

EDICTE

de 21 d'octubre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Sant Esteve Sesrovires.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de setembre de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/018953/B

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Esteve Sesrovires

L'expedient del text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Sant Esteve Sesrovires ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent fins a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, al municipi de Sant Esteve Sesrovires.

Antecedents: planejament vigent

La revisió del Pla general d'ordenació municipal de Sant Esteve Sesrovires va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 d'octubre de 1990 i executiva des de l'acord d'aquesta Comissió d'Urbanisme de 13 de febrer de 1991 (exp. núm. 1989/264). Ambdós acords van ser publicats al DOGC núm. 1431, de 17.4.1991.

Posteriorment, l'Ajuntament ha tramitat un seguit de modificacions puntuals, que han estat aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i que queden reflectides al llistat següent:

—1 Modificació puntual de Pla general d'ordenació als carrers Pau Casals, Martorell i Major (exp. núm. 1999/1472), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 21 de juliol de 1999 i publicat l'acord al DOGC núm. 3006, de 2.11.1999.

—2 Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector de finca Camp Gran (exp. núm. 2000/769), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 15 de novembre de 2000 i executiva des de l'acord d'aquesta Comissió d'Urbanisme de 23 de maig de 2001. Ambdós acords van ser publicats al DOGC núm. 3426, de 9.7.2001.

—3 Modificació puntual de la revisió-adaptació del Pla general d'ordenació de la parcel·la industrial situada al carrer Dr. Fleming, 9 i 11 (polígon industrial ca n'Estella) (exp. núm. 2000/1269), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 d'octubre de 2000 i publicat l'acord al DOGC núm. 3326, de 13.2.2001.

—4 Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector residencial la Gleva (exp. núm. 2001/1599), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 de juliol de 2001 i publicat l'acord al DOGC núm. 3500, de 25.10.2001.

També incorpora les determinacions derivades del recurs d'alçada estimat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 17 de desembre de 1992 referent al sector el Parany.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès es desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió del Pla general d'ordenació municipal del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament fins a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Fonaments de dret

Disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Resolució

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

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

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires.

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

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 21 d'octubre de 2005

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

ANNEX

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Sant Esteve Sesrovires

NORMATIVA URBANÍSTICA

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Sant Esteve Sesrovires.

CAPÍTOL I

1

NATURALES I ABAST DEL PLA

Definició

Art. 1.- L'objecte d'aquest document és el text articulat de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació del terme municipal de Sant Esteve Sesrovires.

Marc legal

Art. 2

1) La redacció del Pla General d'Ordenació es troba adaptada al recent Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aprovada pel Decret legislatiu 7/90, de 12 de juliol. Les referències al Text Refós s'hauran d'entendre fetes a aquell text legislatiu. Les referències al Reglament s'han d'entendre fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2.159/1978, de 23 de juny. Les demés disposicions reglamentàries es mencionen amb la seva denominació completa.

2) El contingut d'aquest Pla General respon a la revisió del Pla General aprovat el 14 de maig de 1962.

3) Les determinacions del Pla General d'Ordenació s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

4) En allò que no està previst per aquesta Normativa i, en general, pel Pla General d'Ordenació, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Contingut

Art. 3.- El Pla General d'Ordenació està integrat pels documents següents:

A) Documents normatius

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

B) Documents informatius

1. Memòria informativa
2. Plànols d'informació.
3. Memòria de l'Avanç de Pla.
4. Plànols de l'Avanç de Pla.
5. Estudis complementaris.

2

3. En cap cas es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla General atorga la condició de no urbanitzable.

Interpretació.

Art. 7

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquesta normativa, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats, i els objectius que el mateix Pla General pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Obligatorietat

Art. 8.- Tant l'Administració com el particular estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla General i especialment aquesta Normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst en els articles 90 i 91 del Text Refós.

Claus d'identificació i de lectura

Art. 9.- En l'enunciat de cada sistema, zona o sector, s'assenyala la clau d'identificació, així com les seves llegendes específiques.

Sistemes Generals

A- Viari

A.1.- Autopista la Jonquera-Alacant: tram Sabadell-Viàfranca del Penedès.
Autopista de connexió Abrebra-Martorell.

A.2.- Carretera de Martorell a Capellades.
Carretera de l'A, a la de Martorell a Gelida.
Carretera de l'A, a Sant Esteve Sesrovires

A.3.- Enllaços locals – Xarxa Bàsica Local.

B- Serveis Tècnics.

B.1.- Abastament d'aigua.

4

Revisió

Art. 4

1. El Pla General serà executiu, amb vigència indefinida, un cop publicat d'acord l'aprovació definitiva.
2. La revisió del Pla General serà procedent en els supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 15 anys de vigència.
 - b) En aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti el terme municipal de Sant Esteve Sesrovires.
 - c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la revisió d'espais públics més extensos.
 - d) Quan s'hagin urbanitzat completament les 2/3 parts de les previsions del sòl urbanitzable total.
 - e) En els supòsits previstos en l'article 23.1 del Text Refós.

Modificació.

Art. 5

1. En qualsevol moment es podran modificar els diversos elements i determinacions del Pla General, justificant llur necessitat i conveniència.
L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb el que es preveu amb el que es preveu en els apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament de Planejament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. La modificació del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General, i haurà de comprendre un estudi de caràcter macrourbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
3. Els projectes de modificació es tramitaran segons el que estableix en els articles 75 i 76 del Text Refós i 161 i 162 del Reglament de Planejament.

Regulació del Programa d'Actuació

Art. 6

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència del compliment del Programa calgués alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del Programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i la tramitació del qual es farà segons el que preveuen els articles 74 del Text Refós i 158 del Reglament de Planejament.

3

En Sòl Urbanitzable Programat.

- 6- Desenvolupament residencial arreglerat.
- 7- Desenvolupament residencial aïllat.
- 8- Desenvolupament industrial.
- 9- Desenvolupament residencial agrupat.
- S- Serveis: S.1 Hotelier-restaurant.
S.2 Comercial i de serveis
S.3 Aparcament

En sòl no urbanitzable

- 10- D'especial interès agrícola.
- 11- D'especial interès forestal.
- 12- Sòl no urbanitzable ordinari.
- 13- Nuclis rurals.

6

B.2.- Evacuació d'aigua.

B.3.- Línies elèctriques.

B.4.- Etilenoducte.

C- Parcs i Jardins.

D- Equipaments i Dotacions:

D.1.- Educatiu.

D.2.- Esportiu.

D.3.- Socio-cultural i recreatiu.

D.4.- Religios.

D.5.- Cementiri

D.6.- Administratiu.

D.7.- Sanitari-assistencial.

D.8.- Penitenciari.

E- Ferroviaris.

F- Protecció de Sistemes:

F.1.- Carreteres i xarxa bàsica.

F.2.- Elèctric.

F.3.- Etilenoducte.

F.4.- Ferroviaris.

G.- Parc Natural.

ZONES

En Sòl Urbà

Ciut

- 1- Ordenació antiga i tradicional.
- 2- Ordenació residencial arreglerada.
- 3- Ordenació residencial aïllada.
- 4- Implantació industrial.
- 5- Verd privat.
- S- Serveis: S.1 Hotelier-restaurant.
S.2 Comercial i de serveis
S.3 Aparcament.

5

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Desenvolupament del Pla General.

Art. 10

1. A l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla Parcial es formularan, segons preveuen el Text Refós i el Reglament de Planejament, i en els termes previstos en aquesta Normativa, Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no calgui o no estiguin prevista la revisió d'aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla General.
4. A l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans Especials, ordenances especials, catàlegs i normes complementàries.

Desenvolupament del Pla General en Sòl Urbà.

Art. 11.- Serà preceptiva la prèvia formació d'Estudis de Detall només en les àrees a les quals es faci expressa previsió. Tanmateix, es podran formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol àrea del sòl urbà, delimitant prèvia o simultàniament el polígon o la unitat d'actuació corresponent, d'acord amb l'article 168 del Text Refós i amb les disposicions concordants. En el supòsit de formulació d'Estudis de Detall, per a la determinació detallada d'al·lineacions i/o rasants no serà necessària la delimitació de polígons o unitats d'actuació.

Desenvolupament del Pla General en Sòl Urbanitzable

Art. 12

1. En sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions en qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir exactament amb els sectors de planejament delimitats en els plans del Pla General.
3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat no podran parcel·lar-se sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, ni edificar-se sense que s'hagin realitzat les obres d'urbanització i s'hagin fet les cessions gratuïtes per part dels propietaris, d'acord amb el que es preveu en el Text Refós.

7

Desenvolupament del Pla General en el sòl no urbanitzable

Art. 13

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla mitjançant Plans Especials que tinguin com a objectius qualsevol de les següents finalitats:
 - a) Protecció del paisatge i els elements naturals.
 - b) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
 - c) Millora del medi rural i de protecció agrícola.
 - d) Protecció, millora i adequació de les vies rurals i dels camins.
3. Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General.

Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

Art. 14

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcials del sector amb el que estiguin relacionats. També es podran formar Plans Especials, que tindran com a objectiu la regulació pormenoritzada del sistema i, a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu en els articles 29 del Text Refós i 76 i 77 del Reglament de Planejament.
2. Aquest Planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:
 - a) Sistema viari.
 - b) Sistemes de serveis tècnics.
 - c) Sistema de parcs i jardins.
 - d) Sistema d'equipaments comunitaris.
 - e) Sistema ferroviari.
 - f) Sistema de protecció de sistemes.

Plans Parcials d'Ordenació

Art. 15

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 25 del Text Refós i 145 i següents del Reglament de Planejament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques, regulant i precisant tots els aspectes de forma que, amb la simple formació dels corresponents projectes d'urbanització, puguin ser executats. En tot cas, els Plans Parcials d'Ordenació s'adaptaran al que estableix el Text Refós.

8

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augmentos o disminucions de superfícies de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla General.

Catàleg de patrimoni històric i artístic i béns naturals.

Art. 20

1. Es formula un Catàleg del patrimoni històric-artístic i de béns naturals.
2. Aquest Catàleg serà complementari, en tot cas, d'aquest Pla General.
3. La inclusió d'un edifici en el Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i de conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir.

Supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 21.- En qualsevol de les diferents figures de planejament urbanístic que despleguin les determinacions del Pla General (Plans Parcials, Plans Especials de Millora Urbana i de Reforma Interior, els Projectes d'Urbanització i els d'obres ordinàries municipals), serà, d'estricta compliment el que disposa el Decret 100/1984, de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

2. Els Plans Parcials podran, si convé, preveure la delimitació de polígons per a la seva execució i determinar l'ordre d'actuació conforme al Pla d'Etapes, així com el sistema d'actuació. Aquestes determinacions podran ser modificades mitjançant el procediment previst en l'article 168 del Text Refós.

3. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.

4. Els Plans Parcials d'iniciativa privada hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació exigides pel Text Refós, concretant la forma en què es farà efectiva la cessió del 10% del l'aprofitament mitjà i establint l'obligació de conservació i mantenint a càrrec dels adquirentes de parcel·les en els termes de l'esmentat Text Refós.

5. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General però no modificar-lo, tal i com disposen els articles 25 del Text Refós i 43 i 44 del Reglament de Planejament.

6. Els sectors de Planejament parcial establerts en aquest Pla General podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb el que disposa l'article 63 del Text Refós.

Estudis de Detall

Art. 16

1. Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions del Pla General i, en el seu cas, dels Plans Parcials. En cap cas podran recuir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augmentos de volum.

2. L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de població.

Plans Especials.

Art. 17.- Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General, en particular les que regulen en volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.

Disposicions comunes als Estudis de Detall i als Plans Especials

Art. 18.- Els Estudis de Detall i els Plans Especials hauran d'acompanyar-se d'un Pla d'Etapes, i executar-se pel sistema de compensació si són d'iniciativa privada. L'Ajuntament, a l'aprovar inicialment els documents corresponents, podrà establir l'obligació de la conservació i el manteniment a càrrec dels propietaris. Els Estudis de Detall i els Plans Especials s'adaptaran, en tot cas, al que disposa el Text Refós.

Precisió de límits.

Art. 19.- Els límits de les zones, els sectors i els sistemes podran precisar-se en els corresponents Plans Parcials o Especials, d'acord amb els següents criteris:

2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors adjacents o propers, es podran repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

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

EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Execució del Pla General d'Ordenació.

Art. 22.- L'execució d'aquest Pla General correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits pel Text Refós.

Projectes d'Urbanització.

Art. 23.- Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla General i en els instruments de Planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 27, 64 i els següents del Text Refós i 67 i següents del Reglament de Planejament.

Concessions per a equipaments

Art. 24.- Sobre el sòl destinat a equipaments que en l'execució del Pla General sigui de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no conté els drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Execució del Planejament en Sòl Urbà.

Art. 25

1. Les determinacions del planejament en sòl urbà seran d'execució directa per als sistemes generals i les actuacions aïllades no compreses en Unitats d'Actuació.

2. Aquest Pla General conté la delimitació d'Unitats d'Actuació, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren, que permetran una redistribució dels beneficis i de les càrregues derivats de l'ordenació.

En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst en els articles 167 i 168 del Text Refós i 36 del Reglament de Gestió Urbanística es podran delimitar noves Unitats d'Actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.

3. L'aprovació de la delimitació de la Unitat d'Actuació implica l'inici del procediment reparcel·lador, produint els efectes previstos en els articles 148 del Text Refós i 104 del Reglament de Gestió Urbanística, excepte quan els terrenys pertanyin a un sol propietari.

Expropiacions i aplicació de contribucions especials.

Art. 26

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o Unitats d'Actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà pel procediment expropiatori.

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS**Art. 27****1. Actes subjectes a llicència municipal prèvia:**

- a) Parcel·lacions.
- b) Obres d'urbanització.
- c) Moviments de terres (buits, excavacions i rebaixos, terraplenats i cales d'explotació).
- d) Obres de tancament de solars o terrenys.
- e) Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, i les de conservació, reparació i millora, excepte aquestes darreres, el que preveu l'apartat b), paràgraf segon d'aquest article.
- f) Primera utilització dels edificis i modificació del seu ús.
- g) Enderrocs i demolicions, totals o parcials.
- h) Extracció d'àrids i explotació de bòbiles o teuleries.
- i) Tala d'arbres.
- j) Establiment de jardins, quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la.
- k) Modificació de les característiques físiques del sòl.
- l) Col·locació de cartells de publicitat o propaganda, visibles des de la via pública.
- ll) Instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació.
- m) Instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials o industrials i magatzems; així com la modificació, la restauració o el canvi de lloc de màquines, motors i d'altres aparells industrials.
- n) Instal·lació de grues-torre en les construccions.
- o) En general, realització de qualsevol acte ressenyat en els Plans d'Ordenació.

2. S'exceptuen de la llicència municipal prèvia:

- a) Els treballs de neteja, esbrossada i jardineria a l'interior d'un solar, sempre que no suposin la destrucció de jardins existents.
- b) Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els sostres, ni en la distribució interior de l'edifici.

13

- c) Les obres d'urbanització, construcció o enderroc d'un edifici, quan s'executi en virtut d'ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

3. En els supòsits del paràgraf anterior, el promotor, l'empresari de les obres o bé el tècnic director de les mateixes, abans d'iniciar els treballs o les obres excepcionals, hauran de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament i, en tot cas, obtenir l'assenyalament de les alineacions i rasants sobre el terreny, si calgués per la naturalesa de les obres a executar.

4. L'alineació o prèvia llicència comprenen totes activitats esmentades en el primer paràgraf d'aquest article. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de forma que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.

5. Quan els actes assenyalats en aquest article siguin prorrogats per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic també serà obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència, caldrà observar el que està previst en els articles 250 del Text Refós i 8 del Reglament de Disciplina Urbanística, així com el que disposa l'article 12 del Decret de la Generalitat de Catalunya d'11 d'octubre de 1978.

Art. 28.- Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada.

1. Les llicències s'entendran atorgades estalvi el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ésser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorren en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, l'atorgament de les llicències no implicarà, per a l'Ajuntament, cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir per les de les activitats realitzades.

Art. 29.- Contingut de la llicència.

1. Tot allò establert en les normes urbanístiques del Pla General i en les presents Ordenances respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús, condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
2. Els titulars de llicència hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules de les mateixes, i a més, el contingut implícit, que és el definit pel Pla en la seva documentació tècnica i en les seves normes urbanístiques, i en les ordenances, segons la classe i el destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. No podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals, les normes urbanístiques o les ordenances metropolitananes (especialment en tot allò relatiu a localització, destí, aspecte exterior o dimensions dels edificis o l'ordenació del seu entorn), en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència. En qualsevol cas, el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres, podran dirigir-se a l'Administració Competent sol·licitant informació, que s'haurà de facilitar en el termini de 15 dies.

14

4. Les condicions especials es faran constar en el document al qual s'incorpori, o mitjançant l'aval on es formalitzi o notifiqui la licència.

5. S'unità a la licència – com a expressió gràfica del seu contingut- un exemplar del projecte aprovat, amb el segell de la Corporació, que prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o la instal·lació autoritzada.

Art. 30.- Obligacions del titular de la licència.

1. La licència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels demés deures assenyalats en l'ordenança, al que segueix:

- a) Satisfer totes aquelles despeses ocasionades a l'Administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades.
- b) Construir o reposar la vorera frontera a la finca, en el termini de conclusió de l'obra.
- c) Reparar o indemnitzar els danys causats en els elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via pública, com voreres, paviments, vorades, fanals grans, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, suros, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de servei, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d) Instal·lar i mantenir en bon estat de conservació la tanca de precaució durant el temps que durin les obres.

2. Per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en l'apartat anterior, l'Administració municipal fixarà en cada cas la quantitat que el sol·licitant haurà de dipositar, o garantir amb aval bancari prèviament a la concessió de la licència, l'import del qual serà com a mínim el doble del cost de construcció de la vorera reglamentària corresponent a la finca.

3. En els casos en què la calçada no tingui delimitació de vorera, es considerarà – a efectes del càlcul al que es refereix el paràgraf anterior- la cinquena part de l'amplada del carrer.

Art. 31.- Normes i condicions aplicables.

Quan l'obra o l'edificació requereix una prèvia urbanització, i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'haguessin lliurats a l'Administració, no podrà atorgar-se la licència d'edificació fins que no siguin completats els deures de cessió de terreny i el cost de la urbanització que legalment escaigui, sense perjudici del que estableix l'article 120 del Text Refós.

Art. 32.- Terminis.

Es distingiran dos tipus d'obres, quant a terminis:

Obres menors: Quant a l'inici d'aquestes, serà d'un mes des de la concessió, essent possible sol·licitar una pròrroga d'un mes abans que transcorri el període d'inici. Un cop transcorregut el termini d'inici de les obres sense haver demanat la pròrroga, o transcorreguda la pròrroga sense haver iniciat les obres, s'entendrà denegada l'esmentada licència. Les obres hauran de finalitzar sis mesos després de la data de concessió de la licència, i es podrà sol·licitar una pròrroga de tres mesos. Finalitzat aquest període de temps s'entendran caducades tant la licència com la pròrroga.

Obres majors: Quan a l'inici d'aquestes, serà de tres mesos des de la seva concessió, podent sol·licitar una pròrroga de tres mesos abans que passi el període d'inici. Un cop transcorregut el termini d'inici de les obres sense demanar pròrroga, o transcorreguda la pròrroga sense haver començat les obres, s'entendrà denegada la licència. Les obres hauran de finalitzar dos anys després de la data de concessió de la licència, podent sol·licitar pròrroga d'un any. Finalitzat aquest període de temps s'entendran caducades tant la licència com la pròrroga.

Art. 33.- Condicions de sol·licitud.

1. Les sol·licituds es formularan amb l'imprès oficial corresponent, es dirigiran a l'Alcaldia i seran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi legalment, amb les següents indicacions:

- a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del DNI de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
- b) Nom, cognom, domicili, circumstàncies personals, dades del DNI i qualitat que te que signa, quan s'actui per representació.
- c) Situació, superfície i pertinença de la finca, i tipus de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la licència.
- d) Les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la licència sol·licitada, s'estableix en els articles següents.
- e) Lloc i data de la sol·licitud.

2. Llevat dels casos exceptuats expressament, les sol·licituds de licència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

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

Art. 34.- Documentació de la sol·licitud de licència de parcel·lació.

1. A la sol·licitud de licència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:

- a) Memòria, en la qual es faci referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació, i on es descriu la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació, i es descriu les parcel·les resultants, expressament la seva superfície i la seva situació.
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què fa referència la parcel·lació, quan aquestes cèdules estiguessin implantades.
- c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent.
- Si la finca o les finques no fossin registrades, s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol i títols que acreditin el domini, i es presentarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, la situació, els límits i l'extensió.
- d) Plànol d'emplaçament o situació, a escala no inferior a 1:2000.
- e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:3000, en el qual es situin els límits de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació Vinculants.
- f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

2. La memòria i els plànols esmentats en l'apartat anterior es presentarà per triplicat.

Art. 35.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització.

1. S'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, per triplicat, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència...
- b) Projecte tècnic per triplicat.
- c) Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques referides.
- d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents.

- I – Moviments de terres.
- II – Obres de fàbrica.
- III – Pavimentació.
- IV – Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- V – Evacuació d'aigües i sanejament.

17

VI – Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.

VII – Xarxa de distribució de gas.

VIII – Plantacions d'arbrat i jardineria.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detalls dels càlculs justificatius de les dimensions i els materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
- b) Plànol de situació de les obres i les instal·lacions en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin incloses.
- c) Plànol topogràfic, amb corbes de nivell – amb equidistàncies d'un metre –, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existents.
- d) Plànol de perfils dels terrenys.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats.
- f) Pressupostos separats de les obres i les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran de: amidaments, quadre de preus, i pressupostos generals de la contracta.
- g) Plec de condicions econòmica-facultativa que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, els terminis de les diferents etapes i el termini total.
- h) Si l'acte d'atorgament de la llicència introduïu modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, del qual se li tornarà un dels exemplars degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials de projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals subscribita pel promotor i el seu tècnic.

