parcel·la.
7. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa més una planta pis.
8. El perímetre regulador de l'edificació es separa 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres a la resta de límits.
9. Amb caràcter complementari s'admeten els usos següents:
 - Recreatiu
 - Industrial, Categories 1^a i 2^a; Situació B.
 - Comercial a planta baixa
 - Socio-Cultural

Art. 118 Paràmetres reguladors de la subzona 3d

1. La parcel·la mínima s'estableix en 800 metres quadrats.
2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 18 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 20%, amb un màxim de 225 metres quadrats.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,3 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. El coeficient d'edificabilitat complementària és de 0,065 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl amb un màxim de 90 metres quadrats.
6. L'espai lliure agrupat serà com a mínim del 35 % de la superfície de la parcel·la.
7. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i una planta pis.
8. El perímetre regulador de l'edificació es separarà 10 metres de l'alineació del carrer i 5 metres de l'aresta.
9. Els usos corresponents a aquesta subzona seran els mateixos que els previstos per a la subzona 3c.

Art. 119 Paràmetres reguladors de la subzona 3f

1. La parcel·la mínima s'estableix en 800 metres quadrats.
2. La façana mínima de la parcel·la al carrer és de 20 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 25%.
4. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,25 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,06 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb un màxim de 90 metres quadrats construïts.
6. L'espai lliure agrupat serà com a mínim del 45% de la parcel·la.
7. L'alçada de l'edificació serà únicament de planta baixa.
8. El perímetre regulador de l'edificació es separarà 10 metres de l'alineació del carrer i 5 metres de la resta.

Art. 120 Condicions estètiques de les construccions

1. Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. El projecte que es presenti haurà de fer constar expressament els materials i colors a utilitzar a la construcció i el promotor respectarà estrictament el fixat en el projecte aprovat. L'incompliment d'aquesta condició podrà motivar l'enderroc o la modificació de lo mal executat.
2. En la composició de l'edifici es tindran en compte els següents elements:
 - Sòcol. Part de l'edificació fins a 1 metre pel damunt del paviment de la planta baixa. Compren el troç de planta soterrani que no estigui ensorrada.
 - Coberta. Constituïda pels elements de remat de l'edifici. Es delimita per un pla horitzontal que neix en el punt d'arrencada dels elements de coberta.

- Cos principal. La resta de l'edifici, comprès entre sòcol i coberta.

El conjunt dels tres elements tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.

3. Els materials utilitzats seran els propis i tradicionals del país, prohibint-se totalment tots aquells que siguin clarament aliens.
4. Les tanques al carrer, d'acord amb les disposicions generals que es regulen a l'article 81 d'aquestes Normes, mantindran una unitat compositiva amb l'edifici principal, encara que per motius de composició del carrer es pugui disposar una composició diferent.
5. Els cossos auxiliars tindran un volum i textura anàlogues a l'edifici principal.
6. No seran admeses les construccions provisionals, ni les barraques.
7. Tots els edificis, en el seu cos principal compliran les Normes Tècniques sobre habitabilitat. I en quan a la superfície útil, aquesta serà per habitatge reduït, la superfície útil mínima seran 20 metres quadrats i si és complet, 32 metres quadrats. (Decret 346/1983 de 8 de juliol sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges).

Art. 121 Intervenció municipal

En els projectes que es presentin, així com Estudis de Detall i de Conjunt, l'Ajuntament, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per tal de mantenir la coherència urbanística del Pla cap aquest tipus d'implantació.

SECCIÓ 4ª Zona Residencial Oberta (clau 4)

Art. 122 Definició

Compren els sòls urbans d'edificació residencial en alçada, tipus plurifamiliar, caracteritzats per la seva ordenació oberta, amb espais lliures privats, normalment enjardinats, entre les edificacions.

Art. 123 Desplegament del Pla

1. Pel desplegament de l'edificació es defineixen dos tipus d'ordenació aplicable: Edificació aïllada i Volumetria específica.
2. Per poder optar el tipus d'ordenació per Volumetria específica serà precisa l'aprovació d'un Estudi de Detall en els supòsits i condicions següents:
 1. Que abarqui la totalitat de la illa o del sòl definit pels vials circumdants de la xarxa bàsica i/o local, incloent , en el seu cas, els sectors que disposin d'edificació anterior.
 2. El tamany mínim del sector destinat a nova edificació no podrà ser més petit de 5000 metres quadrats. Així i tot, quan es tracti de maçanes complertes i lliures d'edificació anterior, es podrà reduir aquesta superfície a 2500 metres quadrats.
 3. L'Estudi de Detall pormenoritzarà els usos de cada zona, regulant les condicions d'accés, àrees d'estacionament i aparcament, àrees lliures públiques i privades, amb descripció dels tipus de plantació a col·locar i àrees edificables amb els seus usos. S'estudiaran les característiques, límits i disposició dels volums edificables, de forma que garanteixin les necessàries relacions d'integració i coherència compositiva, tant interna com amb l'entorn. La disposició de l'edificació es disposarà preferentment junt als vials perimetrals, de forma que permetin la màxima concentració de la zona lliure enjardinada, al menys en un 75% de la mateixa.
3. L'adopció del tipus d'edificació aïllada es realitzarà quan no es donin els supòsits del cas anterior i la concessió de la llicència serà immediata.
4. Les operacions de compensació edificatòria, establertes en aquestes Normes, es tramitaran com Estudis de Detall, que hauran d'incloure l'ordenació volumètrica final resultant.
5. Els usos admesos a la zona són:
 - Residencial
 - Hoteler
 - Comercial
 - Sanitari – Assistencial
 - Educatiu
 - Recreatiu
 - Esportiu
 - Soci – Cultural

Art. 124 Regulació general en el tipus d'ordenació segons edificació aïllada

1. S'estableix una parcel·la mínima de 600 metres quadrats a la que es pugui inscriure un cercle de 20 metres de diàmetre.
2. La façana mínima al carrer serà de 18 metres.
3. El percentatge màxim d'ocupació és del 40% de la superfície de la parcel·la.
4. El coeficient d'edificabilitat net és de 0,90 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
5. Es fixa un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per usos comercials, d'oficina, recreatiu, soci cultural, sanitari assistencial i/o educatiu a ubicar en planta baixa.
6. L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i dues plantes pis.
7. El perímetre regulador de l'edificació es separarà, com a mínim, 3 metres de totes les llinde de la parcel·la.

Art. 125 Regulació general en el tipus d'ordenació segons Volumetria específica.

1. L'espai d'ús col·lectiu serà com a mínim del 30%, que haurà de ser destinat en la seva totalitat a jardí i estacionament.
2. L'espai d'ús privat serà, com a màxim, el 70%. Dins ells, l'ocupació màxima en planta baixa serà del 70% i en planta pis del 50%.
3. El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,90 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
4. S'admet un coeficient zonal complementari de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per usos no residencials a disposar en planta baixa.
5. L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de planta baixa i tres plantes pis.
6. El perímetre regulador de l'edificació es separarà, com a mínim, 3 metres de totes les alineacions del carrer, procurant que l'edificació es disposi alineada a aquest perímetre. En cas d'alçades superiors a dues plantes pis, el perímetre regulador es retirarà 6 metres, com a mínim, en el tram en que això passi.

SECCIÓ 5ª Zona d'ordenació en filera (clau 5)

Art. 126 Definició, objectius i subzones

1. Compren aquells sòls de nova urbanització, previstos per edificació residencial, tipus unifamiliar bàsicament, caracteritzats pel seu disseny unitari, conformant un element volumètric i compositiu de tipus unitari.
2. El Pla General es proposa en aquesta zona els següents objectius:
 - Conformar nous sectors urbans, de dimensions mesurades, que tendeixin a servir de pont amb d'altres sectors ja existents, amb la finalitat de cohesionar i estructurar el fet urbà existent, recolzant l'estructura general proposada.
 - Permetre noves tipologies edificatòries que entronquin amb les existents, al mateix temps que cobreixen tot el ventall de la potencial demandada.
3. S'estableixen dues qualificacions diferenciades, en funció de la intencionalitat del planejament vers cada una d'elles. Són aquestes:
 - Subzona d'ordenació en filera. Intensitat I. Clau 5a.
 - Subzona d'ordenació en filera. Intensitat II. Clau 5b.

Art. 127 Desplegament del Pla General

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència el Pla General defineix les condicions d'edificació.
2. Els terrenys privats afectats per vialitat pròpia del Pla hauran de ser cedits gratuïtament en el moment de sol·licitar la corresponent llicència, així com establir garantia suficient per a cobrir els costos d'urbanització, o bé, desenvolupar-la amb anterioritat a l'edificació.

Art. 128 Règim general aplicable a la subzona 5a

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica. La unitat de zona es defineix per a cada illa afecta a la qualificació, havent de respondre a un projecte de tipus unitari, tant volumètrica com constructiva i tipològicament.
2. Els paràmetres reguladors de l'edificació són:
 - El perímetre regulador de l'edificació es separarà un mínim de tres metres en el front principal on es desplegui l'edificació, ajustant-se a un mínim de 1,50 metres en els fronts complementaris.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl. Aquest coeficient coincideix amb el coeficient d'edificabilitat net ja que no s'assenyala espai d'ús col·lectiu.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal complementari és de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, el qual es pot disposar dins el volum general de l'edificació principal o bé en cos apart. En aquest cas, de permetre-ho la morfologia del territori es podrà disposar a línia oficial de carrer, constituint un element unitari amb la tanca.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 45% admetent-se una ocupació fins el 50% en cas de que l'edificació complementària formi cos edificat independent.

- El nombre de plantes admès és de dues. A la zona 5a/1 es podrà admetre fins a tres plantes, sempre i quan la planta baixa sigui destinada totalment a elements complementaris propis de l'habitatge, però a l'habitatge.

3. Solament és admès l'ús d'habitatge unifamiliar.

Art. 129 Règim general aplicable a la subzona 5b

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica. La unitat de zona es defineix pel sector homogèniament qualificat, en tot el front d'un element viari bàsic, encara que apareixien d'altres elements complementaris en ell (vialitat i jardins urbans). El disseny de la subzona a cada unitat de zona haurà de respondre a un projecte unitari, tant volumètrica com constructiva i tipològicament.

2. Els paràmetres reguladors de l'edificació són:

- El perímetre regulador de l'edificació es podrà alinear amb l'alineació oficial del carrer, podent-se separar de la mateixa fins a una distància de tres metres i segons una línia paral·lela a l'esmentada alineació.

- L'espai d'ús col·lectiu serà, com a mínim, del 20%. L'espai d'ús privat serà, doncs, com a màxim, del 80%.

- El coeficient d'edificabilitat zonal serà de 1,4 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

- El coeficient d'edificabilitat zonal complementari és de 0,15 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

- El percentatge màxim d'ocupació és del 85%.

- El nombre de plantes admès és de tres.

- Els usos admesos són:

Habitatge uní i bifamiliar, en planta pis.

- Comercial
- Sanitari – Assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Soci Cultural

SECCIÓ 6ª. Zona subjecte a anterior ordenació volumètrica (clau 6)

Art. 130 Definició i objectius

1. Compren aquesta zona diferents sectors de sòl urbà desenvolupats segons ordenacions urbanístiques anteriors de tipus unitari, amb especials característiques cada una d'elles, que el Pla recull i accepta.

Son aquests sectors:

- Plaça Sant Jordi
 - Bosc Codern
 - Tèxtil Torres
2. El Pla proposa per aquestes zones el manteniment de les seves actuals condicions de volum i d'ús com a objectius.

Art. 131 Desplegament del Pla

1. La concessió de llicències es limitarà a obres de consolidació i millora de l'edificació existent, sense que en cap cas s'incrementi el volum actual exterior edificat.
2. Es podran concedir llicències de nova planta per dessota de la rasant i només sota els actuals volums edificats.
3. Es podran desenvolupar Estudis de Detall per la substitució de l'edificació en base als següents criteris:
 - Fixació del tipus d'ordenació segons Volumetria específica.
 - Manteniment dels actuals estàndards edificatoris.
 - Disposició d'un mínim d'un 25% per àrees lliures, d'ús i domini públic, agrupada en una sola unitat.
 - No incrementar el nombre d'habitatges existents.
 - Manteniment dels seus actuals usos, ampliables a educatiu, sanitari assistencial, públic administratiu i oficines.

SECCIÓ 7ª. Zona Industrial (clau 7)

Art. 132 Definició i subzona

1. Comprèn aquells sectors de sòl urbà en els que s'ha produït un procés de progressiva implantació industrial, de forma tal que avui, sense disposar a la major part dels casos, dels mínims nivells d'urbanització exigibles, són edificats fins a un grau tal que han de ser considerats urbans.
2. S'estableixen tres qualificacions, funció del tipus d'implantació. Són aquestes:

Subzona Industrial. Clau 7a. Polígon Industrial

Subzona Industrial. Clau 7b. Indústries puntuals

Art. 133 Definició, objectius, desplegament i règim general de la, subzona 7a (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

1. Comprenen aquesta subzona tots aquells àmbits territorials en els que la implantació industrial ha estat sistematitzada, arribant a configurar veritables polígons industrials, sense altre suport estructural que l'aprofitament de les vies de comunicació (nacionals i comarcals), complementades amb la xarxa de camins veïnals existents, els quals han estat acondicionats per aquesta nova sol·licitació.
2. L'objectiu bàsic del Pla en aquesta zona es el de definir les grans àrees industrials que garanteixin, tant el funcionament de les indústries existents, com el normal desplegament de les noves a implantar, dins la tònica de mesurament en que es desenvolupa avui el país. Complementàriament fixar les condicions per a la total urbanització de cada sector homogeni, a fi d'eliminar els dèficits estructurals i infraestructurals existents.
3. Amb caràcter general, i d'immediata vigència, el Pla General defineix les condicions de l'edificació.
4. Pel desplegament de l'edificació es defineixen dos tipus d'ordenació aplicable: Edificació aïllada i Volumetria específica.
 - 4.1. Les condicions d'edificació segons d'edificació aïllada són:
 - la parcel·la mínima s'estableix en 2.500 metres quadrats de sòl. Malgrat això s'admetran parcel·les més petites que aquesta si ja existissin amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, devent-se aportar en aquest cas prova fefaent d'aquesta titularitat en el moment de sol·licitar la corresponent llicència
 - La façana mínima serà de 40 metres, (25 metres en els polígons Perdellot i La Casilla).
 - El percentatge màxim d'ocupació es del 60 %. podent-se augmentar fins el 65 % en el cas de parcel·les superiors a 10.000 metres quadrats de superfície.
 - El coeficient d'edificabilitat neta es de 0,8 metres quadrats de sostre per metre Quadrat de sòl,
 - El coeficient d'edificabilitat complementari es de 0,03 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb destí a estatge dels vigilants, casetes de control, Es fixa un estatge per cada 10.000 metres quadrats de sòl, amb un mínim d'un en qualsevol cas superior a 5000 metres quadrats, amb un màxim de 120 metres quadrats edificats per estatge. Aquestes edificacions es desplegaran dins el perímetre regulador de l'edificació, a excepció de les casetes de control i vigilància que es podran situar junt l'accés principal, a línia de façana.

- L'espai lliure agrupat serà, com a mínim, del 16%, el qual es disposarà en el front de façana i, d'ésser possible, en tota la seva amplada. Aquest espai serà tractat amb arbrat, especialment junt a les tanques al carrer i constituirà tot ell l'element representatiu de l'edificació, disposant-se, així mateix, en ell l'accés principal i l'aparcament, estant totalment prohibides disposició de zones d'emgatzament a l'aire lliure. Serà obligatori, en tots els projectes que es presentin, indicar el tractament pormenoritzat d'aquest espai.
- L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 13 metres, incloent tots els elements de coberta i remat. Pel damunt d'aquesta alçada solament serà admès l'existència d'elements tècnics i instal·lacions necessàries pel bon funcionament de la indústria i que, per raó de les seves característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. El punt de referència de l'alçada de l'edifici es prendrà a partir del nivell del paviment de la planta baixa, la qual coincidirà, amb un marge pel damunt o pel davall de 0,60 metres, amb el nivell natural de les terres en el centre geomètric de l'edificació.
- El perímetre regulador de l'edificació es separarà 10 metres de l'alineació al carrer i 5 metres a la resta, amb la salvetat de que si un d'aquests límits (o varis) constitueixi límit de zona es deurà separar 10 metres, com si es tractés de carrer, i l'espai resultant serà tractat amb arbrat, all menys en la faixa immediata, amb un mínim de 2 metres, al límit de la parcel·la.
- El nombre màxim d'establiments industrials per parcel·la, serà l'enter de dividir la superfície de la parcel·la per la parcel·la mínima (2.500 m²). En el cas de mes d'un establiment industrial en la parcel·la la mida mínima de cada establiment industrial serà de 1.000 m² de sostre. Tots els establiments hauran de tindre l'accés per la façana al carrer públic.
- Els establiments industrials existents actualment, que no compleixin amb els paràmetres expressats anteriorment, no quedaran fora d'ordenació fins que es realitzi una gran remodelació o enderroc i nova construcció en la parcel·la, en aquests casos hauran d'adaptar-se a la normativa.
- En el cas d'implantació d'un nombre d'establiments superior a 4, o que no tinguin l'accés per la façana al carrer públic, serà necessària la tramitació d'un Pla de Millora Urbana.
- S'admeten els següents usos (excepte en els polígons el Pardellot i la Casilla):
 - Magatzem
 - Comercial concentrat
 - Bars i restaurants al servei de la indústria.
 - Oficines al servei de la indústria, incorporat a l'edifici principal.
 - Estacions de servei i garatges
 - Indústries, categories 1, 2, 3, 4, i del tipus 5 si és situa en un edifici individualitzat i exclusiu.

En els polígons Pardellot i la Casilla s'admeten els següents usos:

- Magatzem
- Bars i restaurants al servei de la indústria.
- Oficines al servei de la indústria, incorporat a l'edifici principal.
- Indústries, categories 1, 2 i 3.

4.2. Les condicions d'edificació segons Volumetria Especifica són:

- La unitat de zona s'identifica amb la parcel·la.
- La parcel·la mínima es fixa en 10.000 metres quadrats.
- El perímetre regulador de l'edificació manté les disposicions que per aquesta zona es fa a l'ordenació segons edificació aïllada.
- L'espai d'ús col·lectiu serà, com a mínim, del 20%. L'espai d'ús privat serà, doncs, com a màxim, del 80%.
- El percentatge màxim d'ocupació es del 75%.
- El coeficient d'edificabilitat zonal es de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl,
- El coeficient d'edificabilitat neta es de 1,00 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- Es fixa un coeficient zonal complementari de 0,02 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. El desplegament d'aquest índex seguirà les normes establertes en aquesta zona, edificació segons edificació aïllada, en el punt de referència al coeficient d'edificabilitat complementari.

L'alçada de l'edificació serà igual a lo normat en l'ordenació segons edificació aïllada, a aquesta mateixa zona.

- La mida mínima de casa establiment industrial serà de 1.000 m2 de sostre.
- Els usos admesos (excepte en els polígons el Pardellot i la Casilla) són:
 - Magatzem
 - Comercial concentrat
 - Oficines al servei de les indústries
 - Estacions de servei i garatges
 - Industrial, categories 1,2, 3,4 i del tipus 5 si és situa en un edifici individualitzat i exclusiu

En els polígons Pardellot i la Casilla els usos admesos son:

- Magatzem
- Bars i restaurants al servei de la indústria.
- Oficines al servei de la indústria, incorporat a l'edifici principal.
- Indústries, categories 1, 2 i 3.

Art. 134 Definició, objectiu, desplegament i règim general de la subzona 7b (Article modificat i aprovat per la CTUB en sessió de data 17/12/2008)

1. Compren aquesta zona aquells sectors urbans d'ús industrial, d'antiga implantació a la població i que han crescut al marge del normal desplegament industrial que ha tingut el municipi i que, per les seves especials condicions d'emplaçament i tamany, deuen considerar-se com a situacions industrials específiques. Les indústries que configuren aquesta zona són:

Tèxtil Torres

Cyasa

2. L'objectiu bàsic del planejament en aquesta zona és el de garantir el seu normal funcionament, aprofitant al màxim els seus recursos de sòl disponible, i sense provocar un creixement desmesurat del seu sostre edificat.
3. La concessió de llicències es limitarà a obres de consolidació i millora de l'edificació existent, així com una ampliació màxima admissible del 20% del sostre actualment existent, sempre i quan es respectin les següents condicions:
 - Separar-se, com a mínim, 10 metres de tots els límits de la unitat de zona.
 - Seguir la pauta de les construccions ja existents a la unitat de zona.
4. Pel cas de traspàs de l'activitat aquest sostre constituirà el màxim aprofitament de la unitat de zona, en el ben entès de que el percentatge d'ampliació autoritzat, especialment pel que fa a ocupació de sòl, superi del disposat a la subzona 7a, haurà d'ajustar-se a la mateixa, havent-se d'enderrocar l'ampliació sense dret a indemnització, tal i com si es tractés d'una construcció provisional. Aquesta condició haurà de constar en la corresponent llicència i la propietat acceptar-la feazment.

En cas de gran remodelació o de substitució per obra de nova edificació, haurà d'adaptar-se igualment al disposat en la zona 7a, tant a les condicions d'edificació com als usos admesos.

Art. 135 Definició, objectius i règim general aplicable a la subzona 7c

1. Comprenen aquells sector desenvolupats segons un projecte unitari que el Pla recull i accepta. Aquests sectors són:
 - Industrial Can Coll
 - Industrial Cyasa
2. El Pla General es proposa, bàsicament, el manteniment de les actuals condicions de volum i ús, i complementàriament, garantir la implantació dels serveis urbanístics que hi manquen.
3. La concessió de llicències es limitarà a obres de consolidació i millora de l'edificació existent, o edificació dels cossos projectats i no construïts encara, sense que en cap cas s'incrementi el volum exterior aprovat.
4. Els usos admesos són:
 - Magatzem
 - Industrial, categories 1, 2 , 3 i 4
5. Es podran desenvolupar Plans Especials per a la substitució de l'edificació en base als següents criteris:
 - Fixació del tipus d'ordenació segons Volumetria Específica.
 - Manteniment dels actuals estàndards edificatoris.
 - Disposició d'un mínim d'un 20% per àrees lliures i aparcament, d'ús i domini públic.

SECCIÓ 8ª. Zona d'Ordenació Especial (clau 8)

Art. 136 Definició i objectius

1. Compren aquells sectors de sòl urbà, actualment de residència temporal, que per la seva especial localització dins la xarxa urbana, les seves dimensions i l'actual estructura de la propietat permeten preveure estructures urbanístiques diferenciades respecte el seu entorn que facilitin la implantació d'activitats de tipus central:
2. Els objectius del Pla General en aquests sectors són conseqüència directa de la pròpia definició i es podrien concretar en:
 - Semantització urbanística i arquitectònica del sector respecte de la resta de l'espai urbà immediat.
 - Localització d'usos complementaris al propi habitatge, tendents a convertir el sector en subcentre urbà.
 - Reconduir processos densificatoris que els planejaments allà previstos plantejaven.

Art. 137 Desplegament del Pla General

1. El Pla General es desplegarà en aquesta zona mitjançant Estudis de Detall que fixin tots els paràmetres de l'ordenació, així com la Volumetria resultant.
2. La unitat de zona es definirà, com a mínim per la totalitat de illa afecte a aquesta qualificació, encara que en ella s'hi donin d'altres qualificacions. Podrà ampliar-se a tot el sector homogèniament qualificat, a excepció dels casos en que el Pla General fixi, en els seus plànols normatius, un àmbit determinat, com a Unitat d'Actuació Urbanística. En aquest supòsit serà aquest l'àmbit obligat.
3. Els Estudis de Detall tindran especial cura en els aspectes formals, cuidant específicament la integració amb sectors colindants d'equipaments i serveis.

Art. 138 Regulació general

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
2. Els paràmetres reguladors són:
 - L'espai d'ús col·lectiu s'estableix en el 25% com a mínim, que haurà de ser destinat íntegrament a passeig, vialitat pròpia, estacionament o zona enjardinada.
 - L'espai d'ús privat serà, doncs, del 75% com a màxim.
 - El perímetre regulador es separarà un mínim de 5 metres dels límits de la unitat de zona, o de les alineacions dels carrers.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,6 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - Es fixa un coeficient zonal complementari de 0,12 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 45%.
 - El nombre de plantes és de dues (planta baixa i una planta pis).

3. Els usos admesos són:

- Habitatge, tipus unifamiliar
- Hoteler
- Comercial
- Sanitari – Assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Soci – Cultural
- Públic – Administratiu

Art. 139 Intervenció municipal

En els Estudis de Detall i projectes que es presentin, la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, d'acord amb el que estableix l'article 73 de la Llei del Sòl, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius fixats per la zona.

SECCIÓ 9ª. Zona d'equipaments (clau 9)

Art. 140 Definició, objectius i subzones

1. Constitueixen aquesta zona aquells sòls destinats a la implantació de serveis que essent d'interès públic, poden funcionar en règim de propietat privada i que, sense constituir Sistemes Generals, milloren el nivell de servei a la comunitat i permeten una millor disposició dins el territori.
2. Els objectius, derivats de la pròpia definició, que el Pla pretén es sintetitzen en els següents punts:
 - Mantenir en la seva actual situació sòls que avui ja venen donant aquest tipus de servei, a la par que protegir el seu futur manteniment.
 - Alliberar a la iniciativa pública municipal de la gestió exhaustiva i total dels sòls destinats a equipaments, incentivant a la iniciativa privada a implantar i mantenir els mateixos.
 - Establir reserves de futur.
3. En funció de les seves característiques es defineixen dues subzones:
 - Subzona 9a
 - Subzona 9b

Art. 141 Règim general aplicable a la subzona 9a

1. Correspon a aquells sòls destinats a instal·lacions i serveis a l'aire lliure, principalment activitats esportives i similars, amb les mínimes edificacions necessàries per assegurar el normal desenvolupament de les activitats a que es destina la zona.
2. El desplegament del Pla serà de forma immediata i directa. La intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius fixats per aquesta zona.
3. El tipus d'ordenació serà el de Volumetria específica.
4. Els paràmetres de l'ordenació seran:
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,12 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 5%
 - L'alçada de l'edificació és de planta baixa més una planta pis.
5. Els usos admesos són:
 - Esportiu
 - Recreatiu
 - Comercial
 - Soci – Cultural

Art. 142 Règim general aplicable a la subzona 9d

1. Correspon a aquells sòls destinats a instal·lacions i serveis en els que el volum edificable representa un element essencial pel normal desplegament de l'activitat.
2. El desplegament del Pla es farà mitjançant un Estudi de Conjunt, que aprovarà l'Ajuntament, i que contemplarà tant l'ordenació volumètrica com el tipus d'equipament a implantar, necessitat del mateix, relació amb d'altres existents i justificació del seu emplaçament. La Intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de respectar els objectius fixats per aquesta zona.
3. El tipus d'ordenació és el de Volumetria específica.
4. Els paràmetres de l'ordenació seran:
 - El perímetre regulador es separarà un mínim de 3 metres dels límits de la parcel·la, excepció feta de les alineacions del vial en que la separació serà de 6 metres.
 - El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
 - El percentatge màxim d'ocupació és del 50%. El sòl no edificat es sistematitzarà amb jardineria i estacionament.
 - El nombre màxim de plantes és de planta baixa més una planta pis.
5. Els usos admesos són:
 - Comercial
 - Hoteler
 - Sanitari – Assistencial
 - Educatiu
 - Recreatiu
 - Soci – Cultural
 - Esportiu
 - Públic – Administratiu
 - Residencial, limitada als cuidadors de les instal·lacions.
6. A resguard de les situacions específiques que requereixen tanques, no serà permès el tancat de les parcel·les sinó solament amb material opac fins a l'altura de 1,10 metres.

SECCIÓ 10^a. Zona de Verd Privat (clau 10)

Art. 143 Definició i objectius

1. Constitueixen la zona de Verd Privat aquells sòls que, tant pel tipus d'edificació existent, com pels espais lliures vinculats a la mateixa, constitueixen un punt referencial i semantitzador dins la trama urbana i que el Pla proposa mantenir.
2. Els objectius que el Pla es proposa amb aquesta qualificació són:
 - Protegir unes edificacions que, al marge de la seva possible inclusió o no en el catàleg històric o arquitectònic, constitueixen un punt referencial dins la xarxa urbana.
 - Semantitzar els diferents sectors urbans mitjançant l'establiment de mesures que permetin la permanència dels factors que a això col·laboren.

Art. 144 Règim general aplicable

1. El Pla contempla el manteniment de les actuals edificacions en el seu volum, forma i textura. Seran permeses les obres de consolidació i millora que siguin necessàries pel bon manteniment de les construccions.
2. En els edificis que figurin en el catàleg històric i/o arquitectònic no serà admès cap tipus d'increment de volum edificat i les reformes i modificacions per adaptació a nous usos haurà de seguir criteris de manteniment de les característiques que van originar la seva inclusió en l'esmentat catàleg. A tal fi s'adjuntarà projecte pormenoritzat de les obres a realitzar, amb memòria explicativa de l'adequació dels criteris de disseny a lo que en aquest article es disposa. S'adjuntaran així mateix fotografies del sector, interiors i exteriors, en el que es duran a terme les obres.
3. En els edificis que no figurin en el catàleg, s'admetrà un increment de volum de l'ordre del 50% del ja existent, sempre que això no provoqui una major edificabilitat que en les zones veïnes. En tot cas, l'edificabilitat s'haurà d'ajustar a la d'aquests sectors, en tant que la nova edificació haurà d'ajustar els criteris constructius i compositius als de les edificacions existents. En qualsevol cas, aquestes edificacions es disposaran en planta baixa.
4. Els usos admesos són:
 - Habitatge uní i bifamiliar
 - Comercial
 - Hoteler
 - Sanitari – Assistencial
 - Educatiu
 - Recreatiu
 - Soci – Cultural
 - Públic – Administratiu
 - Oficines

5. Les tanques al carrer solament estaran autoritzades fins a una altura de 1,10 metres pel damunt de la vorera i seran tractades amb material opac. En el cas de carrers amb pendent serà admès la disposició de la tanca en peces o trams regulars, en els que el punt més alt no sobrepassi l'altura de 1,30 metres, en tant que en el punt mig l'alçada sigui de 1 metre.
6. L'espai lliure haurà de ser sistematitzat amb jardineria i arbrat. En ell no serà permesa cap tipus d'edificació auxiliar, ni tant sols de tipus provisional. Aquest apartat haurà de constituir un document més del projecte que es presenti i haurà de ser executat paral·lelament a les obres de construcció o reparació corresponents.
7. La intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, d'acord amb el que estableix l'article 73 de la Llei del Sòl, podrà introduir les condicions i modificacions que s'estimin necessàries a fi de respectar els objectius fixats a aquesta zona. Així mateix, podrà instar a dur a terme les obres de millora, reparació, consolidació i ornament necessàries per la bona conservació i presència de l'edificació.