Llicències de reforma, ampliació o nova instal·lació de les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i d'altres xarxes de serveis tècnics.

Art. 36.- Les companyies subministradores d'energia elèctrica i telefònica estaran subjectes, en els projectes de reforma, a les determinacions que estableixi l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires sobre el traçat de les línies, el caràcter aeri o soterrani de cada tram, els llocs de col·locació dels elements tècnics d'aquestes instal·lacions, pals, torres, transformadors, etc. A aquest efecte serà preceptiva la presentació d'un Avangç del projecte tècnic objecte de la llicència, sobre el qual l'Ajuntament podrà formular les esmenes que corresponguin, que es recolliran en el projecte tècnic definitiu.

El projecte tècnic contemplarà també la reposició dels elements que puguin resultar afectats per les obres o les instal·lacions.

18

Els esmentats projectes tècnics hauran de ser signats pel corresponent tècnic competent.

Art. 37.- Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviments de terres.

1. A la sol·licitud de llicència per a moviments de terres s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1:2000.
- b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a què es refereix la sol·licitud, a escala no menor a 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'al·timètria, l'edificació i l'arbrat existent, i la posició – en planta i alçada – de les finques o les construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
- c) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista als apartats anteriors, explicativa de les característiques, el programa i la coordinació dels treballs a efectuar, i en la qual s'haurà de precisar en quines fases o moments és indispensable la presència a l'obra del tècnic director de la mateixa.

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o solar, i la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat, si és el cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari assumirà l'obligació que les obres d'excavació, rebaix o d'altres moviments de terres a què es refereix la llicència, les executarà una empresa constructora competent i que, al front d'aquestes obres hi hagi, a més de la direcció facultativa, un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura del correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

Art. 38.- Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres.

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

- a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu, tal com es disposa en aquesta ordenança.
- b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.
- c) Si és el cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
- d) Projecte Tècnic per triplicat, visat pel Col·legi corresponent.

2. El projecte tècnic a què es refereix l'apartat anterior contindrà les dades precises perquè, amb el seu examen, es pugui comprovar si les obres –la llicència de les quals es sol·licita – s'ajusten a la reglamentació vigent sobre l'ús i l'edificació del sòl, sense que

19

sigui necessària la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència demanada. El projecte estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- a) Memòria, en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament en els plànols. A més, quan s'hagin d'efectuar-se activitats industrials a l'edifici, haurà de consignar-se la categoria i situació de les mateixes.
- b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca, amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la qual estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper, i s'indiquen l'orientació, les alineacions i rasants oficials, i el perímetre del pati central d'illa, en cas que estigui previst.
- c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell equidistants un metre, en el qual s'indiquin l'edificació i l'arbrat existents. No serà necessària la presentació d'aquest plànol quan els solars de què es tracti siguin edificables en illa tancada i no hi hagi desnivell apreciable entre la rasant del carrer al qual donin el front i la corresponent línia de profunditat edificable.
- d) Plànol a escala 1:500, de les construccions existents a les finques adjacents, amb expressió de les dades suficients per poder apreciar, si és el cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.
- e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o bé 1:1000, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats, i en ells s'hi anotarà i detallarà minuciosament, de forma gràfica – i també numèrica si fos possible – tot el que sigui necessari i convenient per facilitar el seu examen i la seva comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables, i especialment, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. A la planta i les seccions es dibuixarà, en traç continu negre, allò que es conservi; en traç discontinu groc, el que desapareixi; i en traços discontinus separats per punts, de color vermell, l'obra nova.
- f) Fotografies de la finca i de les finques adjacents.
- g) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i els cabals necessaris en cadascun dels esmentats serveis.
- h) Descripció, si és el cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, amb un croquis acotat en el qual es reflecteixin els accidents del subsòl.
- i) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
 - 1) Normes sobre prevenció d'incendis
 - 2) Reserva d'espais per aparcaments.
 - 3) Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

20

Quan es prevegin conductes d'abocaments col·lectius, es consignaran en els plànols del projecte les seves característiques tècniques i constructives i, si estigués prevista la dotació d'incineració d'escombraries a l'edifici, caldrà acompanyar-hi fotocòpia de la llicència prèviament concedida a tal efecte.

3. Si la llicència es refereix a la reforma, restauració o ampliació d'un edifici incòb en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic-Històric-Artístic, o situat a l'entorn d'edificis catalogats, així com a les obres de nova construcció en aquest darrer supòsit, aquesta circumstància es farà constar en la sol·licitud, a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest article.

Art. 39.- Contingut de la sol·licitud de llicència de modificació d'ús.

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

- a) Memòria justificativa detallada del nou ús, indicant si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús que es pretén comporti l'exercici d'activitats industrials, s'hauran de consignar, a més, la categoria i la situació de les mateixes.
- b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en referència a les vies públiques i particulars que limiten la totalitat de l'illa on estigui situada. En aquest plànol s'indicaran l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, en cas que n'hi hagués, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions, alineacions i rasants.

- c) Plànol de planters i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència.

- d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i els cabals establerts, en el cas que aquests es modifiquin substancialment.

- e) Certificació acreditativa, expedida per facultatiu competent, que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció del mateix i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tècnic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús que es pretén.

2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici inclogui la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més, les prescripcions establertes per a la classe d'obra de què es tracti.

Art. 40.- Documentació de la sol·licitud de llicència de grues-torre.

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

- a) Plànol d'emplaçament de la grua en relació a la finca on es realitzi l'obra i els seus voltants, indicant l'alçada màxima, la posició del contrapès i de les àrees de l'escombrat de la ploma i del carro del qual pengi el ganxo, així com l'alçada de les edificacions i les instal·lacions existents a la zona d'escombrat. Si s'hagués d'instal·lar en terreny vial, s'indicarà també l'espai màxim ocupat per la base de suport.

- b) Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per un tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua a muntar, i de l'assumpció de la responsabilitat de la seva instal·lació fins a deixar-la en perfectes condicions de funcionament.

En l'esmentada certificació hauran de fer-se constar les càrregues màximes, en llurs posicions més desfavorables, que puguin ser transportades per la grua, en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.

- c) Document visat pel corresponent Col·legi Oficial i estès per un tècnic competent, acreditatiu de l'assumpció per part d'aquest del control del bon funcionament i la seguretat de la grua, mentre aquesta estigui a l'obra.

- d) Pòlissa d'assegurança, amb cobertura de la responsabilitat civil il·limitada que pugui produir el funcionament de la grua, mentre la mateixa estigui a l'obra.

2. La sol·licitud de llicència per a la instal·lació i l'ús de grues podrà fer-se conjuntament amb la sol·licitud de llicència de l'obra.

Art. 41.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocs de construccions que es presentaran subscriptes per l'interessat o per la persona que el representi, i pel facultatiu designat per dirigir-los.

2. A la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

- b) Croquis de plantes, alçades i seccions, que permetin d'apreciar l'indole de l'enderroc a efectuar.

- c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i la coordinació dels mateixos, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, la via pública i les construccions o els predis veïns.

- d) Document acreditatiu en el qual el peticionari assumeixi l'obligació que les obres seran executades per una empresa constructora competent i que al front d'aquestes obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titular que assumirà expressament la funció de vigilar la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i les ordres de la direcció facultativa.

- e) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar hi ha algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o

tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes, al seu dors, pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic-Històric-Artístic es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les especificacions del capítol sobre protecció de l'esmentat Patrimoni de les presents ordenances i les establertes, si és el cas, per l'Ajuntament.

Art. 42.- Documentació de les sol·licituds de llicència per a activitats industrials.

1. A la sol·licitud de llicència d'obertura d'activitats industrials previstes en el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, i d'instal·lacions tècniques de condicionament, elevació i afins, s'acompanyaran els següents documents:

- Conformitat del propietari de l'immoble amb la instal·lació o activitat sol·licitada.
- Càdula urbanística, si estigués implantada, o informe sobre el règim urbanístic aplicable.
- Projecte tècnic per triplicat.
- Relació, per duplicat, de recintes adjacents, indicant l'ús a què es destina el local, signada pel sol·licitant.

2. El projecte tècnic a què es refereix el paràgraf anterior contindrà les dades precises perquè amb el seu examen es pugui comprovar si l'activitat o la instal·lació té llicència de la qual es sol·licita, s'ajusta a les Ordenances i demés legislació sobre la matèria que sigui competència de l'Ajuntament la seva aplicació, sense que sigui necessària la inclusió dels detalls que no siguin condicionants de la llicència, com a mínim, el projecte estarà integrat pels següents documents:

- Memòria tècnica, en la qual es descriu l'activitat o la instal·lació, i s'indiquin les dades que no es puguin representar numèricament o gràfica en els plànols.
- Plànols tècnics:

1.- D'emplaçament del local i els patis ocupats per l'activitat o la instal·lació, a escala 1:500, on hi figurei la totalitat de l'illa on estigui ubicada la mateixa, amb noms i amplades dels carrers circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més propera, i situació relativa del local respecte als edificis o centres d'ús públic propers.

2.- De plantes i seccions, necessaris per a la seva completa intel·ligència.

Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o bé a 1:1000, segons la major o menor envergadura de la instal·lació; estaran acotats; en ells s'anotará i detallará minuciosament, en forma gràfica i numèrica, tot allò que sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i la seva comprovació en relació amb el

23

compliment de les ordenances que els siguin aplicables; situació respecte a locals adjacents, amb indicació expressa del titular ocupant i de la seva utilització; i quadre-resum de les instal·lacions autoritzades i de les que es sol·liciten.

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

- Titular de la petició i persona que el representi legalment.
- Domicili industrial i social, quan el local tingui vasis accessos es relacionaran tots ells.
- Activitat, classificació decimal (principal i secundàries), i categoria.
- Característiques del local o els edificis; situació, superfícies ocupades, descripció d'accesos, escales, ventilació, sobrecarregues admissibles i d'altres característiques constructives, amb especial menció al compliment de les Ordenances que siguin d'aplicació per a la prevenció d'incendis.
- Relació exhaustiva de matèries primeres i productes intermedis; consum anual i emmagatzematge màxim previst per a cada un d'ells, amb indicació de les seves característiques físiques i químiques i els efectes additius entre els mateixos, així com les mesures de seguretat adoptades.
- Relació de maquinària, autoritzada i sol·licitada, amb indicació de les seves característiques i potències totals i computables a efectes d'aplicació de límits.
- Procés industrial, amb descripció de les diferents fases que comprèn i les necessàries transformacions de la matèria primera fins arribar als productes acabats.
- Producció: quantitat produïda, emmagatzematge màxim previst, i naturalesa dels productes acabats i residuals; amb indicació de les mides de seguretat adoptades en l'emmagatzematge i el destí d'aquestes.
- Possibles repercussions sobre l'entorn: sorolls, vibracions, fums, boires, vapors i olores, abocament d'aigües residuals, producció de temperatures distintes de l'ambiental, i perill d'incendi, amb descripció detallada de les mesures correctores proposades per a la seva reducció als límits admissibles, amb expressió del grau d'eficàcia i la garantia de seguretat; possibles efectes additius i compliment de les condicions específiques regulades per la legislació vigent.
- Personal: Numèric d'ocupacions en plantilla, indicant categoria i sexe.
- Edificis d'ús públic ubicats a l'entorn, amb indicació de llur distància a l'activitat o instal·lació.
- Pressupost.