SECCIÓ 11ª. Zona de Jardins Urbans (clau V)

Art. 145 Definició i objectius

1. Constitueixen els Jardins Urbans aquells espais de reduïdes dimensions que, disposats de manera aleatòria dins la xarxa urbana, completen i complementen als sòls delimitats com a Sistema de Parcs i Jardins, desenvolupant, respecte d'aquells una funció més veïnal que ciutadana. Aquest sòls són adscrits al Sistema Viari Complementari i seran d'ús i domini públic.
2. Els objectius que el Pla General proposa és bàsicament el de dotar d'un major nivell de servei d'àrees lliures a la població, mitjançant l'aprofitament d'espais marginals que per la seva disposició permeten un major nivell de servei a tota la població.

Art. 146 Regulació general

La seva regulació és anàloga a la del Sistema de Parcs i Jardins Públics. En general no s'admetrà, donat el seu tamany, cap tipus d'edificació en ells, i hauran de ser sistematitzats amb jardineria, arbrat i llocs de joc pels infants i repòs pels majors. Podran autoritzar-se, com a ús provisional, construccions al servei d'aquests sectors, tals com quioscs, ... amb una superfície no superior als 15 metres quadrats edificats.

CAPÍTOL V

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

SECCIÓ 1ª. Disposicions comuns

Art. 147 Desplegament

1. El desplegament del Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat es realitzarà mitjançant Plans Parcials. Els límits dels Plans Parcials, així com l'etapa d'actuació de cada un d'ells es grafia en el plànol d'ordenació, sèrie D., a escala 1:5000: Sectors de Planejament.
2. Els estàndards per Sistemes Complementaris es fixen específicament per cada tipus de zona i, amb caràcter mínim, d'acord amb el que estableix l'annex al Reglament de Planejament. Aquests sòls seran de cessió obligatòria i gratuïta, i en el cas del Sistema de Parcs i Jardins es deurà de realitzar, a càrrec, dels propietaris o promotors la seva total urbanització i ajardinament.
3. El Pla General defineix per cada zona o subzona els índexs d'edificabilitat, tipus d'ordenació, usos permesos i qualsevol altre condició que es cregui determinant pel bon compliment del Pla Parcial.
4. El Pla General fixa, a nivell de Sòl Urbanitzable Programat, els Sistemes Generals necessaris per assegurar un nivell de servei adient a les previsions de creixement contingudes a la memòria del Pla General. L'obtenció d'aquests sòls, a nivell municipal, es realitzarà gratuïtament mitjançant l'excés d'aprofitament mig. En aquest sentit, el Pla General assigna a cada sector de planejament els Sistemes Generals a ell assignats.

Art. 148 Paràmetres de l'ordenació

1. Índex d'edificabilitat zonal o brut. Senyala els índexs màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl de la zona de referència.
2. Superfície de sostre edificable. Indica el total sostre edificable privat en planta baixa i pis.
3. Densitat màxima d'estatges per hectàrea. Indica el nombre màxim d'estatges per hectàrea que es poden construir a cada zona.
4. Distribució del sòl públic complementari. És la superfície de sòl que es deu destinar a usos públics i que es fixa en percentatges. Són de cessió obligatòria i gratuïta. Pel seu dimensionament s'estarà a lo que disposa l'annex al Reglament de Planejament i, complementàriament al que dictin aquestes Normes per cada zona.
5. Superfície de sòl per usos privats. Dins de cada zona es fixa el màxim sòl apte per l'edificació privada, amb ocupació total o parcial. Es fixa mitjançant percentatges que s'obtenen de deduir al total sòl planificat els percentatges per sòls públics complementaris.
6. Índex d'edificabilitat net. És la relació entre el sostre edificable privat i la superfície de sòl per usos privats.
7. Índex d'edificabilitat complementària. És l'edificabilitat privada, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl amb destí a usos no específicament residencials i que s'inclouen en els usos admesos a cada tipus de zona.

Art. 149 Zonificació

El Sòl Urbanitzable Programat compren les següents zones i subzones:

Zona de desplegament residencial (clau 11)

- Subzona residencial intensitat 1. Clau 11a.

- Subzona residencial intensitat 2. Clau 11b.

Zona de desplegament industrial (clau 12)

Zona de Jardins i Equipaments Complementaris (clau Vz)

Art. 150 Aprofitament mig

1. El Pla General, en compliment de lo que disposa la Llei del Sòl i els seus Reglaments, estableix l'aprofitament mig de la total superfície del Sòl Urbanitzable Programat. Pel seu càlcul s'han inclòs els sòls destinats a Sistemes Generals Municipals, dins el Sòl Urbanitzable Programat, que constitueixen l'estructura general i orgànica del territori.
2. L'aprofitament mig del total Sòl Urbanitzable Programat es fixa en un valor relatiu de quantia 0,236. El seu càlcul, així com la fixació dels valors relatius del coeficient de zona i situació que determina l'article 31 del Reglament de Planejament, figuren en l'annex número 1 d'aquestes Normes.

Art. 151 Cessions

1. A més de la cessió gratuïta dels sòls resultants de l'aplicació dels estàndards establerts a la regulació de cada zona, els propietaris hauran de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic mig del sector ordenat pel Pla Parcial. Discrecionalment l'Ajuntament podrà aplicar el disposat a l'article 125 de la Llei del Sòl, quan es donin les condicions allí indicades.
2. Deuran cedir, així mateix, l'excés d'aprofitament mig del sector propi respecte de l'aprofitament mig de tot el Sòl Urbanitzable Programat. Aquesta cessió serà en terrenys qualificats com a Sistemes Generals.

Art. 152 Sistema Viari

1. Quan amb ocasió de l'execució d'un Pla Parcial s'hagin de realitzar obres de vialitat que corresponguin a l'estructura general orgànica del Pla General, l'estudi econòmic i financer del Pla Parcial haurà d'expressar les puntualitzacions exigides per l'article 42.3 del Reglament de Planejament, en ordre a l'assenyalament de l'Entitat o Organisme que assumeixi la financiació de les esmentades obres d'urbanització. A aquest efecte, haurà de tenir-se en compte que el cost de les obres d'urbanització, d'interès pel sector o àrea d'actuació, enumerades en l'article 122 de la Llei del Sòl, seran a càrrec dels propietaris del sector o àrea d'actuació.
2. La vialitat complementària que es dibuixa s'entén amb caràcter orientatiu, podent ser modificada amb la convenient justificació d'una major funcionalitat urbana o d'adaptació a les característiques morfològiques del territori. Els carrers no podran tenir més d'un 6% de pendent en el seu conjunt, admetent-se en trams fins el 8%.

SECCIÓ 2ª. Zona de desplegament residencial (clau 11)

Art. 153 Definició i subzones

1. Compren els sòls urbanitzables programats de desenvolupament eminentment residencial.
2. Es distingeixen dues subzones, segons la intensitat de l'aprofitament urbanístic:
Subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 1 (clau 11a)
Subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 2 (clau 11b)

Art. 154 Condicions comuns d'ús

Amb caràcter general s'admeten els següents usos:

- Residencial unifamiliar
- Educatiu
- Soci – Cultural
- Comercial

Art. 155 Paràmetres de la subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 1 (clau 11a)

1. Estàndards per a Sistemes Complementaris

Els Plans Parcial que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per a Sistemes Complementaris d'acord amb els següents estàndards, que s'entendran amb caràcter de mínims, aplicats a l'àrea de referència:

Vials i estacionament públic	18%
Jardins Urbans	10%
Altres	6%

Tot això d'acord amb els mòduls previstos a l'article 10 de l'annex al Reglament de Planejament: "Reserves de sòl per a dotacions en Plans Parcial".

L'aprofitament privat del sòl serà, com a màxim, del 66%.

2. Edificabilitat i densitat màxima

L'índex d'edificabilitat bruta o zonal és de 0,32 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

La densitat màxima d'habitatges és de 10 per hectàrea.

3. Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus de l'ordenació el d'edificació aïllada.

4. Condicions específiques d'ús

Solament s'admeten els usos generals establerts a l'article anterior.

5. Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació es regularan segons els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima es fixa en 800 metres quadrats per cada habitatge unifamiliar i de 6.000 metres quadrats per cada 10 habitatges agrupats.
- La ocupació màxima de la parcel·la és del 25% en qualsevol cas.
- L'altura màxima es fixa en 6,50% que correspon a planta baixa i una planta pis.
- Les separacions als límits de la parcel·la seran de 5 metres als lateral i 8 metres a davant i darrera.
- La parcel·la en filera s'haurà d'inscriure com indivisible en el Registre de la Propietat.

Art. 156 Paràmetres de la subzona de Desplegament Residencial, Intensitat 2 (clau 11b)

1. Estàndards per a Sistemes Complementaris.

Els Plans Parcials que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per a Sistemes Complementaris d'acord amb els següents estàndards, que s'entendran amb caràcter de mínim, aplicats a l'àrea de referència:

- | | |
|--------------------------------|------|
| • Vials i estacionament públic | 20% |
| • Jardins | 10% |
| • Altres | 7,5% |

Tot això d'acord amb els mòduls previstos a l'article 10 de l'annex al Reglament de Planejament: "Reserves de sòl per a Dotacions en Plans Parcials".

L'aprofitament privat del sòl serà, com a màxim, del 62,5%.

2. Edificabilitat i densitat màxima.

L'índex d'edificabilitat bruta o zonal és de 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. S'estableix un índex d'edificabilitat bruta complementària de 0,05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per usos comercial, soci cultural o educatiu a ubicar en planta baixa o edifici apart.

La densitat màxima és de 20 habitatges per hectàrea.

3. Tipus d'ordenació.

Es fixa com a tipus bàsic de l'ordenació el de Volumetria Específica. S'admetran, malgrat tot, situacions específiques d'edificació aïllada, sempre i quan aquesta no ultrapassi el 30% del total espai d'ús privat.

4. Condicions específiques d'ús.

Els usos admesos, a més dels generals, són:

- Residencial plurifamiliar

- Comercial
- Sanitari – Assistencial
- Recreatiu

5. Condicions de l'edificació.

5.1. Pel cas d'edificació segons Volumetria Específica el Pla General solament regula les condicions generals que hauran de ser complementades en els corresponents Plans Parcials. Aquestes condicions són:

- La ocupació màxima de l'edificació sobre els sòls privats definits pel Pla Parcial serà del 40%. En planta baixa aquesta ocupació serà admesa fins el 60%.
- L'altura màxima de l'edificació serà de 9,50 metres, equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es reduirà a 6,50 metres (planta baixa i una planta pis) en els punts del territori a on la seva cota sigui alta i l'edificació podés trencar la perspectiva visual del paisatge.

5.2. Pel cas d'Edificació Aïllada el planejament es desenvoluparà segons els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima es fixa en 600 metres quadrats, admetent-se solament l'ús d'habitatge unifamiliar.
- La façana mínima serà de 15 metres.
- El percentatge d'ocupació serà del 25%.
- El perímetre regulador es separarà 6 metres de l'alineació del carrer i 3 metres de la resta de límits, excepte dels finals de zona en els que també es separarà sis metres.
- L'altura de l'edificació es fixa en planta baixa i una planta pis.
- Serà prohibit l'ús comercial.

SECCIÓ 3ª. Zona de Desplegament Industrial (clau 12)

Art. 157 Definició i objectius

1. Comprèn el Sòl Urbanitzable Programat destinat preferentment a l'ús industrial i a magatzem vinculats a aquest ús i disposats en zones exclusives.
2. Els objectius que el Pla General es proposa aconseguir a aquesta zona són fonamentalment dos:
 - Legalitzar les situacions de fet per assegurar el seu normal funcionament.
 - Establir una reserva de sòl qualificat, capaç de cobrir les necessitats de desenvolupament econòmic possible, que per les seves condicions morfològiques és plenament adient per a aquest tipus de desplegaments.

Art. 158 Paràmetres de l'ordenació

1. Estàndards per a Sistemes Complementaris

Els Plans Parcials que han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació hauran de reservar espais per a Sistemes Complementaris d'acord amb els següents estàndards, que s'entendran amb caràcter mínim, aplicats a l'àrea de referència:

• Vials i estacionament públic	....	20%
• Jardins	....	10%
• Dotacions	....	5%

Tot això d'acord amb els mòduls previstos a l'article 10 de l'Annex al Reglament de Planejament: "Reserves de sòl per a dotacions en Plans Parcials".

L'aprofitament privat del sòl serà, com a màxim, del 65%.

La previsió per a dotacions podrà ésser ampliada fins a un 8% de la superfície del sector quan es consideri que, per les especials circumstàncies del sector de planejament, així com del tipus d'indústria existent o prevista, s'hagi de reservar una infraestructura important per a depuració d'aigües residuals, especial pel sector.

2. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat bruta zonal es fixa en 0,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, **(0,48 en els polígons El Pardellot i La Casilla)**.

3. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada, En els polígons El Pardellot i La Casilla, podrà ésser el d'Edificació Aïllada o el de Volumetria Específica, indistintament.

4. Les condicions d'edificació segons el tipus d'ordenació d'Edificació Aïllada són:

- La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m2.
- La façana mínima és de 30 metres.

- L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 50%. Es podrà augmentar fins el 60% en parcel·les superiors a 5.000 metres quadrats de sòl.

- L'altura màxima de l'edificació es fixa en deu (10) metres, a excepció de sitges, graners i instal·lacions pròpies de la indústria. En general es limitarà la seva altura per uns plans ideals, amb inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals que, coincidents en projecció vertical amb els límits de la parcel·la, mantinguin amb aquesta una distància constant de 10 metres.

5. Les condicions de l'edificació segons el tipus d'ordenació de Volumetria Específica són:

- La unitat de zona s'identifica amb la façana.

- L'espai d'ús col·lectiu serà, com a mínim, del 20%. L'espai d'ús privat serà, doncs, del 80% com a màxim.

- El percentatge màxim d'ocupació serà del 75%.

- El perímetre regulador de l'edificació mantindrà les mateixes disposicions que en el cas d'Edificació Aïllada.

- L'altura màxima de l'edificació es fixa en 10 metres a excepció de graners, sitges i instal·lacions pròpies de la indústria, els quals seguiran les mateixes pautes que en el supòsit d'Edificació Aïllada.

6. Espais lliures de parcel·la

Els espais lliures de parcel·la, un cop deduïda l'ocupació autoritzada es podran utilitzar en:

- Emmagatzematge de matèries primeres, sense perjudici de les condicions estètiques del conjunt.

- Coberts no tancats per estacionament de vehicles.

- En línia de façana, casetes de serveis públics i quioscs per recepció i porteria, no destinats a estatge.

- Els espais lliures restants, en proporció no inferior al 20% del total de la parcel·la es sistematitzaran amb jardineria i arbrat.

7. Situacions existents.

En cas d'existència d'edificacions en el sector de planejament, aquesta deurà ésser respectada pel planejament. En el cas d'estatges, el Pla Parcial els tindrà en compte si formen una certa agrupació dins l'àmbit de planejament i delimitarà una unitat diferenciada separada del fet industrial pur per zones verdes i dotacions. Solament serà d'aplicació si aquestes situacions comporten usos actuals.

8. Condicions d'ús.

Són permesos els usos següents:

- Magatzems.
- Comercial concentrat.
- Oficines al servei de les indústries.
- Esportiu.
- Estacions de servei i garatges.

- Industrial, categories 1^a, 2^a i 3^a sense restriccions. En el supòsit de naus en filera, cada indústria tindrà una superfície mínima de 1.000 metres quadrats construïts.
 - Industrial, categoria 4^a en instal·lacions específiques i individualitzades.
 - Estatge, limitat a una unitat per cada 5.000 metres quadrats de parcel·la amb un màxim de 2 habitatges per factoria industrial.
9. Constituirà una càrrega pròpia del sector adscrit a aquesta qualificació l'execució de les obres de canalització del torrent Mardans, en tot el tram que formi part de la delimitació del sector de planejament.

CAPÍTOL VI

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SECCIÓ 1ª. Disposicions generals

Art. 159 Definició

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable No Programat aquells terrenys aptes per l'urbanització, però que la seva programació no es considera necessària dins el Programa d'Actuació del Pla.

Art. 160 Desplegament del Pla

1. El desplegament del Pla General en aquest tipus de sòl, sense perjudici de les previsions excepcionals que es citen a l'article 3 d'aquestes Normes, es realitzarà a través de:
 - Programa d'Actuació Urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest capítol i les generals previstes a la Llei del Sòl.
 - Pla Parcial d'Ordenació
 - Projecte d'Urbanització
 - Programa d'Edificació, en el cas de que es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació poden ser públiques o privades. En aquest darrer supòsit s'hauran de seleccionar mitjançant un concurs, d'acord amb el que disposa l'article 217 del Reglament de Gestió.

Art. 161 Contingut de les bases

Les bases del concurs o concursos per la selecció de les iniciatives de desplegament de sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les determinacions d'aquest capítol. Malgrat això, podran apartar-se de les mateixes amb exclusiu objecte d'excloure altres usos, reduir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per sistemes com a cessions gratuïtes dels promotors o propietaris i redistribuir els espais per a sistemes sempre que es mantinguin o augmentin els destinats a parcs i jardins i a instal·lacions esportives públiques.

Art. 162 Infraestructures exteriors

En les Bases de Concurs hauran de concretar-se els elements d'infraestructura exterior de tot tipus que haurà de realitzar el promotor del Programa d'Actuació Urbanística, que en cas de que ja es defineixin en aquest Pla, tindran el caràcter de mínims.

Art. 163 Condicions complementàries als Programes d'Actuació Urbanística

1. En la redacció dels Programes d'Actuació Urbanística s'haurà de tenir en compte, a més de les determinacions específiques pel sòl urbanitzable no programat, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la natura, així com dels béns culturals previstos en aquest Pla General i en d'altres documents que els desenvolupin.

2. En les actuacions en Sòl Urbanitzable No Programat s'hauran de respectar el màxim les condicions naturals del territori. No es podran aprovar Programes d'Actuació Urbanística que, encara que emprats per legislacions especials, suposin la transformació o desaparició dels elements naturals. Per aquest motiu es podrà regular específicament la màxima alçada, encara que el Pla General la fixi, així com les condicions estètiques i formals de les edificacions.

Art. 164 Compromisos i garanties

1. Les bases fixaran els compromisos i garanties necessàries per a tal de garantir el compliment de les obligacions imposades als propietaris per la Llei del Sòl i per aquest Pla General, i particularment les regulades a l'article 146, paràgrafs 3 i 4 de l'esmentada Llei del Sòl.
2. Les bases podran preveure que la cessió del percentatge d'aprofitament del sector, a càrrec dels propietaris, materialitzada en terreny passi a incrementar els sòls destinats a sistemes complementaris, o bé, s'imputi a Sistemes Generals.

Art. 165 Règim urbanístic transitori

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, així com els Plans Parcials i Projectes d'Urbanització corresponents, els terrenys classificats com a Sòl Urbanitzable No Programat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 85 de la Llei del Sòl, així com allò que es disposa a l'article 178 d'aquestes Normes.

Art. 166 Nucli de població

1. Es defineix el nucli de població com l'assentament humà generador de requeriments o de necessitats assistencials i de serveis urbanístics.
2. Es considerarà condició objectiva de formació de nucli de població l'existència de més de 4 unitats residencials en un sector de sòl no urbà delimitat per un cercle de 300 metres de diàmetre.
3. No constituirà nucli de població l'agrupació fins a 4 habitatges en un indret del territori rural si es compleix la condició indicada en el punt anterior i si es donen les següents condicions:
 - no s'obrin noves vies d'ús col·lectiu
 - no s'estableixin serveis comuns
 - no es modifiqui l'estructura de la propietat

En aquesta situació el centre del cercle que delimita la formació de nucli de població es situarà en el centre geomètric de l'agrupació, amb un marge de variació de 20 metres en totes les direccions.

Art. 167 Qualificació urbanística

El sòl urbanitzable no programat comprèn els següents sectors:

- Zona de desplegament residencial (clau 14)
- Zona de desplegament industrial (clau 15)
- Zona Especial ACTUR (clau 16)

SECCIÓ 2ª. Zona de desplegament residencial (clau 14)

Art. 168 Definició

Comprèn els sòls urbanitzables que venen definits pel seu futur ús eminentment residencial i que tenen per funció completar l'estructura urbana dissenyada en el moment que es cobreixin les previsions del Programa d'Actuació del Pla General.

Art. 169 Dimensió mínima

La dimensió mínima de les actuacions urbanístiques es fixa en 5 hectàrees. El territori ordenat per cada Programa d'Actuació ha de ser continu.

S'exceptuen d'aquesta condició de tamany mínim aquells sòls assenyalats en el Pla i que no arribin a aquesta dimensió mínima i es trobin envoltats per sòls de diferents règims urbanístics.

Art. 170 Condicions especials del Programa d'Actuació

Els sectors delimitats com a Urbanitzable No Programat, Zona de Desplegament Residencial, i en els que es trobin agrupacions antigues de caràcter rural podran instar a l'Ajuntament la definició del Pla Parcial per a la construcció d'ampliacions dels habitatges, o substitució si s'escau, d'acord amb el planejament que en resulti, sempre i quan la finca s'ajusti als mínims establerts en la regulació general.

Art. 171 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació pot ser el d'Edificació Aïllada o el de Volumetria Específica. La fixació del tipus corresponent s'establirà en el Programa d'Actuació, i en el seu defecte, en el Pla Parcial.

Art. 172 Paràmetres de l'ordenació

1. El coeficient brut màxim d'edificabilitat es fixa en 0,40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
2. La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 per hectàrea.
3. S'admet un coeficient d'edificabilitat bruta complementària de 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per usos comercials, d'oficines o equipament, i inclòs residencial, pel cas que no representi augment de la densitat màxima d'habitatges establerta en el punt anterior.
4. L'ús predominant és el de residència, en les seves categories de uní i plurifamiliar.
5. Es consideren incompatibles els usos següents:
 - Industrial, excepte el catalogat de 1ª categoria.
 - Residencial mòbil.
 - Residencial especial.
6. Els Programes d'Actuació Urbanística fixaran les reserves mínimes per a Sistemes Complementaris, que en cap cas podran ser inferiors a allò que disposa l'article 10 de l'Annex al Reglament de Planejament.

SECCIÓ 3ª. Zona de desplegament industrial (clau 15)

Art. 173 Definició

Comprèn els sòls urbanitzables definits per la seva vocació industrial i que tenen per objectiu oferir possibilitats d'ocupació industrial en el moment en que les previsions actuals es trobin en un grau tal d'ompliment que puguin arribar a provocar processos especulatius no desitjables en el sòl d'anàloga qualificació urbanística, encara que en règim d'urbà o urbanitzable programat.

Art. 174 Dimensió mínima

La dimensió mínima d'aquestes actuacions urbanístiques es fixa en 20 hectàrees. El territori ordenat per cada Programa d'Actuació ha de ser continuu.

S'exceptuen d'aquesta condició de tamany mínim aquells sòls assenyalats en el Pla i que no arribin a aquesta dimensió mínima i es trobin envoltats per sòls de diferents règims urbanístics.

Art. 175 Paràmetres de l'ordenació

1. El tipus d'ordenació serà el d'Edificació Aïllada. En el sector industrial La Serra, també s'admet el tipus de Volumetria Específica.
2. El coeficient brut màxim d'edificabilitat serà de 0,45 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
3. L'ús predominant és l'industrial.
4. Es consideren incompatibles els usos següents:
 - Residencial, excepte un estatge per establiment industrial.
 - Hotel·ler
 - Residencial mòbil
 - Oficines, excepte les relacionades amb la indústria.
 - Sanitari – Assistencial
 - Educacional, excepte centres de formació professional i industrial.
5. Els Programes d'Actuació Urbanística fixaran les reserves mínimes per a Sistemes Complementaris, que en cap cas podran ser inferiors a allò que disposa l'article 11 de l'Annex al Reglament de Planejament: "Reserves de sòl per a dotacions en plans parcials".

En el sector industrial La Serra, a més d'aquestes cessions, el programa d'Actuació Urbanística localitzarà una cessió complementària de sòls adscrits a Sistemes Generals, exteriors al propi àmbit de Programa d'Actuació, i que una superfície no serà, en cap cas, inferior al 15% de la superfície dels terrenys que desplegui el P.A.U.

SECCIÓ 4ª. Zona Especial ACTUR (clau 16)

Art. 176 Definició

Comprèn els sectors directament afectats per l'actuació urgent "Santa Maria de Gallecs", realitzat per l'antic "Ministerio de la Vivienda", a l'ampar del Decret-Llei número 7/1970, de 17 de juny, i que es regiran per les seves disposicions peculiars.

Art. 177 Regulació general

1. La regulació del sòl afecte a aquesta delimitació s'atendrà en tots els seus paràmetres a les directius de planejament expressades pel Pla corresponen.
2. La manca d'observació d'aquestes directius en el planejament que s'aprovi, per aquesta zona, determinarà la iniciació d'un procés de modificació del Pla, amb la finalitat de restaurar l'equilibri territorial.

CAPÍTOL VII

SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1ª. Disposicions generals

Art. 178 Àmbit d'aplicació

Les Normes d'aquest capítol s'apliquen als terrenys classificats com No Urbanitzables, així com en els Urbanitzables No Programats, en tant no estiguin aprovats els corresponents Programes d'Actuació Urbanística. Als efectes d'aplicació temporal d'aquestes Normes als sòls Urbanitzables No Programats s'estarà al que es disposa a la zona Rural (clau 19).

Art. 179 Definició i objectius

El Sòl No Urbanitzable comprèn els sectors del territori, delimitats en aquest Pla General, com a àrees en les que no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà, configurant-se com elements essencials i definidors de la continuïtat de les seves actuals característiques naturals, especialment les seves condicions agràries i ecològiques, així com el paper d'entorn obert que envolta el fet urbà.

En concret, aquest Pla assenyala com a objectius de la regulació del sòl no urbanitzable els següents:

- a) Preservar l'explotació agrària i ramadera, especialment en els sòls actualment en producció, així com en els que es poden donar millors rendiments.
- b) Protegir els elements naturals més destacats, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Reconduir els processos d'ocupació del territori per l'edificació residencial, prevenint situacions patològiques d'ocupació i urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diferent usos o activitats que es poden permetre a cada tipus de sòl no urbanitzable.
- e) Establir criteris sobre característiques i localitzacions adequades per les instal·lacions i usos d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

Art. 180 Desplegament del Pla

1. Amb caràcter general i d'immediata vigència es defineixen les condicions d'edificabilitat i ús que han de regular els processos constructius i d'ocupació dins aquest tipus de sòl, d'acord amb el preceptuat a l'article 40.4 d'aquestes Normes. La tramitació de les corresponents llicències es farà d'acord amb el que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Pel cas de finques antigues que no compleixin la superfície mínima edificable, però amb existència d'habitatges amb anterioritat suficient a l'aprovació inicial d'aquest Pla es podran autoritzar ampliacions dels mateixos, en les condicions generals que es fixen en aquestes Normes.

2. Optativament es podran desenvolupar Plans Especials que contemplin els següents objectius:
 - La protecció d'horts, cultius i espais forestals.

- La millora del medi rural.
- La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals,
- La protecció i adequació de les vies i camins rurals.

Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General i podran, no obstant això, augmentar la superfície establerta com a mínima de les unitats registrals i/o edificables, segons la regulació que aquí es fa per a cada tipus de sòl.

Art. 181 Vies d'ús col·lectiu

1. S'entén per via d'ús col·lectiu aquells camins i vies, avui existents, i que serveixen a més de dues finques rurals.
2. Solament es podran obrir noves vies d'ús col·lectiu, pistes forestals, camins o qualsevol altre tipus de vialitat, si així ho preveu aquest Pla General, per ell mateix o pels Plans Especials que el desenvolupin, o bé així es fixi en el Plans de l'Administració de l'Agricultura, o d'altres Organismes amb competències en el territori rural.

Art. 182 Divisions i segregacions

1. Queden prohibides les divisions i segregacions de terrenys que es trobin en una o varies de les següents situacions:
 - a) Donar lloc a superfícies més petites que les que el Pla General preveu, per ell o pels documents que el desenvolupen; o bé en les establertes per activitats agràries a la legislació vigent.
 - b) Finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes establertes en les legislacions citades en el paràgraf anterior.
 - c) No tinguin accés directe a la xarxa de vies i camins existents.
2. Als efectes d'aplicació d'allò disposat en el punt anterior, s'estableix el següent:
 - a) Es consideren incorporats a la documentació del Pla General els corresponents plànols cadastrals; i així mateix el de vies d'ús col·lectiu i camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General.
 - b) És preceptiva la llicència municipal per a la realització de divisions i segregacions.
 - c) D'acord amb allò previst a l'article 21 de la Llei del Sòl, el municipi instarà la inscripció en el Registre de la Propietat de les llicències assenyalades en el paràgraf anterior, indicant el règim urbanístic a que resta sotmesa la finca matriu i cadascuna de les segregades.
3. D'acord amb allò que assenyalava l'article 20.1 de la Llei de Protecció de la legalitat Urbanística, així com el 41 del seu Reglament es considerarà infracció urbanística de parcel·lació el fraccionament simultani o successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terrenys quan per raó de les seves característiques físiques, de la seva delimitació per vials de nova creació, o de la implantació de serveis comuns pugui originar-se un nucli de població, d'acord amb allò que es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes, i/o vulneri les previsions del present Pla General o qualsevol altra legislació aplicable.

Art. 183 Usos agrícoles

1. Respecte a l'ús residencial s'estableix la categoria d'habitatge rural, definit funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària. Estructuralment pot estar, o no, connectat amb l'edificació destinada

a la resta d'usos agrícoles. En cap cas es podran donar situacions objectives de formació de nucli de població tal i com es defineix a l'article 166 d'aquestes Normes.

2. Respecte a l'ús propi agrícola s'estableixen les següents categories:

- Granja
- Magatzem agrícola
- Casetes d'eines
- Vivers i hivernacles
- Cobert

Art. 184 Instal·lacions d'utilitat pública

1. A excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles i de les instal·lacions d'obres públiques, la resta d'activitats i construccions solament poden autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural, d'acord amb allò que estableix l'article 85 de la Llei del Sòl. En tots els casos hauran d'estar adscrits als usos admesos que s'estableixin a la regulació de cada tipus de sòl No Urbanitzable.

Art. 185 Instal·lacions d'obres públiques

1. En compliment d'allò previst a l'article 85 de la Llei del Sòl, són autoritzades les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei de les obres públiques. Hauran de tenir en compte les prescripcions i condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl No urbanitzable.

2. Així i tot, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents condicions:

- L'autorització provisional haurà de renovar-se cada dos anys, justificant adequadament la continuïtat del motiu que la va originar. No es podran concedir més de tres renovacions.

- En l'expedient haurà de figurar expressament referència de la no pertorbació dels valors naturals.

Aquestes autoritzacions no podran concedir-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors naturals, paisatgístics i/o ambientals.

Art. 186 Habitatges no rurals

Definirem com a habitatge no rural aquell habitacle situat en el medi rural i que no estigui vinculat a l'aprofitament o explotació sistematitzada del mateix. Hauran de tenir la condició d'edificació aïllada, d'acord amb les normes que el Pla General estableix, quedant prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes. A tal fi s'ajustaran a les característiques tipològiques, tant en forma, com en tècnica constructiva i materials, de les edificacions rurals tradicionals, a fi d'aconseguir la seva integració en l'entorn natural pròxim.

En cap cas podran donar-se situacions de formació de nucli de població, d'acord amb allò que es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes.