4. S'excepcionen del que s'ha determinat en els paràgrafs anteriors les instal·lacions autoritzables en qualsevol situació o zona, com: tancs, baguls, armaris, mostradors i cançons frigorífiques mòbils d'una capacitat total no superior a 5 m³; ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i tapisos rodats; instal·lacions autònomes d'aire

24

condicionat, sense torre de recuperació o condensació ubicada fora de l'aparell, amb una potència unitària no superior a 10 Kw; petits aparells complementaris d'establiments d'hosteleria i oficina. La petició d'aquestes es formularà, en tot cas, amb l'imprès previst a tal efecte.

5. Per a les instal·lacions exteriors que puguin produir danys en cas d'accident, com pantalles solars i antenes de radiodifusió, caldrà que la petició –formulada segons el que està determinat en el paràgraf anterior- s'acompanyi d'un Projecte justificatiu, amb indicació de les disposicions adoptades per garantir la seva estabilitat, d'acord amb l'apartat c) del paràgraf 1 d'aquest article.

Art. 42 bis.- Documentació de sol·licitud de llicència per a activitats no reglamentades.

Quan la sol·licitud d'obertura sigui per a activitats no incloses en el Reglament d'Activitats del 30 de novembre de 1961, s'acompanyaran la sol·licitud els següents documents:

- Document acreditatiu de la titularitat que el peticionari ostenta sobre el local.
- Fotocòpia de l'alta de la llicència fiscal, o bé declaració jurada de l'epígraf pel qual es cotitzarà.
- Si es tracta de societats o persones jurídiques, còpia del document de constitució.
- Plànol o croquis del local, a escala 1:100 (1 cm per metre), on s'indiquen les diferents dependències i les seves superfícies.

Art. 43.- Obres menors

Tindran la consideració d'obres menors les següents:

- Les obres realitzades a la via pública que s'esmenen a continuació, relacionades amb l'edificació confrontant:
 - Construcció o reparació de guais a les voreres, així com la seva supressió.
 - Ocupació provisional de la via pública per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
 - Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda (croquis i direcció).
 - Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors.
 - Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
 - Col·locació de pals.
 - Col·locació de veles a les plantes baixes de façanes a la via pública.
 - Instal·lació de marquesines per a comerços (croquis i direcció).

25

B. Les següents obres auxiliars de la construcció:

- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- Construcció de ponts, basídes i similars.
- Execució de cates, pous i sondeigs o explotació quan encara no s'hagués atorgat la llicència d'obres.
- Apuntalament de façanes (direcció).
- Col·locació de grues-torre, ascensors, sinies o d'altres aparells elevadors per a la construcció, lligats a les obres majors (direcció).
- Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.

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

- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- Reparació de cobertes i terrats.
- Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.
- Col·locació de portes i persianes en obertures.
- Col·locació de reixes.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i claveguerons.
- Construcció de pous i fosses sèptiques.
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
- Canvi o reparació d'elements estructurals (direcció).
- Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals, sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances (croquis i direcció).
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- Construcció i modificació d'aparadors.

26

1. En les sol·licituds de llicència referides a actes inclosos en la normativa específica per la prevenció d'incendis, s'observaran les prescripcions establertes a la NBE-CPI 82, sense perjudici de les establertes per l'Ordinanza Provincial de prevenció contra el foc de 31 de març de 1974, i la Norma Tecnològica d'Edificació NTE-IPF/1974 sobre "Instal·lacions de protecció contra el foc", Ordre del Ministeri de l'Habitatge de 26 de febrer de 1974, en tot el que sigui aplicable i no s'oposi a la NBE-CPI-82.

2. Quan la indicada normativa específica exigeixi la instal·lació de boques d'incendi o d'altres elements a la via pública, l'interessat haurà d'acreditar, abans de la resolució de l'expedient, haver instal·lat la companyia subministradora d'aigua a l'execució de les obres i instal·lacions i haver disposat o satisfet el seu cost a l'esmentada companyia.

Suspensió del còmput de terminis

Art. 46.- El còmput dels terminis per l'atorgament de llicències quedarà suspès:

- Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament per completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament o aportar documents preceptius omesos.
- Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
- Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en aquestes normes i la seva efectiva constitució.
- Durant els dies que hi hagi entre la modificació de la liquidació de les taxes acreditades en l'expedient i el seu pagament.

Deficiències esmenables i no esmenables.

Art. 47

- Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, les normes urbanístiques, les ordenances i a d'altres disposicions aplicables, i s'hi s'haguessin complert totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
- Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència, en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
- S'entendran per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte, i en tot cas, les següents:
 - Senyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
 - Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
 - Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.

28

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

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

p) Construcció de coberts de superfície no superior a 50 m² d'alçada dels quals no excedeixi de 5 m (direcció).

No s'admet el fraccionament d'una construcció en parts fins a 50 m² als efectes d'obtenció de la llicència d'edificació. En cas de demanar l'ampliació d'una llicència d'obres menors, en un termini inferior a un any, i el conjunt superés els 50m², s'haurà de tramitar com a obra major.

q) Enderrocament d'edificis no inclosos en catàlegs d'interès històric-artístic.

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

- Establiment de barres o tanques definitives.
- Construcció de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m² de superfície total (direcció).
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'1,50 m. sobre el nivell natural del terreny i de menys de 2,20 m per sota d'aquest, en algun punt.
- Formació de jardins, quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

També tindran la consideració d'obres menors totes aquelles que la Corporació consideri adequades, assessorada pels tècnics municipals.

Art. 44.- Requisits del projecte tècnic.

- En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest haurà d'anar signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent, i visat pel corresponent Col·legi professional, figurant – al costat de la signatura- el nom i els cognoms del tècnic.
- El projecte tècnic detallarà les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, l'exactitud i la presentació indispensables.
- En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mida màxima 1,50 x 1,10 metres i es presentaran doblegats a la mida A.4 (UNE), amb la corresponent pestanya que permeti el cosit al seu expedient.
- Si les característiques del dibuix exigeixen la confecció de plànols a una mida superior a l'establerta en el paràgraf anterior, s'utilitzaran per a la seva confecció escales més reduïdes de les previstes, de forma que no rebassin les mides màximes.

Art. 45.- Prescripcions específiques sobre prevenció d'incendis.

27

Art. 51.- Direcció facultativa

1. No es permetrà l'inici d'activitats, objecte d'una llicència atorgada, quan sigui preceptiva la direcció, sense que es compleixin els següents requisits:

- a) Comunicació del facultatiu designat com a director, a l'Ajuntament, de l'acceptació efectiva del mandat. Aquesta comunicació s'estendrà per duplicat, i en el seu cas, en els impresos oficials corresponents, i estarà visada pel Col·legi Oficial al qual pertanyi el facultatiu. Constarà en la mateixa, a més, la data de la llicència d'obra o de l'autorització provisional; i el nom, els cognoms i la raó social, i el número del document nacional d'identitat o de la targeta d'identificació fiscal del constructor que hagi de realitzar-les. El duplicat, degudament segellat per l'Administració Municipal, serà tornat al facultatiu director, i haurà de custodiar-se permanentment al lloc de l'obra o activitat.
- b) Quan les obres comportin moviments de terres, amb l'anterior notificació s'acompanyaran els documents que es preveuen per a la concessió d'aquest tipus de llicències, si no s'haguessin aportat amb la sol·licitud inicial.
- c) Als supòsits de l'apartat anterior, i a tots els demés casos en què s'exigeix – amb independència de la direcció facultativa de l'obra la presència d'un tècnic titulat, es notificaran a l'Administració Municipal el nom, els cognoms i el títol professional de l'esmentat tècnic, mitjançant el corresponent document de designa, en el qual consti l'acceptació d'aquell.

2. Tota obra iniciada sense haver complimentat el que es disposa en el paràgraf anterior, es considerarà mancada de direcció facultativa, i serà suspesa mentre no es compleixi aquest requisit, sense perjudici de les sancions que procedeixin per l'incompliment.

Art. 52.- Renúncia i nova designació de tècnics.

1. Qualsevol tècnic d'obligada intervenció en una obra o instal·lació, segons el que preveuen les presents Ordenances, que deixés d'actuar en aquella obra o instal·lació, haurà de posar-ho en coneixement de l'Administració Municipal dins el termini de setanta-dues hores, mitjançant escrit en el qual expressi la causa de la renúncia, degudament visat pel Col·legi Oficial corresponent.
2. El promotor de les obres, en el cas indicat en l'apartat anterior, per poder continuar-les haurà de nomenar un nou tècnic i notificar-ho a l'Ajuntament, en la forma disposada per al seu inici, dins el termini dels sis dies següents al cessament de l'anterior director. En cas contrari, es suspendran les obres, sense perjudici de les responsabilitats i les sancions que hi hagués lloc.
3. Quan la renúncia del tècnic es refereixi a obres que afectin a l'estructura de l'edifici, el propietari o promotor de les mateixes estarà obligat a substituir-lo immediatament i a paralitzar les obres, excepte aquelles que siguin precises per garantir la seguretat, i no podrà recomençar els treballs mentre no notifiqui degudament la designació i l'acceptació del nou tècnic, i hagin estat confirmats o rectificats per aquest els documents presentats a l'efecte per l'anterior, referents a característiques sobre els treballs, detalls, precaucions, programa i coordinació dels mateixos.

30

d) Ultrapassar el nombre de plantes o, en forma greu, l'alçada o profunditat edificables.

e) No respectar les zones verdes i els espais lliures previstos en el planejament.

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

5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf e) d'aquest mateix article. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència que, transcorregut el termini de sis mesos sense que s'hagués fet l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

Edificació i urbanització.

Art. 48.- Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar, en les condicions i els requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió.

Execució de les obres i instal·lacions**Art. 49.- Règim aplicable a l'execució d'obres i instal·lacions**

1. Tota obra o instal·lació haurà d'executar-se d'acord amb el contingut implícit i explícit i les condicions especials de la llicència atorgada a l'efecte, amb estricta subjecció a les disposicions de les normes urbanístiques i les ordenances, sota la direcció facultativa de persona legalment autoritzada i amb la intervenció obligatòria d'Arquitectes Tècnics, de conformitat amb el que preveuen les disposicions que regulen les facultats i les competències dels esmentats professionals.
2. Les obres de reforma, addició o ampliació s'hauran d'efectuar de manera que no impedeixin la normal utilització de l'edifici o, en el seu cas, la pertorbin en la menor mesura possible.