Art. 187 Intervenció municipal

En els projectes que es presentin la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, d'acord amb allò que estableix l'article 73 de la Llei del Sòl, podrà introduir les

condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència urbanística del Pla General vers aquest tipus de sòl.

Art. 188 Condicions de caràcter tècnic i higiènic

L'atorgament de qualsevol llicència i autorització és supeditat al compliment de les Normes Generals i Específiques sobre condicions higièniques, en especial l'evacuació d'aigües residuals, i tècnic constructives, dictades per les diferents administracions competents.

A aquest efecte, junt a la documentació del projecte tècnic d'edificació s'haurà d'aportar:

- a) Documentació detallada de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat, en relació als camins rurals, canals, ramals de rec, basses, ...
- b) Plànols i memòries explicatius de la captació i portada d'aigua potable, especificant el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials a emprar. S'especificarà a més l'ús a que es destina, aportant certificat sanitari oficial acreditatiu de la potabilitat d'aquesta aigua.
- c) Especificació del sistema escollit per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construir pous morts, mines filtrants, ... així com el seu vertit sense depuració prèvia. A tal fi s'adjuntaran plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com detalls constructius i materials, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels residus.
- d) En el cas concret de granges de porcs i gallines, subjectes al "Reglament d'Activitats Molestes, Insanes, Nocives i Perilloses", de 30 de novembre de 1961, haurà de seguir-se amb caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst en els articles 29 i següents de l'indicat Reglament.

A tal efecte el projecte contindrà les següents especificacions:

- Solucions adoptades respecte a cadascun dels articles a que fa referència aquest reglament, i en especial, a la necessitat d'obrir un període d'informació pública amb notificació als veïns immediats en el temps de tràmit de les llicències.
- Plànol de situació, assenyalant la distància a d'altres granges existents i respecte dels límits del sòl urbà i l'urbanitzable programat.
- Solució constructiva del dipòsit de purins i fossar de cadàvers per assegurar la seva impermeabilització, i així mateix el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, el tractament, d'existir, i el destí final.

Pel cas de que la solució adoptada sigui la d'aprofitament de la matèria orgànica, producte del dit procés de transformació, per l'abonament dels camps de cultiu de la zona, haurà d'aportar-se plànol de destí dels mateixos amb indicació de:

- Nom i direcció de cadascun dels receptors dels dits residus orgànics, així com la localització i superfície del terreny.
- La quantitat anual de residus orgànics que cadascun dels receptors es compromet a rebre en el seu propi terreny.
- Modalitat i forma de transport dels residus orgànics des del seu origen fins el punt de destí.
- El tipus de cultiu de cada parcel·la agrícola.

El plànol de destins haurà de ser renovat cada vegada que es produeixin modificacions en l'extensió del terreny agrícola, en el tipus de cultiu, o en el canvi de propietaris de qualsevol terreny receptor dels dits residus.

Art. 189 Qüestions de procediment

1. La sol·licitud de llicències es farà davant l'Ajuntament, el qual demanarà, complementàriament a allò fins establert, el següent:
 - Instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes per l'edificació a la que es concedeix llicència o autorització, d'acord amb allò que disposa l'article 221 de la Llei del Sòl, si la superfície de les mateixes no és, com a mínim, el doble de la finca admesa a cada zona, condicionant els efectes de la llicència a la prèvia acreditació d'aquesta càrrega registral.
 - Donarà audiència als propietaris veïns. A aquest efecte els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels mateixos.
 - Pel cas d'habitatge rural, acreditar documentalment la condició d'agricultor resident a l'explotació per la que es sol·licita llicència.
 - Aportar certificació registral de la finca sobre la que es sol·licita llicència, així com, si s'escau, de la finca matriu.
2. Previ informe municipal, l'Ajuntament aixecarà l'expedient a la Comissió d'Urbanisme, la qual adoptarà la resolució definitiva previ un període d'informació pública de 15 dies. Tot això d'acord amb el que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 190 Zones i subzones

El Pla General qualifica el Sòl No Urbanitzable en els següents tipus:

- De valor agrícola (clau 17)
- De valors protegibles (clau 18)
 - Subzona 18a
 - Subzona 18b
- Rural (clau 19)
- Agrupació rural (clau 20)
- De protecció i servitud (clau 21)

SECCIÓ 2ª Zona de valor agrícola (clau 17)

Art. 191 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables vinculats avui a un procés de producció agrícola, així com aquells que, veïns als anteriors, poden tenir un destí final agrícola, en funció tant de la seva morfologia com de la qualitat del sòl. El reconeixement d'aquest valor agrícola passa per la preservació d'aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, d'alguna manera, vinculat a la pròpia producció agrícola.

Art. 192 Usos

En aquesta zona, i amb caràcter general, s'admeten els següents usos:

- Habitatge rural
- Agrícola, en les seves modalitats de granja, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts.

És admès, així mateix, l'ús industrial, primera categoria, vinculat a la producció agrícola (tallers de reparació,...) junt a les carreteres i vies públiques i amb accés directe des d'elles.

Art. 193 Règim general aplicable a la zona

1. Les condicions d'edificació per l'ús d'habitatge rural són les següents:
 - Finca mínima: 1 Hectàrea (10.000 metres quadrats)
 - Usos admesos: Habitatge uní i bifamiliar únicament
 - Alçada màxima sobre el terreny de l'últim forjat: 7 metres
 - Separació a tots els límits: 5 metres
2. Les condicions d'edificació per l'ús instal·lacions agrícoles són les següents:
 - Les construccions es situaran annexes a l'habitatge rural.
 - L'alçada màxima del caraner: 5 metres del nivell del terreny.
 - Separació a tots els límits; 5 metres. S'exceptua d'aquesta regla el cas de partió amb d'altres finques no urbanitzables, en les que es podrà acostar al límit sense produir obertures sobre el predi veí. Serà necessari el consentiment formal del dit veí.
 - En el cas de granges de porcs i avícoles, aquestes s'hauran de situar a una distància de 1000 metres entre elles i respecte dels límits del sòl urbà i urbanitzable programat, així com a 100 metres de les carreteres.
3. Les condicions d'edificació per l'ús de magatzem agrícola són les següents:
 - Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
 - Alçada màxima del carener: 5 metres

- Separació de l'edificació a carreteres i vies d'ús col·lectiu: 10 metres
 - Les construccions podran situar-se annexes a l'habitatge rural
4. Les condicions d'edificació per l'ús de vivers i hivernacles són les següents:
- Alçada màxima del carener: 7 metres
 - La separació als límits de la finca haurà de ser la necessària per a tal de que no es produeixi ombra a d'altres possibles vivers i/o hivernacles
 - La instal·lació de vivers i hivernacles haurà de resoldre el correcte drenatge de les aigües d'escorrentia pluvial a fi de no desequilibrar les capes freàtiques.
 - La separació mínima a carreteres i vies d'ús col·lectiu serà de tres metres
5. Les condicions d'edificació per l'ús de caseta d'eines són les següents:
- Alçada màxima del carner: 4 metres
 - Es port ajuntar als límits de la finca
6. Les condicions d'edificació per l'ús de cobert són les següents:
- Les construccions es podran situar annexes a l'habitatge rural de la mateixa finca
 - Alçada del carner: 5 metres com a màxim
 - Separació respecte de carreteres i vies d'ús col·lectiu: 5 metres. A la resta es podrà acostar fins la partió.
7. La parcel·la mínima segregable és de dues (2) hectàrees.
8. No és admès l'ús d'habitatge no rural.
9. Els criteris compositius i els materials es correspondran amb els models tradicionals utilitzats a la zona, tant en la forma com en els materials. La intervenció municipal podrà incidir en aquests aspectes, en funció de les competències que li atorga la Llei del Sòl, en base a un manteniment de les característiques del medi rural.
10. Les condicions d'edificació que s'expliciten en els punts anteriors d'aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici de que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'urbanisme, organisme competent en funció d'allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió annex a la Llei del Sòl, o es donin les condicions objectives de formació de nucli de població d'acord amb allò que es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 3ª. Zona de valors protegits (clau 18)

Art. 194 Definició i subzona

1. Constitueixen la zona de valors protegits tots aquells sòls no urbanitzables en els que les especials condicions naturals, paisatgístiques i/o arquitectòniques defineixen elements de singular vàlua que, el marge del seu ús pròpiament agrícola o rural, han de ser contemplats, per a proporcionar una major cobertura urbanística a aquests terrenys i/o edificacions.
2. En funció dels valors que es pretenen protegir, el territori es divideix, pel que fa a aquesta qualificació, en dues subzones diferents:
 - Subzona 18a
 - Subzona 18b
3. Constitueix la subzona 18a aquella en la que els valors forestals, paisatgístics i/o naturals defineixen una àrea territorial homogènia, allunyada de tota expectativa urbana i que el Pla vol procurar fomentar i conservar.
4. La subzona 18b és la conformada al voltant d'edificis rurals d'interès històric-arquitectònic i que configura amb ells una unitat morfològica. La seva integral protecció és condició necessària pel manteniment dels valors arquitectònics.

Art. 195 Regulació general de la subzona 18a

1. Solament es poden autoritzar activitats i instal·lacions relacionades amb el valor que es protegeix.
2. Queda expressament prohibit l'ús Extractiu.
3. Es prohibeix la tala d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal previstos per l'Administració d'Agricultura, havent-se d'assegurar, en tot cas i per raons d'interès urbanístic, la permanència de les masses forestals o de l'arbrat.
4. Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar d'altres autoritzacions, serà preceptiva, per qualsevol activitats, la corresponent llicència municipal. En la sol·licitud s'haurà de justificar expressament la compatibilitat de l'activitat respecte dels valors protegits. A la llicència municipal es faran constar les mesures que s'hauran d'adoptar per assegurar la preservació total d'aquests sectors.
5. Les condicions d'edificació per l'ús d'habitatge rural i dels usos agrícoles complementaris (instal·lacions agrícoles, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts) es regiran d'acord amb el que es disposa a la zona de valor agrícola (clau 17).
6. Complementàriament es podran autoritzar instal·lacions d'utilitat pública i interès social, sense ànim de lucre, en les següents condicions:
 - Finca mínima: 2 Hectàrees. S'haurà de justificar documentalment l'existència de la finca amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General, o bé, complir el que s'estipula en el punt 8 d'aquest article.
 - Ocupació màxima per l'edificació: 6%.
 - L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 10 metres, inclosos els elements de coronació.
 - El nombre de plantes admès és de planta baixa i una planta pis, com a màxim.

- Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
 - L'edificació haurà de cuidar, tant en el volum exterior com en la tècnica i els materials constructius, la integració al medi natural pròxim. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries pel bon compliment d'aquest aspecte.
 - La corresponent llicència es tramitarà d'acord amb allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió.
7. No és admès l'ús d'habitatge no rural.
 8. La finca mínima segregable serà, com a mínim, de 5 Hectàrees.
 9. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici de que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, organisme competent en funció d'allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió, o es donin les condicions objectives de formació de nucli de població segons es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes.

Art. 196 Regulació general de la subzona 18b

1. No es permet cap tipus d'edificació en els sectors així qualificats. Solament seran autoritzats aquells elements que complementin l'ús agrícola, en cas d'existir, que es doni a la finca.
2. Es permetran les obres de consolidació i millora necessàries pel bon manteniment de l'edificació en les degudes condicions d'habitabilitat, amb manteniment dels criteris formals existents i sota la inspecció dels Organismes Públics competents.
3. Es permetrà el canvi d'ús en base a instal·lacions d'utilitat pública i interès social, adaptables al tipus d'edificació. Aquest canvi es tramitarà segons allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió.

SECCIÓ 4ª Zona rural (clau 19)

Art. 197 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables que no han de ser objecte d'una especial protecció, admetent-se edificacions i/o instal·lacions no pròpiament rurals o agrícoles, sense que en cap cas es pugui configurar un nucli de població.

Art. 198 Usos

En aquesta zona són admesos els següents usos:

- Habitatge rural
- Agrícola, en totes les seves modalitats
- Habitatge no rural
- Activitats extractives
- Instal·lacions d'utilitat pública i interès social, sempre que siguin de propietat i promoció públiques, o al menys, entitats col·lectives sense ànim de lucre.
- Instal·lacions d'obres públiques
- Magatzems
- Industrial, categoria 4ª i 5ª, situació F.
- Així mateix, al llarg de les carreteres i vies públiques de circulació seran admesos els següents usos:
- Comercial concentrat
- Comercial
- Hoteler
- Estacions de servei i tallers de reparacions de cotxes
- Residencial mòbil

Art. 199 Desplegament de Pla

Amb caràcter general i de immediata vigència es defineixen les condicions de l'edificació. A excepció dels usos vinculats al fet agrícola, la resta es tramitaran d'acord amb el que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió.

Art. 200 Regulació general

1. Les condicions d'edificació per l'habitatge rural, així com tots els usos derivats de l'ús agrícola es regiran per les mateixes condicions que regulen la subzona 17, d'acord amb el que disposa l'article 193 d'aquestes Normes.
2. Les condicions d'edificació per a habitatges no rurals són les següents:
 - a) Finca mínima: 2 hectàrees (20.000 m²)
 - b) Ocupació màxima de la finca: 2%
 - c) Alçada màxima de l'últim forjat, sobre el nivell del terreny: 7 metres
 - d) Número màxim de plantes: planta baixa més una planta pis
 - e) Separació mínima a tots els límits: 10 metres
3. Les condicions d'edificació per l'ús comercial concentrat i hotelier són les següents:
 - a) Finca mínima: 3 Hectàrees (30.000 m²)
 - b) Ocupació màxima de la finca per l'edificació: 10%
 - c) Alçada màxima de l'edificació fins l'últim forjat: 7 metres. L'alçada es prendrà a la cota natural del terreny en el centre geomètric de l'edificació
 - d) Número màxim de plantes: Planta baixa i una pis
 - e) Separació mínima a tots els límits: 10 metres, a excepció en el front a carretera o via pública en que es retirarà el que disposa la vigent Llei de carreteres, o com a mínim 20 metres de la vorera
 - f) Es disposarà per cada metre quadrat edificat un mínim de 0,75 i màxim de 1,1 metres quadrats de sòl per espais d'accés i estacionament a l'aire lliure. La resta es sistematitzarà amb jardineria i arbrat de les característiques pròpies del lloc. Els projectes que es presentin hauran de definir estrictament aquest aspecte.
 - g) El front de la finca amb la carretera o via pública tindrà, com a mínim, igual longitud que fondària.
4. Les condicions d'edificació per instal·lacions d'utilitat pública, no vinculades a usos residencials, seran les següents:
 - a) Finca mínima: 2 Hectàrees (20.000 m²)
 - b) Ocupació màxima per l'edificació: 10%
 - c) Alçada màxima de l'edificació: 10 metres, inclosos els elements de coronació
 - d) Separació mínima a tots els límits: 10 metres
5. Les condicions per l'ús comercial són:
 - a) Superfície mínima de la finca: 0,5 Hectàrees (5.000 m²), havent-se de justificar l'existència de la finca amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General i, en tot cas, ajustar-se a allò que es disposa en el punt 8 d'aquest article.
 - b) Ocupació màxima per l'edificació: 10%

- c) Alçada màxima de l'edificació: 6 metres, inclosos els elements de coronació.
 - d) Separació mínima a tots els límits: 10 metres.
 - e) S'autoritza solament la planta baixa.
 - f) Es disposarà un espai per circulació i estacionament de 1,5 metres quadrats de sòl per cada metre quadrat edificat. La resta es sistematitzarà amb jardineria i arbrat.
 - g) La finca tindrà, com a mínim, igual longitud de façana a carretera o via pública que fondària.
 - h) No és permès l'ús d'habitatge no rural si no es dóna una superfície mínima de 2 hectàrees de sòl.
6. Les condicions d'edificació per l'ús residencial mòbil són les següents:
- a) Finca mínima: 5 Hectàrees (50.000 m²).
 - b) Ocupació màxima per l'ús: 50%. S'haurà d'agrupar en espais diferenciats no superiors a 5000 m² cadascun. La resta es sistematitzarà amb arbrat fonamentalment i no podrà ser edificat en absolut.
 - c) L'edificació es registrarà per les seves normes específiques i solament es desplegarà en planta baixa.
 - d) Les instal·lacions esportives annexes a l'ús principal podran ocupar com a màxim el 20% de la zona no ocupable pel residencial. En cas de necessitar una major superfície, aquesta serà deduïda de la superfície destinada a residencial.
7. Les condicions d'edificació per l'ús industrial són les mateixes que les fixades per l'ús hotel·ler i comercial concentrat.
8. La finca mínima registral segregable és de 2 hectàrees. En cap cas, però, es podran implantar usos en els que la seva superfície no es correspongui amb la superfície urbanística definida en aquestes Normes.
9. Els criteris compositius i els materials respondran al model tradicional utilitzat a la zona. Es tindran en compte els aspectes paisatgístics com a elements a respectar, en especial en aquelles edificacions que, pel seu volum, podrien representar un fort impacte en el territori. La intervenció municipal podrà incidir en tots aquells aspectes que cregui convenient en base a la integració de l'edificació en el medi rural en que es troba. En construccions específiques, de gran volum o estructuralment especials, es tindran en compte aquests condicionaments en el seu disseny.
10. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici de que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'urbanisme, organisme competent en funció d'allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió, o es donin les condicions objectives de formació de nucli de població d'acord amb allò que es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 5ª Zona d'agrupació rural (clau 20)

Art. 201 Definició

Constitueix aquesta qualificació el reconeixement de l'existència de petites agrupacions d'habitatges unifamiliars en el camp, amb una certa tradició històrica d'assentament i que, tant pel nivell de població com pel de serveis, no conformen nucli de població, tal i com defineix aquest planejament.