Art. 50.- Prescripcions observables en l'execució de les obres.

Durant l'execució de les obres hauran de complir-se les següents prescripcions:

- a) Construir el corresponent guai, conforme al que es disposa en l'Ordenança corresponent, quan l'obra exigeixi el pas de camions per la vorera.
- b) Conservar, sempre que sigui possible, el guai o els guais existents, així com la vorera corresponent a la finca.
- c) Mantenir en bon estat de conservació la tanca i d'altres elements de precaució.
- d) Observar les normes establertes sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i reomplert de rases, retirada de runes i materials de la via pública, i d'altres disposicions aplicables de policia.

29

Els mateixos efectes produirà la renúncia del tècnic exigit especialment per a aquesta classe de treballs, amb independència de la direcció facultativa.

Art. 53.- Canvi d'empresa constructora.

Si es canviés l'empresa encarregada de la realització de l'obra, el promotor, en el termini de sis dies, haurà de posar aquesta circumstància en coneixement de l'Administració Municipal, mitjançant escrit en el qual, juntament amb "l'assenbentat" del facultatiu director, es consignin el nom, els cognoms, el domicili i el DNI o bé el NIF del nou constructor.

Art. 54.- Modificacions del projecte

1. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari o convenient introduir alguna variació en el projecte, es distingirà si les modificacions són substancials o si es tracta de variacions de detall o derivades de necessitats estructurals o de les condicions mecàniques del terreny de fonamentació, sense que amb la seva introducció es desvirtuin les característiques principals de la licència concedida o es modifiqui l'ús projectat.
2. En el supòsit que es tractés de modificacions substancials, haurà de sol·licitar-se prèviament l'oportuna licència, de la mateixa manera i amb els mateixos requisits que si es tractés d'iniciar-la, però no serà necessari que s'inclouguin els documents d'informació urbanística i d'assenyalament d'alineacions i rasants.
3. Si, a judici de la direcció facultativa de l'obra, es tractés de variacions de detall, podran continuar-se els treballs sota la responsabilitat del titular de la licència, el qual haurà de presentar els documents gràfics i escrits necessaris per poder apreciar la naturalesa i la importància de les variacions, la seva justificació i l'adequació a la normativa urbanística, i es farà constar el corresponent llibre d'ordres de l'obra tant l'existència d'aquesta documentació com la realització de la variació introduïda.
4. En el supòsit a què es refereix el paràgraf anterior, el servei tècnic municipal podrà autoritzar provisionalment la continuació de les obres i l'execució de totes o de part de les modificacions proposades, assenyalant el termini màxim dins el qual haurà d'acreditar-se, per part dels interessats, haver sol·licitat la licència de forma reglamentària. D'aquesta autorització provisional se'n donarà constància a l'interessat mitjançant el lliurament al mateix d'un exemplar de la documentació presentada, en la qual no es permetran correccions ni esmenes, amb el "conforme", el segell i la signatura del Cap del servei tècnic competent, i també es farà constar el corresponent llibre d'ordres de l'obra. Aquesta autorització provisional no condicionarà, de cap manera, l'ulterior concessió de la licència sol·licitada en la forma reglamentària. Així doncs, l'interessat haurà de reconèixer-ho explícitament a l'acceptar l'autorització provisional concedida, i comprometre's al mateix temps a adaptar l'obra, si fos el cas, a les condicions que es fixin a la licència que es concedeix, si fossin diferents de les que haguessin estat autoritzades provisionalment.
5. Si les variacions projectades, en cas d'haver figurat en el projecte primitiu, no haguessin donat lloc a liquidació superior a l'efectuada en l'expedient d'atorgament de licència, no s'acreditaran noves taxes; en cas contrari, es liquidarà la diferència de més que en resulti.

6. Amb la sol·licitud de licència d'ocupació haurà de presentar-se la documentació corresponent a les variacions, si revestissin aquest caràcter, o es resoldrà allò que procedeixi sobre la seva legalització, prèvia presentació, en aquest segon cas, d'un nou projecte, i sense perjudici de la sanció, procedent per les responsabilitats en què s'hagués incorregut.

7. Qualsevol modificació substancial o de detall que es realitzés sense haver obtingut la licència o sense haver complert el que disposa aquest article, es considerarà com a obra nova o de reforma, segons procedeixi, efectuada sense licència i, sense perjudici de les responsabilitats i les sancions a què hi hagués lloc, s'acreditaran taxes, amb els recàrrecs que siguin d'aplicació.

Art. 55.- Documentació en el lloc d'obra o instal·lació.

A l'indret de tota obra o instal·lació caldrà tenir a disposició de la inspecció municipal o metropolitana:

- a) El document acreditatiu de la concessió de la licència, o la seva fotocòpia.
- b) Un exemplar del projecte aprovat, amb la signatura del facultatiu municipal i el segell de la Corporació; o bé una còpia autenticada, amb la signatura del cap del servei tècnic municipal corresponent, o la seva fotocòpia.
- c) El document acreditatiu d'haver-se comunicat a l'Ajuntament l'efectivitat de la direcció facultativa de les obres i, si és el cas, el que acredita el nomenament del tècnic a què es refereix l'article 51.
- d) Còpia del plànol lliurat a l'interessat, acreditatiu de l'assenyalament d'alineacions i rasants efectuat.

Art. 56.- Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats supòsits.

1. No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni d'altra classe de tancament, en cap trama contigua a la via pública, sense que, a més de l'oportuna licència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials quan la mateixa Administració Municipal hagués comunicat la necessitat de l'esmentada operació abans de l'execució de les obres.
2. L'incompliment del que es disposa en aquest article donarà lloc, en tot cas, i sense perjudici d'altres correccions que procedixin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà llevada mentre no es compleixi el que està prescrit.

Art. 57.- Suspensió de les obres.

1. Durant l'execució de tota classe d'obres o instal·lacions sota licència, la inspecció municipal o metropolitana podrà examinar els treballs sempre que ho jutgi convenient o bé quan ho ordeni l'autoritat competent.

2. La inspecció comprendrà tots els actes que el funcionari actuant consideri necessaris, en relació amb el que sigui objecte de comprovació, inclosa l'anàlisi de mostres quan procedeixi.
3. El titular de la llicència –ell mateix o la persona que el representi– i el director facultatiu de l'obra, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a tal efecte, així com a franquejar l'entrada a la finca als funcionaris de la inspecció. En cas d'incompliment d'aquests deures, el servei encarregat de la inspecció podrà suspendre provisionalment les obres, donant notícia immediata a l'autoritat municipal o metropolitana, per a la resolució que procedeixi.

Art. 58.- Obligació de comunicar l'acabament de les distintes fases d'execució.

1. En totes les obres de nova planta, addició o ampliació, caldrà comunicar a l'Administració Municipal la data d'acabament de cada una de les següents fases:

1ª Quan estigui finalitzada l'estructura corresponent al sostre de la planta baixa, en obres de nova planta, o be de la primera que s'addicioni, en obres d'ampliació.

2ª Al cobriment d'aigües.

2. Aquestes comunicacions es formularan, en el seu cas, amb els impresos oficials per part del constructor, amb el vist del facultatiu director de les obres, i seran presentades a les oficines del servei municipal competent amb cinc dies d'antelació, la menys, a la previsa per a l'acabament de cada fase i que es consignarà a la pròpia sol·licitud. Sense el compliment d'aquest requisit no podran continuar-se les obres.

3. La inspecció municipal examinarà si les obres o les instal·lacions realitzades s'ajusten a la llicència concedida i, en cas afirmatiu, s'estendrà una acta que ho acrediti, de la qual es lliurarà una còpia a l'interessat. En cas contrari, la inspecció reflectirà a l'acta les infraccions que s'haguessin observat i la remetrà a la superioritat, que podrà disposar, provisionalment, la immediata suspensió de l'obra i l'adopció de les mesures de prevenció que cregui necessàries, sense perjudici de la incoació de l'oportú expedient sancionador, informant a l'autoritat municipal.

Art. 59.- Abandonament o paralització de les obres.

1. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins el termini establert per la llicència o, en el seu cas, per la pròrroga o pròrroques concedides.
2. En cap cas es permetrà que les obres, un cop iniciades, quedin sense concloure, o en forma que perjudiquin l'aspecte de la via pública o desmereixin de les condicions estètiques del paratge, o pertorbin la normal utilització de l'immoble.
3. En el supòsit que les obres quedessin abandonades o paralitzades, sense perjudici de que l'autoritat municipal pugui ordenar l'execució dels treballs que s'estimin necessaris per tal d'evitar els efectes determinats en l'extrem anterior, la inspecció ho comunicarà al Servei municipal competent als fins establerts en el Reglament d'Edificació Forçosa i el Registre Municipal de solars.

Art. 60.- Obligacions del propietari al concloure's les obres.

Dins les 48 hores següents a la conclusió d'una obra, el propietari haurà de:

- a) Retirar els materials sobrants, les bastides, les tanques i les barreres que hi restin.
- b) Construir el pis definitiu de les voreres.
- c) Reposar o reparar el paviment, l'arbrat, les conduccions i tots els altres elements urbanístics que haguessin resultat afectats per l'obra, si no hagués estat possible verificar-ho abans a causa de les operacions de la construcció.
- d) Col·locar el número corresponent a la finca, conforme al model aprovador.
- e) Sol·licitar de l'Administració Municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades als extrems de qualsevol tram de carrer.

Art. 61.- Execució subsidiària.

En el supòsit d'incompliment d'alguna de les obligacions establertes en els dos articles precedents, l'autoritat municipal dictarà les disposicions oportunes per tal de posar remei a les deficiències, reposar els elements urbanístics afectats o reparar els danys, podent ordenar l'execució dels treballs necessaris a les brigades municipals, amb càrrec a la finca. Subsidiàriament, respondrà el propietari de l'obra o instal·lació i, en segon lloc, el del solar –si aquest pertanyés a una altra persona –.

Art. 62.- Comunicació de la conclusió de les obres o instal·lacions.

1. Acabades les obres o instal·lacions, el titular de la llicència, en el termini màxim de quinze dies, ho posarà en coneixement de l'Ajuntament, mitjançant l'oportú escrit, al qual haurà d'acompanyar:

- a) Certificat expedid pel facultatiu director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial, en el qual s'acrediti, a més de la data de la seva conclusió, que aquelles s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o amb les seves modificacions posteriors autoritzades, i que estan en condicions de ser utilitzades.
- b) Plànols acotats, a escala 1:100, de la realitat de la fonamentació efectuada, amb indicació precisa de les seves característiques, dimensions, cotes de recolzament sobre el terreny i fatigues de treball, i admissibilitat del mateix a les diferents superfícies de recolzament, així com les xarxes de claveguerons, tronetes i sifons enterrats o no deixats a la vista, amb les especificacions suficients per a una fàcil localització.