Art. 202 Usos

En aquesta zona són admesos els següents usos:

- Habitatge unifamiliar
- Agrícola, en la modalitat de magatzem agrícola i cobert.
- Comercial
- Industrial 1ª i 2ª categoria, situació B.

Art. 203 Desplegament del Pla General

Amb caràcter general es regulen les condicions de l'edificació, que són de immediata aplicació. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió.

Art. 204 Regulació general

1. No es fixa finca mínima, sinó que les actualment existents constitueixen cadascuna la unitat mínima registral i urbanística. Totes les finques hauran de tenir accés directe des de les vies d'ús col·lectiu i no es consideraran afectes a aquesta qualificació aquelles que no tinguin aquesta prèvia condició i restaran inedificables.
2. Les condicions de l'edificació pel que fa a l'ús de magatzem agrícola i cobert són les següents:
 - Alçada de l'edificació: 8 metres, inclosos els careners.
 - Separació dels límits: 3 metres, a excepció del front del vial d'ús col·lectiu que serà de 5 metres.
3. Les condicions de l'edificació per la resta d'usos són les següents:
 - Alçada de l'edificació fins l'últim forjat: 7 metres.
 - Número màxim de plantes: Planta baixa més una planta pis.
 - Separació als límits: 2 metres, a excepció al vial d'ús col·lectiu, en el que serà de 5 metres. Es podrà autoritzar ajuntar l'edificació a un dels límits laterals, prèvia compareixença i autorització del veí afectat. En aquest supòsit no es podran obrir forats en la planta baixa, en la cara afectada a veïnatge, podent-se obrir en planta pis si el veí ho autoritza. Aquestes condicions han d'inscriure, com a càrrega, en el Registre de la Propietat.
4. Els criteris compositius, així com les tècniques constructives i els materials utilitzats, en especial a les façanes, es correspondran amb els models tradicionals del lloc, i en especial, de l'entorn pròxim. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries pel bon

compliment d'aquest precepte, en funció de les competències que li atorga l'article 73 de la Llei del Sòl.

5. Les condicions d'edificació que es fixen en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sense perjudici de que siguin insuficients per a la seva autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, organisme competent en funció d'allò que disposa l'article 44 del Reglament de Gestió annex a la Llei del Sòl, o es donin les condicions objectives de formació de nucli de població d'acord amb allò que es disposa a l'article 166 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 6ª Zona de protecció i servitud (clau 21)

Art. 205 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzable i que han sigut qualificats com de protecció i servitud amb les finalitats següents:

- Protecció de vialitat primària, a ambdós costats de la mateixa.
- Recs públics de rius i torrents.
- Espais afectes al pas de grans línies elèctriques i transport d'energia.

Art. 206 Regulació general

1. Els dits sòls no podran ser edificats, havent de mantenir el seu aspecte actual natural.
2. En el cas de protecció de carreteres s'estarà al que disposa la vigent Llei de carreteres, que es considera incorporada al present Pla General.
3. En el cas de recs públics de rius i torrents s'autoritzen instal·lacions provisionals agropecuàries i forestals que no impliquin usos d'habitatges. Es consideraran afectes a aquesta qualificació, encara que expressament no s'assenyali en els plànols d'ordenació, tots els rius i torrent existents en les seves zones o àrees inundables. L'anul·lació del mateix es farà d'acord amb les prescripcions derivades dels Organismes competents.
4. Els espais afectes a línies de transport d'energia no són edificables, però es podran autoritzar activitats i instal·lacions agropecuàries, de tipus provisional i que no impliquen usos d'habitatge.

TÍTOL IV

CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'ÚS

- Capítol I. Regulació de l'ús industrial
- Capítol II. Regulació de l'ús d'estacionament i aparcament
- Capítol III. Regulació de les activitats extractives
- Capítol IV. Normes de protecció dels béns naturals i culturals



CAPÍTOL I

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 207 Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús industrial es classificaran les indústries i assimilats, atenent primer a les molèsties, efectes nocius per la salubritat i alteracions que es puguin produir en el medi ambient; i segon per l'entorn en el que es situen. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Art. 208 Categories

1. S'entén per categoria d'una activitat la permisivitat d'ús en una zona en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors: grau d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell sonor, horari, ... Se estableixen sis categories de major a menor permisivitat:
 - 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 amb forta proporció d'indústries.
 - 4ª Categoria. Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però si amb altres usos industrials.
 - 5ª Categoria. Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
 - 6ª Categoria. Activitats perilloses que s'han de situar allunyades de qualsevol altre activitat.
2. Per la classificació de les activitat en “molestes”, “insalubres”, “nocives” o “perilloses” s'estarà al que disposa el Decret 2414/1961 de 30 de novembre respecte, en tot cas, de les presents Normes, així com del Nomenclàtor el.laborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, per tot lo referent al grau d'intensitat de les activitats, sense perjudici de que es vagin produint les adaptacions derivades de les noves legislacions que requereix el canvi tecnològic.
3. Les ordenances actualment vigents, o les que es dictin en el futur, respecte de l'ús industrial i règim dels elements industrials, o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligat compliment sense necessitat de cap acte previ o requeriment de subjecció individual.
4. Sense perjudici de lo dit més amunt, la determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
 - a) La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts a ma o per motors de petita potència, que no transmeten molèsties a l'exterior i que no produeixen sorolls ni emanacions o perills especials.
 - b) 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 molesten per deseiximent de gasos, pols, olors o que donin lloc a sorolls i vibracions que puguin molestar al veïnat.
 - c) Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, amb o sense mesures correctores, són tolerades en zones de tipus mixt amb forta proporció d'ús industrial.

- d) Les activitats de quarta categoria són les incòmodes, no admeses contigües a l'habitatge, però si junt a altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria, en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits de compatibilitat amb altres activitats.
- e) La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que, per les seves especials mesures de condicionament, poden autoritzar-se en zones industrials, allunyades de tota activitat aliena a elles.
- f) La categoria sisena comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat han instal·lar en zones especialment destinades a aquest tipus d'indústria.
5. A més de les activitats industrials es defineixen les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars de les indústries.
- a) S'entén per activitats de serveis les que presten un servei a una comunitat de residents. Sense ser exhaustius aquest capítol comprèn les bugaderies, túnels de rentat de cotxes, instal·lacions de climatització, aparells d'elevació, ...
- Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, sinó en el cas que el seu tamany, o bé les molèsties o perillositat que puguin produir es corresponguin amb les que originaria una activitat de determinada categoria.
- b) S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i mantenició, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlogues al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva pròpia reglamentació, i en casos especials per les Normes de Serveis Tècnics Municipals i, en el seu defecte, de la Comissió Delegada de Sanejament.
6. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides, no es classificaran dins les categories industrials, sinó en el cas que per les seves dimensions, o per les molèsties que produeixen, els hi correspongui la inclusió en una determinada categoria.
7. 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 classificat com de segona categoria.
8. Els tallers de reparació, en especial els de cotxes, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

Art. 209 Situació dels locals industrials segons la seva ubicació

1. S'entén per situació relativa a cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatge o entre indústries.
2. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que la edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament per dessota de les plantes pis, i plantes soterrani les inferiors a la planta baixa.
3. S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, el que les seves parets de separació dels predis veïns, a partir dels fonaments, deixin un espai lliure mig de 15 cm., sense que en cap moment sigui inferior a 5 cm., no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte a les façanes, on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i a la part superior, on es disposarà una protecció amb material elàstic, a fi d'evitar l'entrada de runa i aigua de pluja a l'espai intermig. La construcció i conservació de les juntes de dilatació i la protecció superior seran de càrrec del propietari l'edifici industrial.
4. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:
- a) L'accés haurà de ser independent del dels habitatges, a excepció de la del porter i la del 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 una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense necessitat de maniobres a la via pública.
 - d) Hauran de situar-se en carrer en els que el seu ample no sigui inferior a 10 metres.
5. Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu voltant, les situacions es classificaran en:

Situació A.

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

Situació B.

- a) En plantes baixes o inferiors, fins 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 l'ús d'habitatge, i amb accés exclusiu directe i 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 directe des de la via pública.

Situació C.

En naus o edificis exclusius i independents, amb façana al carrer, en pati de illa o parcel·les interiors i separat de l'habitatge contigu per paret de 30 cm. de gruix, sense cambres o discontinuïtats.

Situació D.

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

Art. 210 Limitació pels seus efectes

1. Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per cada una de les possibles situacions, expressats en graus d'intensitat, relació de potència mecànica per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial i potència mecànica, són les consignades en el quadre adjunt:

SITUACIONS RELATIVES							
CATEGORIES	A	B	C	D	E	F	
1	1	1-2					(a)
	0,05						(b)
	5 Kw.	(1)					(c)
2	NO	1-2	1-2-3				(a)
		0,075	0,1				(b)
		20 Kw	60 Kw				(c)
3	NO	1-2-3	1-2-3	1-2-3-4			(a)
		0,075	0,1	0,1			(b)
		20 Kw	90 Kw	350 Kw			(c)
4	NO	NO	NO	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5	(a)
				ILIM	ILIM	ILIM	(b)
				ILIM	ILIM	ILIM	(c)
5	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5	(a)
					ILIM	ILIM	(b)
					ILIM	ILIM	(c)
6	NO	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5	(a)
						ILIM	(b)
						ILIM	(c)

(a) Grau d'intensitat

(b) Densitat de potència en Kw/m².

(c) Potència mecànica, en Kw.

(1) Els límits màxims segons els que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

2. El grau d'intensitat, mesurada de menor a major de 1 a 5, del perjudici que les activitats poden comportar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat, haurà de considerar els següents efectes:

a) Molèsties:

Soroll (en l'exterior del local propi i veí més afectat).

Fums, gasos, alè i olors.

Pols.

Aigües residuals.

Residus industrials.

Transports, càrrega i descàrrega.

Instal·lacions visibles.

Aglomeracions de personal.

Calor.

Vibracions.

b) Nocivitat i insalubritat:

Gasos i contaminants.

Aigües residuals.

Matèries i manipulació.

Radiacions.

Deixalles.

c) Perillositat:

- Manipulació i classificació de materials inflamables i combustibles.

- Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

d) Materials explosius:

- Condicionants i aptituds del local.

- Escolament i vessament d'agressius químics.

- Condicionants i aptituds dels accessos.

3. Per l'aplicació dels límits de densitat de potència mecànica i potència mecànica es tindran en compte les següents regles:

a) La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i d'altres per el condicionament del local i per la seva manutenció.

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

c) Quan en una mateixa activitat industrial, els diferents cossos d'un edifici ocupin diverses situacions, la potència a instal·lar en cada una d'elles estarà d'acord amb el quadre mencionat a aquest article.

d) Els límits de potència a que es refereix el quadre de l'apartat 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per totes aquelles indústries en les que la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

4. S'entén per superfície màxima d'ús permesa, la ocupable per l'activitat amb l'exclusió de les àrees comercials i d'oficines. Els límits màxims es reflecteixen en el quadre següent, expressats en metres quadrats.

SITUACIONS RELATIVES

CATEGORIES	A	B	C	D	E	F
1ª	75	150	150	1500	ILIM	ILIM
2ª	150	250	500	1500	ILIM	ILIM
3ª	150	500	1000	1500	ILIM	ILIM
4ª					ILIM	ILIM
5ª					ILIM	ILIM
6ª						ILIM

5. S'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en dB (A), que no podran sobrepassar-se en el desplegament de l'activitat. Un primer límit "nivell sonor màxim exterior" a mesurar a 1,5 metres de la façana o de la línia de propietat dels habitatges. Un segon límit, "nivell sonor màxim interior", a comprovar a l'interior d'aquest, amb balcons i finestres tancades i a una distància, si és possible, no inferior a 1,50 metres de les parets. Per cada un dels nivells sonors màxims, exterior i interior, s'assenyalen valors pel dia i la nit. La delimitació de l'horari de dia i de 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 el ambiental sense els valors punta accidentals. Els límits màxims per cada categoria es reflecteixen en el quadre següent:

SITUACIONS RELATIVES

CATEGORIA	(a)		A		B		C		D		E		F		
	D.	N.	D.	N.	D.	N.	D.	N.	D.	N.	D.	N.	D.	N.	
1ª	55	45	40	--	40	30	40	30							(b)
2ª	60	50	40	--	40	30	40	30							(b)
3ª	65	55	40	--	45	35	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.	ILIM.	ILIM.	(b)

(a) Nivell sonor màxim exterior, en dB (A)

(b) Nivell sonor màxim interior, en dB (A)

6. Amb l'objecte de cobrir possibles dubtes de inclusió d'activitats es prendrà com a criteri classificador el grau d'intensitat de molèstia presumible per soroll el que a continuació s'especifica.

Els nivells sonors que a continuació es detallen, s'entén corresponen als mesurats a 1,5 metres del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica dins la pròpia nau de treball.

dB (A)	Grau de intensitat
Menys de 75	1
76 - 85	2
86 - 90	3
91 - 95	4
96 o més	5

7. Les indústries de categoria 6 que hauran d'estar situades 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 quilòmetre de distància.
8. Les normes i limitacions que s'han fixat per la indústria no són d'aplicació a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals podran disposar dels elements que precisin, havent de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

Art. 211 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan pels medis 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, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la classificació a la categoria inferior i en el termini que se li atorgui al industrial per la correcció de les deficiències observades, o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior als dos mesos) no es garanteix un eficaç funcionament, l'Administració acordarà el comiat de l'activitat no permesa segons les Normes generals.