2. Comunicat l'acabament de les obres o instal·lacions, el Servei Tècnic competent realitzarà la inspecció i, si comprova que l'edificació s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i a les prescripcions de les normes urbanístiques, les ordenances municipals i les demés disposicions reguladores, i es troben disposades i a punt de funcionament, en el seu cas, les instal·lacions de protecció contra incendis, proposarà la concessió de la llicència d'ocupació o d'ús o la de posada en servei. Si, al contrari, s'observés algun defecte, es proposarà a l'autoritat municipal el seu subsanació en el termini prudencial que s'assenyali a tal efecte.

essent necessària en tot cas la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'article 4 d'aquestes normes.

3. La llicència d'ús o d'ocupació, o la de posada en servei, s'atorgarà en el termini d'un mes des que hagi estat comunicat l'acabament de les obres o de la comunicació d'haver estat subsanats els defectes observats, si fos el cas. Una vegada concedida la llicència d'ús podran connectar-se les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat.

4. Les inspeccions efectuades pel Servei Tècnic municipal corresponent, com a conseqüències de les infraccions observades, tant en el transcurs de les obres o instal·lacions com un cop finalitzades les mateixes, respecte a les condicions sota les quals s'atorga la llicència o al que disposen les ordenances, acreditaran taxes, les quals hauran de ser abonades pel titular de la llicència, sense perjudici dels demés recàrrecs i sancions que procedeixin.

Art. 63.- Devolució de dipòsits i cancel·lació d'avalis.

1. A l'atorgar-se la llicència d'ocupació es procedirà a la devolució del dipòsit o a la cancel·lació de l'aval bancari constituït, conforme al que disposen els articles 16 i 33 d'aquestes ordenances, sempre que s'haguessin completat, totalment i satisfactoriament, les obligacions que el mateix garanteixi, segons el que està establert en els esmentats articles.
2. Si en el moment d'atorgar-se la llicència d'ocupació es trobés pendent d'execució o de pagament alguna de les obres, reparacions o despeses hagin estat executades satisfetes.
3. També es cancel·larà si fos el cas, a l'atorgar-se l'esmentada llicència d'ocupació, la garantia constituïda conforme al que estableixen aquestes Ordenances.

RÈGIM DE SÒL

Règim urbanístic

Art. 64.- El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que està previst als articles 23 del Text Refós i 19 del Reglament de Planejament, se defineix a través de:

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

Classificació del sòl en tipus, segons el seu règim jurídic.

Art. 65

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del règim jurídic del sòl, i d'acord amb el que està previst en els articles 115, 116 i 117 del Text Refós i 91 i 93 del Reglament de Planejament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plans d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic,

indicativa la distribució de la xarxa viària, els espais lliures i les dotacions al servei del sector.

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 del Text Refós.

Sistemes locals i proporcionalitat

Art. 68. - La superfície dels terrenys destinats a sistemes locals queda determinada pels Plans Parcials, els Plans Especials de Reforma Interior, o per aquest Pla General, en àrees limitades com a Unitats d'Actuació, de conformitat amb el Text Refós i amb el Reglament de Planejament, mitjançant estàndards específics o l'expressió de les superfícies que per a cada sector o àrea estableixen aquestes normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, les intensitats d'usos i la posició urbana.

Cessions gratuïtes

Art. 69

1. En sòl urbà, els sòls destinats als sistemes locals següents: vials, parcs i jardins i centres d'EGB, seran de cessió gratuïta i obligatòria, en els termes i amb les modalitats previstes en l'article 120 del Text Refós. També seran de cessió gratuïta i obligatòria, per part dels propietaris, els sistemes locals, la concreció dels quals resulti d'un Pla Especial de Reforma Interior o estiguin inclosos en Unitats d'Actuació. Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes podran ser expropiats. Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General siguin de domini privat, continuaran en règim de propietat privada. El mateix règim tindran els espais previstos per la seva ampliació.
2. En el sòl urbanitzable, els sistemes locals seran de cessió gratuïta obligatòria per part dels propietaris.
3. El règim de cessions en sòl urbà i en sòl urbanitzable s'adaptarà, en tot cas, al que estableixen els articles 120 i 121 del Text Refós.

38

Sistemes

Art. 66

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parcials o Especials, assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - a) Sistema viari.
 - b) Sistema de serveis tècnics.
 - c) Sistema de parcs i jardins.
 - d) Sistema d'equipaments comunitaris.
 - e) Sistema ferroviari.
 - f) Sistema de protecció de sistemes.

2. L'aprovació del Pla General implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats a sistemes generals, d'acord amb el que disposa l'article 98 del Text Refós.

3. Segons l'abast del seu servei, els sistemes es classifiquen en generals i locals. El Pla General preveu de forma completa els sistemes generals.

Abast de les determinacions del Pla General.

Art. 67

1. En el sòl urbà, el Pla General precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la Llei, a través de la delimitació del sòl segons el seu destí:
 - a) Vials i aparcaments.
 - b) Sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives.
 - c) Sòl d'interès públic i social, susceptible d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
 - d) Sòl privat i edificable.

Aquestes determinacions físiques es representen a escales 1:1000 i 1:2000 en els plans d'ordenació. Aquests sòls formen part dels corresponents sistemes generals i locals.

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

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb el Pla General, si bé aquest fixa en alguns casos, de forma

37

DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ. SISTEMES D'ORDENACIÓ.**Definició.**

Art. 70.- L'ordenació física de les zones, segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vial, es regula pels següents sistemes:

a) **Edificació sobre alineació de vial:** Correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i per l'alçada reguladora màxima.

b) **Edificació aïllada:** Correspon a l'edificació que manté generalment unes distàncies al vial i a les propietats veïnes. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per una alçada màxima, per un percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, i per unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la.

Aquest sistema d'ordenació correspon també a les edificacions d'origen rural, formades a partir d'un cos principal i de les seves successives ampliacions, generalment amb espais lliures a l'entorn de les construccions que complementen l'activitat agrícola.

c) **Edificació agrupada:** Correspon a un tipus d'agrupació d'edificis, segons alineacions de vial, regulats a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una altura màxima i una densitat màxima d'habitatges, on es disposa l'agrupació d'edificis d'una forma concreta per a cada illa o sector.

C A P Í T O L I I I

2. Els coeficients d'edificabilitat complementaris no podran augmentar el nombre d'habitables que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitables per parcel·la o zonal.

3. Aquests conceptes es corresponen amb el de coeficient d'edificabilitat complementària que estableix el Text Refós i, per tant, no computarà als efectes dels càlculs de cessions obligatòries del planejament.

Densitat màxima d'habitables zonal o bruta.

Art. 75

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitables d'un sector en relació amb la superfície, inclosos els sistemes locals a cedir.
2. Aquest concepte es correspon amb el de densitat màxima d'habitables que estableix el Text Refós.
3. Les unitats vénen donades en nombre d'habitables per hectàrea de sòl.

Densitat màxima d'habitatge per parcel·la o neta.

Art. 76

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitables d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.
2. Les unitats vénen donades en metres quadrats de parcel·la necessaris per poder edificar un habitatge.
3. Quan aquest coeficient no es defineixi explícitament, caldrà deduir-lo del de la densitat màxima d'habitables zonal o bruta.

Parcel·la urbana

Art. 77

1. És tota porció de sòl urbà, edificable, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació per unitats constructives.
2. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment de la inscripció de la finca (art. 140.2 del Text Refós).

Solar

Art. 78.- Parcel·la urbana que, per reunir les condicions de superfície i d'urbanització establertes en aquest Pla General, és apta per ésser edificable immediatament.

42

PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

Art. 71

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació a la seva superfície.
2. Aquest concepte es correspon amb el d'intensitat neta d'edificació que estableix el Text Refós.
3. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Coefficient d'edificabilitat bruta o zonal

Art. 72

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a la seva superfície, inclosos els sistemes locals a cedir.
2. Aquest concepte es correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el Text Refós.
3. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Coefficient de volum edificable net o de parcel·la i brut o zonal

Art. 73

1. Es corresponen amb els conceptes indicats en els articles anteriors, si bé el factor relaciona el volum edificable amb el sòl, en lloc de sostre edificable amb el sòl.
2. Les unitats d'aquests coeficients vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl.

Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la i brut o zonal.

Art. 74

1. Són els factors que fixen la superfície màxima de sostre edificable en relació a una superfície de sòl edificable, neta o bruta, que únicament es pot dedicar als usos concrets que s'assenyalen a cada zona.

41

6. En el cas que alguna d'aquestes alineacions afectés edificis de rellevant valor arquitectònic, les dimensions definides anteriorment podran ser modificades pels serveis tècnics, així com augmentar-les en casos específics per necessitats de trànsit o circulació específiques i fora del que és normal.

2. ALINEACIONS EN XAMFRÀ

El xamfrà tindrà una mesura proporcional als carrers als quals dona i a la façana més petita de les dues que arriben a la cantonada, de manera que no es permetran els xamfrans en carrers menors de 8 metres; i al mateix temps, la proporció entre xamfrà i façana més petita no serà mai inferior a 1/5, i col·locat segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

El xamfrà no podrà ser mai inferior a 6 metres.

Les solucions en xamfrà o en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla. L'elecció d'una o d'altra solució es farà en funció dels edificis existents, d'acord amb els serveis tècnics municipals.

Paràmetres referits a l'edifici.

Edificació principal i edificació auxiliar.

Art. 83

1. Distinció usual entre l'edifici que conté els habitatges o usos principals i d'altres edificacions de menor volum, que contenen usos complementaris i auxiliars.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
3. Tant l'edificació principal com l'edificació auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicta aquest Pla General.
4. L'edificació auxiliar també es defineix com a cos auxiliar.
5. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edificació auxiliar són els complementaris per a les necessitats de l'habitatge.

Planta baixa

Art. 84

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalava aquest Pla General.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
3. El sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, del solar. Si per efecte del pendent

44

Front de parcel·la

Art. 79.- Partit o lindar de la parcel·la que dona a carrer.

Paràmetres referits al carrer.

Art. 80

1. És la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el Sistema de Comunicacions i les parcel·les urbanes.

2. La línia de façana és la que defineix on s'han de situar la façana o les façanes d'un edifici.

Rasant del carrer o vial

Art. 81.- La línia que fixa l'alimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Regles per traçar l'alineació dels xamfrans i les cantonades de carrers

Art. 82

1. ALINEACIONS EN CANTONADA

1. Quan la suma de carrers que conflueixen en una cruïlla és menor de 8 metres, o un dels dos és menor a 3 metres, la cantonada s'alinearà segons una corba oval amb tangència:
 - a) A dues circumferències, de radi l'amplada mitjana dels dos carrers, i que són tangents a les façanes en el punt en què aquestes es creuen amb la diagonal del quadrat o paral·lelogram, de costat la semisuma dels carrers, i col·locat a la cantonada.
 - b) A un arc de circumferència que, amb centre a bisectriu de la cantonada i radi la suma dels dos carrers, és igualment tangent a les dues circumferències descrites en l'apartat a).
2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran segons un arc de circumferència de 4 metres de radi, mesurats perpendicularment a les dues façanes, i amb centre la bisectriu de l'angle que formen les mateixes.
3. Si dos carrers sumen entre ells 12 o 20 metres, o quan el més gran dels dos tingui més de 8 metres, el radi de la circumferència tangent entre les dues façanes serà de 6 metres.
4. Si dos carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres.
5. En casos de dimensió més gran, es dissenyaran segons les necessitats, els fluxos del trànsit, els carrils de circulació, etc.