Art. 212 Modificació de categoria

1. Seran, com a mínim, condicions indispensables perquè una indústria de 3^a categoria pugui ser considerada de 2^a:
 - a) Que no utilitzi procediments en els que 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 la neteja de màquines o qualsevol altra operació.
 - c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques i que els alès que es puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per 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'originen vibracions o aquestes es transmetin a l'exterior.
 - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora 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 càrrega i descàrrega de mercaderies, amb capacitat mínima d'un camió fins a 500 metres quadrats de superfície industrial i de dos camions per 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 3500 quilos) i sempre dins del local tancat destinat a aquest fi.
 - h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en el que existeixen matèries combustibles (retalls de paper, cartró o plàstic, ...), s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixador automàtic.
2. Solament s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota d'habitatges.
3. En cap cas es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior.

Art. 213 Condicions de funcionament

1. Malgrat el disposat en les present Normes sobre usos industrials, no podrà utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per usos industrials que produeixin quelcom dels següents efectes: sorolls, vibracions, mals olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, perturbacions de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, d'explosió, de nocivitat o insalubritat, en tal grau que afecti negativament al medi ambient, o impedeixi la localització d'un qualsevol de la resta d'usos permesos per aquestes Normes. A tal fi, els establiments hauran de limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament, que per cada tipus d'efecte s'estableix en aquestes Normes, i que per les motivacions exposades poden estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, que es fixa en aquestes Normes.
2. Els llocs d'observació en els que determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

a) En el punt o punts en els que els dits efectes siguin més aparents en els casos de fum, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques i radioactives. En el punt o punts on es pot originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.

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

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

3.1. Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzemant, inclouen matèries inflamables i explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adients, tant en equip com en utilatge, necessaris per combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte es podran cremar materials o deixalles a l'aire lliure.

Amb tot, a efectes de regulació per 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 són 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 que una substància combustible, en contacte amb l'aire, desprèn la suficient quantitat de vapor per a tal de que es produeixi la inflamació mitjançant l'ajut d'una energia d'activació 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 per una part tots els materials combustibles que formen part de la construcció i decoració i per altra tots aquells inherents a l'explotació dels locals, incloent els magatzematges. Si la càrrega tèrmica és 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

$$Q_t = K_i \times P_i / S$$

on QT = càrrega tèrmica, en megacalories per metre quadrat

Ki = Massa en quilos de cada substància combustible.

Pi = Potència calorífica, en megacalories (106 cal) per quilo de cada substància combustible.

S= Superfície, en metres quadrats, del sector d'incendi.

- Risc d'activació

És la mesura de la probabilitat de que el risc d'incendi s'actualitzi. És determinat, per una part, pels combustibles, el seu grau de subdivisió i condicions de manipulació, i per altra, per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

- Risc d'explosió

És la mesura de la probabilitat de que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de substàncies fabricades amb finalitat de produir explosius.

Atenent a aquestes variables s'estableix la següent classificació d'activitats:

TIPUS	CÀRREGA TÈRMICA			TEMPERATURA D'INFLAMACIÓ DEL 95% EN PES DELS MATERIALS
		Q		
1	0	Q	200	Major de 50°C
2	200	Q	500	“
3	500	Q	2500	“
4	2500	Q		“
5	0	Q	100	Menor de 50°C
6	100	Q	250	“
7	250	Q	2500	“
8	2500	Q		“
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'incendis.			
10	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'explosions.			

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus atenent el següent quadre:

SITUACIÓ	CLASSE I TIPUS AUTORITZAT
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	Els deu

3.2. Radioactivitat i perturbacions elèctriques

No es permetrà cap tipus d'activitat que emiteixi radiacions perilloses o perturbacions elèctriques que afecten al funcionament de qualsevol tipus de maquinària, diferents dels que originen aquesta perturbació.

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 dels mínims de percepció de vibració.

Per 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, tals com sensacions tàctils i/o visuals de petits objectes en moviment (figures, plats, vidres,...).

3.5. Enlluernaments

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquest article, no podrà ser visible cap enlluernament, directe o reflectit, degut a font lluminosa de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o altres.

3.6. Contaminació atmosfèrica

A partir de la xemeneia, o altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap tipus d'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 quilos per hora. 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 (períodes d'arrencada)	1	2	2	3	3	3
Emissió màxima de pols (Kg/hora)	1,5	1,5	5	5	40	40

En cap cas es superaran les concentracions màximes admissibles pels demés contaminants que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 22 de desembre de 1972 i a les ordres ministerial següents que desenvolupen la dita llei (Decret 833/1975 o Ordres 10 d'agost 1976 i 18 octubre 1976). Sense perjudici de lo dit abans, l'Ajuntament podrà establir limitacions més dures, tant en límits d'emissió com en qualitat de combustibles empleats si els nivells d'emissió registrats en alguns punts del territori així ho aconsellin. En aquest sentit hauran de desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin tots aquest aspectes.

En tots els casos que superin els límits establerts, la indústria haurà d'efectuar les mesures correctores necessàries, resultant aquesta condició indispensable perquè la seva classificació es correspongui amb l'establert en aquestes Normes. En el supòsit de disposar de l'instrumental escaient, la vibració es mesurarà en Pals, segons la fórmula $DIN_{10log. 3200 A2N2}$, en la que A és l'amplitud en cm. i N la freqüència en hertz. La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de categoria 3^a; 15 pals en les de categoria 2^a; i 5 pals en les de categoria 1^a.

3.7. Olors

No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables, sense instruments, a la línia de propietat de la parcel·la, des de la que s'emiteixen els dits olors.

3.8. Altres formes de contaminació atmosfèrica

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

3.9. Aigües residuals

En el cas de que un vertit industrial d'aigües residuals es vagi a abocar a una xarxa general de sanejament, en la que existeixi una previsió de depuració conjunta o mancomunada de les dites aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent s'ajustaran al disposat a la corresponent Ordenança d'abocament.

A aquest fi, l'Ajuntament haurà de cuidar del redactat d'aquestes Normes, que atendran els següents criteris:

- a) Defensa civil d'obra (explosió, corrosió, incrustació, sediments,...)
- b) Defensa del personal encarregat de la neteja i manteniment de la xarxa (gasos, fums, vapors,...)
- c) Evitar possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradora (productes tòxics).
- d) Càrrega de contaminació (cabdal i qualitat), atenent a les característiques de l'estació depuradora final.

En tant no es redactin aquestes Normes, l'Ajuntament cuidarà perquè les mesures correctores que hagi d'adoptar cada indústria que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració garanteixin que l'afluent reuneixi les característiques següents:

- a) Referents a la protecció de la xarxa de clavegueram i la seva conservació:
 - Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
 - Absència de substàncies que suposin el possible embús del clavegueram.
 - El pH de les aigües residuals estigui comprès entre 6 i 9.
 - La temperatura dels residus sigui inferior a 40°C.
 - Els sulfats hauran d'estar en quantitat inferior a 1500 ppm.
 - No existeixin substàncies que puguin reaccionar amb el clavegueram, de manera que resultin algunes de les incloses en els anteriors apartats.
 - No existeixin gasos procedents dels escapaments de motors d'explosió.
- b) Referent a la protecció de l'estació depuradora:
 - No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombament.
 - No existeixin substàncies que puguin produir fenòmens de corrosió i/o d'abració en les instal·lacions electromecàniques.
 - No s'admetran substàncies que puguin produir bromeres que interfereixin les operacions de les sondes de nivell i/o afectin les instal·lacions elèctriques, així com els processos de depuració.
 - No s'admetran substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració.
- c) En relació amb la composició química i biològica de l'afluent serà obligat, en qualsevol cas, que els residus admesos en la depuració conjunta no sobrepassin els límits de concentració següents:

Matèria en suspensió	1000 ppm
Matèria sedimentable	10 ml/l.

DBO	1000 ppm.
DQO	1000 ppm.
Relació DQO / DBO	2
Sulfurs	5 ppm. (S)
Cianurs	2 ppm. (CN)
Formal Dehid	20 ppm. (HCHO)
Diòxid de sofre	5 ppm. (SO ₂)
Crom hexavalent	0,5 ppm.
Crom total	5 ppm.
Coure	3 ppm.
Níquel	5 ppm.
Zinc	10 ppm.
Plom	1 ppm.

Art. 214 Disposició addicional

1. L'Ajuntament, a través dels seus serveis tècnics, redactarà en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva del Pla General, l'adaptació de les Ordenances Municipals que regulen les instal·lacions industrials, d'acord amb aquesta Normativa. Una vegada redactades seran aixecades a l'aprovació de l'organisme competent.
2. Aquestes Ordenances definiran, especialment, les condicions de funcionament de les activitats industrials, atenent a les possibilitats de foc i explosió, sorolls i vibracions; limitaran, en el seu cas, les indústries en relació a la potència mecànica per metre quadrat de superfície adscrita a l'ús industrial i per la potència mecànica mateixa. S'actualitzarà així mateix, el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

CAPÍTOL II

REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 215 Definició

S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert, fora la calçada per parada o terminal de vehicles automòbils. L'estacionament, en el percentatge mínim d'una cinquantena part (20%) sobre els estàndards per vials i estacionament previst a cada zona i sistema, serà públic i els terrenys afectats pels corresponents Plans Parcials i Especials seran de cessió obligatòria i gratuïta.

S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, en edificacions i amb les instal·lacions necessàries especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 216 Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials.

Els espais d'estacionament, exigits per aquestes Normes, hauran d'agrupar-se en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que puguin donar lloc a "buits urbans", ni excessives distàncies a les edificacions i instal·lacions.

El tamany, exclosos accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per cada plaça d'estacionament, haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'ample per 5,40 metres de longitud.

Tot l'espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment pels vianants, i sigui suficient en la forma de donar entrada i sortida als vehicles. En tot cas, haurà de preveure's l'accés de forma concordant amb els moviments del tràfic. L'ample màxim de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no sobrepasarà en cap cas els 7,50 metres.

Pel seu disseny, i posterior manteniment, es tindrà en compte:

- a) La pavimentació haurà de ser total, a fi d'evitar la formació de fang i pols.
- b) Haurà de preveure's la plantació d'arbrat i jardineria, així com instal·lar mobiliari urbà, amb el fi de la seva integració a l'espai urbà i evitar la intrusió visual creada pel gran nombre de vehicles estacionats.
- c) La il·luminació no produirà enlluernament a les zones residencials properes.
- d) En aquestes àrees no es permetrà cap tipus d'activitat que estigui relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja de vehicles.

Art. 217 Aparcament

Amb independència del sòl destinat a estacionament públic, en virtut de l'aplicació dels estàndards previstos en la regulació de cada zona i sistema, s'hauran de preveure places d'aparcament en les condicions previstes en els articles següents.

Art. 218 Condicions dels aparcaments

1. Per permetre l'entrada i sortida de vehicles dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflicte amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà, com a mínim, de 5,40 metres per dues direccions i de 3 metres per una sola. L'amplada dels accessos es referirà no sols al llindar,

sinó també al primer tram de 4 metres a partir d'aquell. L'ample de 5,40 metres es podrà reduir fins a 4,25 metres, quan la capacitat de l'aparcament no superi les quaranta places.

2. En tots els aparcaments de més de 40 places es preveurà un accés per vianants des de l'exterior, separat del de vehicles i adequadament protegit. El seu ample serà, com a mínim, de 0,90 metres.
3. L'espai per aparcament de vehicles en les terrasses dels cossos d'edificació en l'espai lliure interior de illa, es separarà de les alineacions de façana interiors un mínim de 5 metres.

Art. 219 Previsió d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum sobre lo construït del 50%, haurà de preveure's, en els corresponents projectes, les següents places d'aparcament a l'interior de l'edifici, o en terrenys edificables de la mateixa propietat, a raó d'un mínim de 20 metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i voreres. Tot això com a requisit indispensable per obtenir la llicència.
2. Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
 - a) Edificis d'habitatges:
 - En sòl urbà. Una plaça per habitatge. En cas d'habitatges unifamiliars es disposarà d'una plaça per cada 125 metres quadrats d'edificació.
 - En sòl urbanitzable, el límit mínim d'una plaça per cada 150 metres quadrats d'edificació.
 - En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, la mateixa condició que en el sòl urbanitzable.
 - b) Serveis bancaris i edificis públics o privats per oficines i despatxos. Es disposarà una plaça d'aparcament per cada 125 metres quadrats de superfície construïda.
 - c) Edificis amb locals i establiments de comerç al detall i grans magatzems, a partir de 500 metres quadrats de superfície útil, una plaça d'aparcament per cada 100 metres quadrats de superfície construïda.
 - d) Indústries, laboratoris, magatzems i tots els establiments d'ús industrial segons aquestes Normes, una plaça d'aparcament per cada 4 persones que treballen en el respectiu establiment, o per cada 100 metres quadrats construïts.
 - e) Teatres coberts o a l'aire lliure, cinemes, circs, sales de festes, d'espectacles, de convencions i congressos, auditoris, gimnasos i locals anàlegs, una plaça d'aparcament per cada 15 localitats, fins a 500 localitats de cabuda. A partir d'aquesta cabuda, una plaça d'aparcament per cada 10 localitats. Aquesta determinació no és d'aplicació en els sectors de casc antic.
 - f) Hotels i residències de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions; de tres estrelles una plaça per cada cinc habitacions i de dos estrelles, una plaça per cada 6 habitacions.
 - g) Clíniques, sanatoris i hospitals: una plaça d'aparcament per cada sis llits més una per cada metge assignat al quadre mèdic permanent.
 - h) Biblioteques, galeries d'art i museus públics. S'haurà de preveure un espai d'aparcament per cada 200 metres quadrats en establiments de més de 1600 metres quadrats.
 - i) Centres de mercaderies. Haurà de preveure's un espai d'aparcament per cada 6 llocs de treball, més un espai d'aparcament per cada vehicle utilitzat per l'empresa.

- j) En els centres universitaris, centres de grau mig o similars, haurà de preveure's un espai d'aparcament per cada tres persones empleades en els serveis docents i auxiliars.
3. Quan de l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per aparcament resulti més petita de 4 places, podrà dispensar-se de la previsió d'espai que condicioni l'atorgament de la llicència d'edificació. No s'inclouen en aquest apartat les situacions d'habitatges unifamiliars, que hauran de tenir sempre l'espai destinat a aparcament.
 4. Per tot ús legalment permès, que no figurei relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació, les places d'aparcament en quantitat no inferior a la establerta per l'ús més semblant d'entre els indicats, i que, en tot cas, precisarà l'Ajuntament.
 5. No es concediran llicències per l'aixecament, ampliació o modificació substancial d'edificis o instal·lacions, sense que es compleixin les obligacions assenyalades de reserva d'espai per aparcaments, encara que limitades a la part que representa l'aixecament, ampliació o modificació.
 6. Totes les anteriors obligacions de reserva d'espais per aparcaments en els edificis es podran substituir, total o parcialment, per una major previsió d'espais contigus d'estacionament o aparcament, quan la zona o sector urbà, per les seves peculiaritats i funció urbana ho permetés.
 7. Quan un edifici tingui zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cada ús.
 8. Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són mínimes i se'n podran establir d'altres superiors en les Ordenances Municipals sobre aparcament.

Art. 220 Estacions de servei i garatges

1. Es denominen estacions de servei i garatges a les següents activitats:
 - a) Garatges són locals destinats al pupil·latge dels vehicles, amb instal·lacions de rentat, greixatge, càrrega de bateria i subministrament d'aire i carburant.
 - b) Estacions de servei, són locals destinats a l'estància transitòria de vehicles pel seu rentat, greixatge, càrrega de bateria, subministraments i tota classe d'operacions d'entreteniment, però no de reparació.
2. Les condicions que hauran de complir són:
 - a) Els garatges i estacions de servei no podran comunicar amb altres locals, a excepció dels destinats a aparcament i/o taller de reparació de vehicles.
 - b) Els accessos hauran de tenir una amplada de 5,40 metres, com a mínim, per doble direcció i de 3 metres per una sola. Aquestes dimensions es refereixen no sols al llindar, sinó també als 5 primers metres de profunditat.
 - c) Les instal·lacions de servei elèctriques (aixecament de vehicles, aire comprimit, ...) es subjectaran a les Normes específiques d'aplicació.
3. Als efectes de classificar els aparcaments, garatges i estacions de serveis respecte a la seva situació amb l'edificació, es tindran en compte les següents categories i situacions:
 - a) Categories.
 - Categoria 1^a Aparcaments
 - Categoria 2^a Garatges.
 - Categoria 3^a Estacions de servei.

b) Situacions.