43

Art. 87

1. És tota planta de l'edificació que esigui per sobre de la planta baixa, amb una alçada lliure interior de, com a mínim, 2,50 metres.
2. En el cas de la planta sotacoberta habitable, l'alçada lliure mínima podrà ser d'1,50 metres en els punts més baixos. Això no obstant, el promig de l'alçada interior de la planta haurà de ser, com a mínim, de 2,20 metres.

Planta coberta**Art. 88**

1. És la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o una teulada, i que es situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. Per aquells edificis acabats amb teulada:
 - a) En aquest cas, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantell màxim de 60 cm.
 - b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
 - c) Podran sobresortir per sobre dels plans definits per la teulada les xemeneies de sortida de fums, les antenes i les diarabois dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no es separaran més de 50 cm per aquesta en cap punt.
 - d) Es permet que la coberta augmenti el volum de la planta pis immediatament per sobre, sempre que no es pugui fer cap entresolat habitable.
 - e) Es prohibeixen les golfes habitables, excepte si poden tenir condicions de planta pis per sota de l'alçada reguladora màxima.
3. Per aquells edificis acabats en terrassa:
 - a) Es considerarà el pla d'arriscada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
 - b) Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm., i les baranes de la façana, amb una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.
 - c) A més, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les clarabois dels celoberts, els patis de ventilació, la caixa d'escapes, les xemeneies de sortida de fums, les antenes i els dipòsits d'aigua.
 - d) Els cossos edificats anteriors tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris per permetre el seu manteniment.

46

resultessin més d'una planta dins aquests límits, la planta baixa serà la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que tingui façana a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, amb l'ocupació definida en els plànols a escala 1:1000.

En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, s'entén per planta baixa la que tingui el paviment situat a menys d'un metre de la cota del terreny que resulti de l'anivellament i els aterrossaments realitzats en l'execució de l'obra, d'acord amb el projecte corresponent.

En els edificis ordenats per manteniment de forma, s'entén per planta baixa la que tingui aquesta consideració en l'edificació existent.

4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m.

Planta soterrani**Art. 85**

1. És la situada sota la planta baixa.
2. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública.
3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació de cambres en l'ús hotel·ler o sanitari.

Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a apartaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 metres, i no serà mai superior a 3 metres.
5. Les plantes soterrani no completen en el càlcul de la superfície.

Planta soterrani habitable**Art. 86**

1. És aquella situada sota la planta baixa i que és habitable.
2. Aquestes plantes tindran obertures per a ventilació i il·luminació i seran el doble de grans que les mínimes establertes pel Decret de Condicions Mínimes d'Habitabilitat dels Habitatges.
3. Les parets interiors de les peces habitables tindran, totes elles, cambres d'aire drenades.

Planta pis

45

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

A: Ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

- a) En totes les zones o sectors als quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial i en 2/3 de l'amplada de la vorera. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o al tram de via al qual dona, amb el límit màxim d'1,20 metres.

- b) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,20 metres.

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

- c) Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana; els tancats i els semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos els cossos vènen limitats en la seva distància per la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que es situa a un metre de la paret mitgera.

- d) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable.

La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà en un cinquanta per cent als efectes de la superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints obertes no es computaran en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

- e) Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 metres de la rasant de la vorera.

- f) No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 metres. S'exceptuen d'aquesta prohibició els balcons tradicionals, amb una sortida màxima de 0,30 metres.

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

B: Ordenació d'edificació aïllada.

- e) Els edificis unifamiliars i bifamiliars podran instal·lar una cambra de safareig al terra, sempre que compleixi les prescripcions per als cossos edificats i no tinguin una superfície superior a 4 m².

- f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir els assenyalats en el punt 2. c d'aquest article.

- g) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escaleres i la de l'ascensor, aquestes podran superar el galib anterior, sempre que es situin 3 metres separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3 metres sobre el pla superior dels elements resistents, i que la seva ocupació no superi el 10% del total de la superfície del terra.

4. Per aquells edificis amb dos acabats, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terra real o possible, i caldrà que compleixin el que es regula en els articles anteriors.

Entresolat

Art. 89

1. Quan així es permet en alguna zona, s'entén per entresolat la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra (per tant no té accés independent des de l'exterior). Només s'admetrà entresolat a la planta baixa.

2. L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzem i oficines.

3. L'entresolat es separarà com a mínim 3 metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínim, a sobre i a sota, serà de 2,20 metres.

Cossos sortints.

Art. 90

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa, o de l'espai interior d'illa lliure, o de l'espai de parcel·la i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats – que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries – tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats.

3. Són cossos sortints semitancats – que anomenem terrasses semitancades – els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats.

4. Són cossos sortints oberts – que anomenem terrasses i balcons – la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats.

5. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

6. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana, a 0,75 metres de la paret mitgera.

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

Elements sortints

Art. 91

1. Els elements sortints, com els sòcols, els ràfecs, els pilars, els gàrgoles, les marquesines, els parasols i d'altres elements similars fixos, es limitaran, quant al vol, a tot el que disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:
 - a) S'admeten elements sortints en planta baixa, sempre que no excedeixi en és de 0,10 metres del pla de façana.
 - b) S'admeten elements sortints per sobre de la planta baixa, sempre que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0,30 metres, amb un màxim de 0,80 metres.
 - c) Els ràfecs i les cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m en carrers de menys de 10 metres, i fins a 0,90 metres en carrers de més de 10 metres.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els ràtols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes.

Sostre i volum total d'un edifici.

Art. 92

1. El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les subterrànies i la coberta, a més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa també aquella part que estigui oberta per a tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lel a la línia de façana.
2. El volum total d'un edifici serà el que resultarà de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, enllumenat, celoberts i similars, definits pel Decret Llei sobre Mínims d'Habitabilitat dels Habitatges.

Ventilació i il·luminació

Art. 93

1.
 - a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i els estances hauran de rebre ventilació i il·luminació, aïmenys per celoberts. Les altres dependències complementaries i les escales podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il·luminació i ventilació zenitals.

49

- b) La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o de pati de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i a estances, quan assegurin les condicions higièniques i sigui un sistema autoritzat que compleixi els requisits de les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

- c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines, podrà realitzar-se per celoberts.

Es permetrà també la ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

- d) Per a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos es podran utilitzar pous de ventilació i xemeneies de ventilació.

3. Als efectes de l'apartat anterior, s'entén per:

- a) Celobert: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.
 - b) Pati de ventilació: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.
 - c) Pou de ventilació: És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.
 - d) Xemeneia de ventilació: És un conducte de ventilació per a ús exclusiu a banys i lavabos.
4. En les obres d'addició de noves plantes sobre edificis ja construïts, també seran d'aplicació les normes sobre ventilació i il·luminació a les parts noves.
 5. En tot cas, serà d'acompiment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigint als habitatges.

Celoberts

Art. 94

1. Les dimensions del celobert hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de 3 metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 9 m².
2. Per a aquells edificis amb amplada de façana inferior a 4,50 metres, i l'alçada dels quals no sigui superior a planta baixa i dues plantes pis, s'admetrà que les dimensions mínimes del celobert siguin assimilables a les dels patis de ventilació, sempre que no serveixin per a la ventilació i la il·luminació de l'estança principal.

50

3. El celobert podrà ser mancomunat. Als efectes d'aquestes normes, serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.
4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.
5. En tot cas, serà d'acomplicament el que disposa el Decret 346/1983 e 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

Patis de ventilació

Art. 95

1. Les dimensions del pati de ventilació hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de dos metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 5 m².
2. Els patis de ventilació podran ser mancomunats, amb les mateixes condicions que es fixen per als celoberts.
3. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.
4. En tot cas, serà d'acomplicament el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

Pous de ventilació.

Art. 96

1. Les dimensions del pou hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle d'un metre de diàmetre mínim.
2. Els pous de ventilació hauran de ser registrables.

Xemenies de ventilació.

Art. 97.- L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que es reunixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

Elements tècnics de les instal·lacions

Art. 98.- Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici, de caràcter comú, que tinguin la condició d'elements tècnics i no suposin possibilitat d'aprofitament per a d'altres usos.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. Les dimensions corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Paràmetres de l'edificació que es refereixen al carrer.

Planta baixa d'un edifici, referida al carrer.

Art. 99

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que es situa dintre dels límits anteriorment establerts, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. Si la parcel·la dona front a dos carrers, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el mig d'illa.

Alçada màxima d'un edifici referida al carrer.

Art. 100.- A les zones en les quals aquests paràmetres vinguin referits al carrer, l'alçada màxima de l'edifici és la que determina l'alçada vertical d'una línia horitzontal i paral·lela a l'alineació del carrer per sobre de la qual únicament hi podrà haver la planta coberta.

Alçada reguladora en edificació segons l'alineació de via

Art. 101

1. A les zones o sectors on s'indiqui així, l'alçada reguladora d'un element o de tot l'edifici és aquella que assenyala l'alçada en què s'ha de situar aquest element o l'alçada en què s'ha de coronar un edifici.
2. L'alçada reguladora de l'edifici i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i en la normativa de zona corresponent; aquest criteri no afecta a l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi els criteris propis. Això no obstant en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents la nova construcció haurà de respectar l'alçada màxima establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent. Tanmateix aquest respecte a l'alçada màxima es farà efectiva en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.
3. L'alçada s'amidará verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la vorera fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
4. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetrà:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes; a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas es podrà superar la mida de 3,50 metres sobre l'alçada reguladora.

- c) Les baranes, fins a una alçada màxima d'1,0 metres amidats respecte a la cota del paviment, en cas d'existir terrat o coberta plana.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Regles sobre determinació d'alçades

Art. 103

1. Edificis amb façana a una sola via, amb rasant no horitzontal.
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
 - b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de l'extrem de la línia de la façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més d'1,50 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

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

- a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada o l'última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del carrer de menor alçada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 30 metres sigui igual ala determinada per la intersecció sobre l'alineació de vial de menor alçada de la prolongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més alçada.

A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinenent a la zona de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent.

En qualsevol cas, l'alçada de més, fruit de l'aplicació de la regla de l'apartat anterior, solament podrà beneficiar la primera parcel·la que fa cantonada.

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

54

- b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i la dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,20 metres, amidats respecte a la cota del paviment del terrat.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre retrassades al menys 3 metres de les façanes, tant del carrer com del pati.

5. En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferent rasant, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en el vial de rasant superior no podrà envair la calçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, havent-se de retrassar un mínim de 4 metres el parament de façana alineada a aquest últim vial.