- Els locals de 1^a categoria es situaran en edificis destinats a habitatges a la planta baixa o soterrani, o bé, en edificis annexes, amb accés independent des del vial públic.

Podran disposar de servei de degreixatge quan estiguin en planta soterrani, edifici específic, interior de illa i zona industrial.

- Els locals de 2^a categoria solament es podran situar en planta soterrani d'edificis d'habitatges o en edifici d'activitat exclusiva, a l'interior de illa si no disposen de subministrament de carburant. En els altres casos es situaran en edificis específics amb accés i front directes al vial o zones industrials.

- Els locals de tercera categoria solament s'autoritzaran en edificis específics, contigus a les edificacions d'habitatges o negoci, però mai dessota, amb accés i front directe del vial. També es podran situar en zones industrials.

Art. 221 Disposició addicional

L'Ajuntament podrà redactar Ordenances d'aparcament que regulin de manera específica les condicions de construcció i programa arquitectònic; la distribució, la higiene, ventilació i il·luminació dels mateixos i els aspectes relacionats amb la seguretat, vigilància i protecció contra incendis i sorolls.

CAPÍTOL III

REGULACIÓ DE LES ACTIVITAT EXTRACTIVES

Art. 222 Definició

1. Es consideraran àrees extractives els sòls en els que temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids i/o s'explotin canteres.
2. Aquestes activitats tindran sempre caràcter eventual.

Art. 223 Prohibició general

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzables, i en el no urbanitzable, en les àrees de valor agrícola (clau 17) i de valors protegits (clau 18), a les agrupacions rurals (clau 20) i a la Zona de Protecció i Servitud (clau 21). Així mateix es prohibeixen, qualsevol que sigui la seva qualificació, en les àrees que perjudiquin la visió d'elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.

Art. 224 Requisits de la llicència municipal

Les activitats extractives de qualsevol tipus són subjectes a la prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de demanar autorització a altres entitats o organismes.

L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no perjudicarà la concessió de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subjecte al compliment dels següents punts:

- Respecte del paisatge
- Conservació de l'arbrat, amb les condicions que es determinen en els articles següents
- Preservació de la puresa del medi ambient
- no desviació, minva o pol·lució de les corrents d'aigua, superficials o soterranis.

El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 225 Sol·licitud de llicència

La sol·licitud de llicència municipal, que haurà de renovar-se anualment, ha de concretar necessàriament els següents extrems:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmunts o anivellacions previstos i de la durada estimada de l'exploració i del compliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en el que es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant no fora el mateix propietari, s'haurà de presentar, complementàriament, el corresponent permís notarial del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o desmont, amb plànol topogràfic a escala 1:1000, com a mínim, amb els perfils en els que s'assenyalin els treballs a realitzar. Amb igual detall, s'han d'exposar l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge.

e) Indicació del volum de terra i roca i/o àrids a extraure.

f) Garanties de caràcter provisional sobre el compliment del previst en els apartats anteriors.

Art. 226 Condicions de la llicència municipal

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat observar els preceptes anteriors, quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar a la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.
2. Quan l'extracció d'àrids i moviments de terres impliqui una destrucció de l'arbrat, el titular de la llicència haurà de fer la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie o de la que es determini per l'Ajuntament i cuidar la plantació fins que hagi arrelat i es pugui desenvolupar normalment. En tots els casos, l'Ajuntament determinarà l'alçada i el diàmetre dels arbres a utilitzar per a fer l'esmentada repoblació.

Art. 227 Normes complementàries

L'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya, dins l'àmbit de les seves respectives competències, podran dictar les normes complementàries per l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

CAPÍTOL IV

NORMES DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CULTURALS I NATURALS

Art. 228 Pla Especial

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, desplegarà i completarà les previsions d'aquest Pla, sobre protecció de la Natura i dels béns culturals, a través d'un Pla o Plans Especials.

Art. 229 Catàleg

1. Així mateix, haurà de formar-se en el termini de 2 anys un catàleg de les construccions i/o conjunts arquitectònics d'especial interès, així com dels parcs naturals o paisatges, d'acord amb l'article 25 de la Llei del Sòl, que en tot cas haurà de comprendre, com a mínim, els béns naturals i culturals que s'assenyalen en el Pla General.
2. Als efectes del previst a l'apartat anterior s'adjunta a les presents Normes la relació dels elements que, amb caràcter mínim, s'inclouran en el dit Catàleg.

Art. 230 Col·laboració particular

En la formació dels documents urbanístics esmentats en els articles anteriors es suscita la col·laboració de la iniciativa privada, de les Administracions Públiques implicades i de les Entitats, Associacions i Corporacions interessades.

Art. 231 Determinacions de caràcter mínim

1. Les determinacions d'aquest Pla General sobre vinculació de la propietat en funció del paisatge, dels béns naturals i culturals i el patrimoni forestal tenen el caràcter de mínimes, sense que puguin reduir-se en el planejament especial.
2. Els preceptes d'aquest capítol han de servir per orientar a la formulació dels documents urbanístics a que fan referència els articles anteriors, sense perjudici d'una immediata efectivitat, completant, amés, les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes i l'ordenació del sòl no urbanitzable.

Art. 232 Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i les derivades de la legislació específica

Les determinacions contingudes en aquest Pla General i en els documents urbanístics que els desenvolupen, en ordre a la protecció dels béns culturals i naturals estan fixats en funció de l'interès públic urbanístic.

Art. 233 Intervenció de l'edificació

1. La sol·licitud de llicència per realitzar obres de qualsevol tipus en edificis o construccions d'interès històric, arquitectònic, típic o paisatgístic haurà de contenir, amés de les condicions generals, les següents previsions:
 - a) Expressió de si l'edifici o construcció està inclòs en el Catàleg previst a l'article 25 de la Llei del Sòl, o és objecte de problema per aquest Pla General o resulta afectat pels instruments jurídics de desplegament de la legislació sobre protecció de béns culturals o naturals.

- b) Memòria especial, en la que es justifiqui l'obra i s'assenyali el destí o finalitat a que va adscrita.
 - c) Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació, amb expressió de les variacions que van a produir les obres. Així mateix s'acompanyaran fotos de les edificacions.
 - d) Croquis de l'entorn de l'edifici o construcció i en el suposat d'edificació entre mitgeres, disseny de les façanes colindants. S'hauran d'acompanyar fotografies que reflecteixin aquests elements.
 - e) Autorització d'altres Administracions públiques que poguessin resultar competents.
 - f) Justificació expressa de que les obres de nova planta no comporten la substitució d'edificacions anteriors i no sobrepassen el volum total de l'edificació que es suprimeix.
2. L'atorgament de llicència quedarà supeditat, en el seu cas, a les condicions de l'article 66 de la Llei del Sòl, a més de quants altres requisits concorrin en la mateixa.
 3. En la tramitació d'aquests expedients, l'Administració Municipal, amb independència d'altres dictàmens que puguin ser preceptius, requerirà informe dels serveis de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINALS

Disposició 1a. L'aprovació inicial d'aquest planejament, d'acord amb el que disposa l'article 27 de la Llei del Sòl, comporta la suspensió de l'atorgament de llicències a tots els terrenys qualificats com a Sistemes Generals. Aquesta suspensió és extensiva als Sistemes Locals. Complementàriament es consideraran fora d'ordenació totes les edificacions existents en sectors qualificats com a Sistemes, a excepció de les que es trobin desplegant algun d'ells, els quals podran continuar desenvolupant-se en les seves actuals condicions, en tant es mantingui l'ús i la tenència.

Disposició 2a. Quan les discrepàncies entre les precisions d'aquest Pla i els edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General, a l'empara d'una llicència d'edificació, es limitin a la seva alçada màxima, fondària edificable, separació a límits de parcel·la o ocupació del sòl, no es consideraran fora d'ordenació. Conseqüentment seran autoritzades obres de conservació i millora que foren tramitades en forma, garantint la continuïtat del seu ús actual, si és acord amb els autoritzats. Malgrat això, en el suposat d'enderrocament i posterior edificació, aquesta s'haurà d'ajustar a les normes específiques d'aquest planejament.

Disposició 3a. En les zones de Suburbana (clau 2) seran admeses obres de consolidació i millora encara que estiguin afectades per vialitat, en tant l'Ajuntament no procedeixi, a través dels mecanismes que la Llei estableix, a l'execució de la dita vialitat si, complint les ordenances urbanístiques, l'afecció no representa afectació a l'ampliació proposada. Aquestes obres es tramitaran com a construccions provisionals, d'acord amb allò que disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl. S'haurà de normalitzar compromís d'enderroc sense indemnització i cessió gratuïta dels terrenys vials pel moment en que l'Ajuntament ho exigeixi a la part afectada.

Disposició 4a. Tots els expedients de legalització d'obres realitzades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla i situades a la zona de ciutat jardí (clau 3) hauran de complir les previsions establertes per a la zona on són situades quant a separació a límits de parcel·la i a sostre edificable, si bé en relació a aquest últim s'admetran petits excessos derivats de la construcció de porxos i d'altres elements constructius, sempre i quan no superin l'esmentat sostre edificable en un vint-i-cinc per cent, sense que sigui necessari que s'ajustin a la resta de prescripcions fixades per a l'esmentada zona. Tant mateix la part no ajustada restarà qualificada com a volum disconforme amb l'abast de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya. No obstant això, l'Ajuntament vetllarà perquè, dins de la situació específica per a cada cas, s'acompleixin al màxim possible les condicions complementàries de l'edificació i de l'enjardinament contingudes per aquestes Normes.

Disposició 5a. (modificada i aprovada per la CTUB en sessió de data 17/12/2008) Les edificacions industrials existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla i no situades en sòl expressament qualificat com a industrial no es consideraran fora d'ordenació. S'autoritzaran obres de consolidació i millora, així com ampliació del sostre edificat fins a un màxim del 25% del sostre actualment existent, sempre i quan aquesta ampliació no representi una major ocupació i/o edificabilitat que l'assenyalada a la zona industrial, clau 7a. Les Normes que regiran seran, en tot cas, les de la dita zona 7a, inclòs els usos admesos, amb la particularitat de que tots els límits de propietat es consideraran límits de zona, havent-se de separar, per tant, un mínim de 10 metres. Aquestes ampliacions es consideraran com a construccions provisionals i, en situacions d'interès públic, els propietaris s'obligaran al seu enderroc sense dret a indemnització.

Disposició 6a. L'Ajuntament podrà, en cas de que així ho acordi en Ple, instar, amb caràcter individual, a la creació d'Entitats Administratives de Conservació, d'acord amb allò que disposa el Reglament de Gestió Urbanística, en tots aquells sectors de sòl urbà fruit d'una actuació urbanística derivada d'un planejament parcial i classificats com a urbans mitjançant convenis amb les respectives Entitats Promotores. Els objectius d'aquestes Entitats seran els contemplats en l'esmentat Reglament de Gestió. Els sectors que s'inclouen en aquesta disposició són:

Sot dels Nostris

Can Vilardebó

La Miranda

Ca l'Estapé

El Mirador-Mas Gordi

Can Prat

La Caseta

Can Salgot

Sant Moritz

ANNEX I

CÀLCUL DE L'APROFITAMENT MIG

1. La definició dels sectors de planejament en el Sòl Urbanitzable Programat s'ha realitzat assignant als sectors homogèniament qualificats i delimitant un únic sector territorial, els sòls de Sistemes Generals que complissin les següents condicions:
 - En el cas de Parcs i Jardins Urbans, i Equipaments Col·lectius, si es troben colindants als sectors homogèniament qualificats.
 - En el cas de vialitat general municipal, les vies que travessen, o permeten el seu accés, al sector de planejament.
 - En el cas de que la propietat del Sistema General, no sent collindant, sigui la mateixa que el sector de planejament.
2. El coeficient de zona ha tingut en compte la diferent situació industrial i residencial.
 - En el sector industrial el coeficient de zona s'ha homogeneïtzat per a tots els sectors donades les seves idèntiques condicions urbanístiques que el Pla els hi assigna.
 - En els sòls residencials aquest factor s'ha diferenciat en funció de les diferents perspectives que el planejament assigna a cada qualificació. Els sectors de ciutat jardí, amb major qualitat ambiental i concebuts per un cert estanding, se'ls hi assigna un major coeficient i que s'assimila al màxim valor relatiu possible: 1.

Els altres sòls residencials, que tendeixen a recolzar i estructurar el fet urbà, així com donar habitatge a la gran quantitat de ma d'obra existent en el sector, se'ls hi assigna un menor coeficient, inclòs pensant en situacions d'interès públic i municipal d'assentament poblacional.
3. El coeficient de situació s'ha establert de la següent manera:
 - En el cas industrial la llunyania dels centres urbans, per afavorir una directa correlació amb els sectors residencials, constitueix un factor invers cara al valor relatiu que fixa el coeficient de situació.
 - En el cas residencial els valors d'aquest coeficient es fixen en funció dels valors naturals del territori i de la proximitat al nucli històric.

QUADRE D'APROFITAMENT MIG. ETAPES 1 I 2 DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Primer Quatrieni

Sector	Superfície	Ce	Cz	Cs	Ch	Ap	Eg	Vg	St	Am	SG	Spp
Residencial Magarola	6,77	0,40	0,90	1,00	0,36	2,437	2,77	0,78	10,32	0,236	--	10,32
Total 1r. quatrieni	6,77					2,437	2,77	0,78	10,32	0,236	--	10,32

Segon Quatrieni

Sector	Superfície	Ce	Cz	Cs	Ch	Ap	Eg	Vg	St	Am	SG	Spp
Residencial Camp de Tir	5,15	0,32	1,00	1,00	0,32	1,684	1,84	--	6,99	0,236	--	6,99
Industrial Tenes	12,98	0,50	0,70	0,80	0,28	3,634	1,99	0,42	15,39	0,236	--	15,39
Total 2n. quatrieni	18,13					5,318	3,83	0,42	22,38	0,236	--	22,38
Total Programa Actuació	24,90					7,755	6,60	1,20	32,70	0,236	--	32,70

Ce. Coeficient d'edificabilitat

Eg. Equipaments i Parcs Urbans assignats al sector de planejament

Cz. Coeficient de zona

Vg. Xarxa viària general assignada al sector de planejament

Cs. Coeficient de situació

St. Superfície del sector de planejament

Ch. Coeficient d'homogeneització

Am. Aprofitament mig del sector de planejament

Ap. Aprofitament sectorial

SG. Altres sistemes generals imputables al sector

Spp. Superfície total assignable al sector de planejament

ANNEX II

NORMES COMPLEMENTÀRIES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, EN SÒL URBÀ RESIDENCIAL

SOL URBÀ

1a.- Per tal de millorar la imatge urbanística del municipi les instal·lacions de les xarxes de telèfon i energia elèctrica, hauran de fer-se subterrànies.

2n.- Evita les construccions auxiliars en els espais de separació obligada dels límits del solar.

SÒL URBÀ RESIDENCIAL

1a.- No concedir llicències d'obertura de comerços, bars i activitats industrials a les urbanitzacions.

Es reservaran unes zones comercials per al comerç.

2n.- No concedir llicències municipals d'obres per la construcció d'obres auxiliars fora del perímetre regulador de la parcel·la.

3a.- Es prohibirà la instal·lació d'antenes de telecomunicació de grans dimensions.