Alçada màxima i nombre de plantes, en edificació allada.

Art. 102

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta baixa i fins el pla superior dels elements resistents de l'últim forjat.

En aquells casos en què per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, l'alçada màxima es determinarà per a cada una de les parts des de la seva corresponent cota de la planta baixa.

2. L'equivalència entre plantes i alçada en metres es regularà per la següent taula, excepte la zona d'edificació d'origen rural, que té una regulació pròpia:

PB	4 m
PB + 1	7 m
PB + 2	10 m
PB + 3	13 m

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

- a) La coberta definitiva de l'edifici, amb pendents no superior al 30%.

Les golfes resultants podran ser habitables sempre que compleixin les determinacions d'alçades de les plantes sota-coberta i no ultrapassin una superfície en planta de la tercera part de la planta inferior, concentrada en el centre del volum.

En cap cas es pot superar la mida de 3,50 metres sobre l'alçada reguladora.

- b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.

53

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamirà es regularan, quant a alçada, com si es tractés d'edificis independents.

Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Regles sobre mitgeres.

Art. 104

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reguladores o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana, o bé, optativament, caldrà entrelluir-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Només podran edificar-se els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana, en el punt d'intersecció inferior a 30°. En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada. S'exceptuen d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de la mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització.

Regles referides a les tanques.

Art. 105

1. Les tanques de parcel·la que domin a espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasant d'aquest, encara que en determinats casos es permetrà de tirar-les enre, a recular-les en part, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars de l'alineació del via.

En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzant amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1 metre des de la cota del terreny. La resta, fins a 2 metres, hauran de ser calades o vegetals.

Paràmetres de l'edificació que es refereixen a l'illa

Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

Art. 106

1. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati de l'illa.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints si el pati d'illa, real o possible, permet inscriure una circumferència de diàmetre 10 metres.

3. La volada màxima dels cossos sortints oberts serà de 0,80 metres, i la dels elements sortints de 0,25 metres.

4. Tindrà consideració de fons de parcel·la per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, la definida per la recta que passa pel punt mig entre totes dues, en el cas que aquestes siguin paral·leles i en la bisectriu de l'angle dels dos carrers en cas de no paral·lelisme; per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la el llinard de parcel·la oposat a la façana del carrer més estreta, i per aquelles amb façana a tres carrers, el llinard de parcel·la que no és façana.

5. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi la grafiada en els plànols d'ordenació. Això no obstant, en l'ampliació de volum o de sostre d'edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:1000. Tanmateix, aquest respecte a la profunditat edificable fixada es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

Pati d'illa

Art. 107

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

2. L'edificació al pati d'illa només es podrà estendre, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

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

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no es podrà edificar a més alçada que la que correspon a un solar amb davanters a l'alineació oposada i que tingui per longitud de façana el segment interceptat en aquests davanters per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3. L'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 metres, amidats tal com s'indica en l'article 27 d'aquest annex.

Paràmetres de l'edificació que es refereixen a la parcel·la aïllada.

Regles per determinar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 108

subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre amb relació a la cota natural dels terrenys. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

Aprofitament edificatòria dels terrenys amb pendent

Art. 113.- L'edificabilitat total que resulti d'aplicar les regles anteriors no superarà mai, a les parcel·les amb pendent, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Separacions mínimes

Art. 114

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure, excepte si a cada zona s'indica el contrari.

Adaptació topogràfica del terreny

Art. 115

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, en les quals es determina que l'edificació serà aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30% al 50%: es disminueix en 1/3.
- del 50% al 100%: es disminueix en 1/2.
- si és més del 100%: es prohibeix l'edificació.

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
- b) Les plataformes d'anivellament en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base), traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits.

58

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidará per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Sòl lliure d'edificació.

Art. 109

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament més el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per la seva utilització com a espai lliure públic.

Planta baixa i planta soterrani

Art. 110

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

2. Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la

Art. 111 - A les zones en les quals aquests paràmetres vinguin referits a la parcel·la, l'alçada màxima de l'edificació a cada punt del terreny és la que determina l'alçada vertical d'una superfície per sobre de la qual solament es permet la planta coberta.

Regles sobre la determinació d'alçades, quan les parcel·les no siguin totalment horitzontals.

Art. 112.- L'alçada màxima de l'edificació es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseixin la consideració de planta baixa es

57

CAPITOL III

60

Els punts d'anivellament de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del límit, ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

2. Com a conseqüència de pendent, no podrà aparèixer més d'una planta soterrani, adaptant-se la disposició de l'edificació i les terrasses d'anivellament a aquest fi.

Amplada de façana

Art. 116.- És la longitud que resulta de projectar ortogonalment la planta de l'edifici sobre l'alineació del carrer.

59

DEFINICIÓ DELS USOS I DE LES ACTIVITATS**Classes dels usos**

Art. 117.- A efectes d'aquest Pla, i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

- 1.1. Usos permesos
- 1.2. Usos prohibits
- 2.1. Usos públics
- 2.2. Usos privats
- 2.3. Usos col·lectius
- 3.1. Usos d'habitatge
- 3.2. Usos hotelers
- 3.3. Usos comercials
- 3.4. Usos d'oficines
- 3.5. Usos de magatzem
- 3.6. Usos industrials
- 3.7. Usos sanitaris
- 3.8. Usos Socio-cultural
- 3.9. Usos docents
- 3.10. Usos de restauració i espectacles
- 3.11. Usos recreatius
- 3.12. Usos esportius
- 3.13. Usos agrícoles
- 3.14. Usos pecuaris
- 3.15. Usos forestals
- 3.16. Usos d'activitats extractives.
- 3.17. Usos de càmping i caravanning
- 3.18. Usos de garatge i aparcament
- 3.19. Usos d'activitats nocturnes i espectacles per a molta gent.

Usos permesos**Art. 118**

1. Són usos permesos els admesos expressament a la regulació de zona o subzona.
2. Per a ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

- a) Usos compatibles
- b) Usos condicionants
- c) Usos condicionats
- d) Usos temporals
- e) Usos provisionals

61

3. Usos compatibles són els que poden ser simultanis i poden coexistir. La llicència municipal es podrà condicionar, per tal que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionants són aquelles que, per les seves característiques, requereixen regulacions específiques de l'entorn.

5. Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per a ser admesos.

6. Usos temporals són els que establerts per terminis limitats o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'Administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

7. Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els terminis disposats per l'article 91.2 del Text Refós.

Usos prohibits

Art. 119.- Els usos prohibits són aquells que no es citen de forma explícita a cada categoria i tipus de sòl.

Usos públics, privats i col·lectius**Art. 120.**

1. Són usos públics, als efectes d'aquest Pla, els referents als usos o serveis públics prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada, i que no estan compresos en l'apartat que segueix.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic; s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota d'un preu o d'alguna altra contraprestació.

4. En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particulars mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Limitacions als usos i a les activitats en cada tipus de sòl.

Art. 121.- En cada categoria i tipus de sòl, els usos i les activitats que s'instal·lin hauran de donar compliment a la normativa sobre el soroll i vibracions, risc d'incendi i explosió i abocament de residus líquids a la xarxa de clavegueram, que s'estableix en aquesta normativa, així com a la legislació vigent.

62

Ús d'habitatge**Art. 122**

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar o bé col·lectiu similar.
 2. Cada categoria i tipus de sòl que tingui permès aquest ús tindrà fixat, de la mateixa manera, el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir, ja sigui perquè tingui definida la densitat d'habitatge bruta, ja sigui perquè tingui definit el nombre màxim de forma general.
 3. Cada parcel·la que tingui permès aquest ús tindrà determinat el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir, ja sigui perquè tingui definit el nombre màxim d'habitatges per parcel·la: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, etc.. ja sigui perquè tingui fixada una densitat d'habitatge per parcel·la.
- Si la Norma no determina cap dels dos factors, s'entendrà que el coeficient anterior és el resultat de repartir la densitat bruta d'habitatges per hectàrea pels metres quadrats de sòl per edificar.
4. L'augment del nombre d'habitatges permesos per edifici tindrà la consideració d'infracció urbanística greu.
 5. L'ús d'habitatge també es podrà definir com l'ús de vivenda.

Ús hotel·ler**Art. 123**

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es desinim a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el RD 1634/1983 sobre Classificació d'Establiments Hotelers, que poden ser: Hotels, Hotels-Apartaments, Motels i Pensions.
2. Als efectes d'aquest Pla, Hotel és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes, amb capacitat per oferir pensió completa. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen ni cuina ni lloc per als serveis domèstics.
3. Hotel-Apartament és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes, oferint la possibilitat de cuinar a cada habitació o nucli residencial.
4. Motel és un Hotel-Apartament amb accés independent per a cada habitació o grup residencial.
5. Pensió és aquell establiment que ofereix residència als passants i turistes, però no serveis de menjars ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.
6. Quan en aquest Pla s'assenyala un coeficient d'edificabilitat complementari d'hotel, s'està oferint la possibilitat d'augmentar el sostre edificable per a serveis per a l'ús hotel·ler definit en el punt 2.

7. Per als Hotels, tal com vénen definits en el punt 2, la densitat màxima de llits, en relació al sostre màxim edificable, resultant d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables.

Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima dels nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

8. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica un altre, el següent:
 - a) Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el RD 1634/1983, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per habitacions o unitats d'acord amb el que segueix:
 - Del 100% per la categoria de 5 estrelles.
 - Del 85% per la categoria de 4 estrelles.
 - Del 70% per la categoria de 3 estrelles.
 - Del 55% per la categoria de 2 estrelles.
 - Del 40% per la categoria d'1 estrella.
 - b) Per als motels s'estableix el mateix percentatge que el definit en la categoria d'hotels de 2 estrelles.
 - c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix RD, s'estableixen els percentatges següents:
 - Del 40% per a la categoria de 2 estrelles.
 - Del 25% per a la categoria d'1 estrella.

En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament no seran mai inferiors a 1 per a cada 5 places hoteleres, i estaran situades a una distància no inferior a 200 metres de l'entrada de l'establiment hotel·ler o pensió.

Ús comercial**Art. 124**

1. Les activitats comercials fan referència a tot allò que ven productes manufacturats a l'engròs o al detall.

D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61, 63, 64 i 97, exclos el subgrup 615, que agrupa el comerç i els serveis personals.
2. L'ús comercial, quan doni lloc a una superfície de venda de més de 250 m², haurà d'estar acompanyat per una superfície d'aparcament tan gran o més que la superfície de venda.
3. A partir de 1000 m² de superfície de venda, es separarà l'espai d'aparcament i accés per als clients del de subministrament.

Ús d'oficines i serveis públics.**Art. 125**

1. Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946, que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i loguers i d'altres serveis.

Ús de magatzem**Art. 126**

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'agrupació 61 i el grup 754, que corresponen al comerç a l'engròs i als dipòsits i magatzems de mercaderies.
3. Els magatzems situats en el nucli hauran de preveure el moli de càrrega i descàrrega, amb una sortida i entrada de vehicles, de manera que l'entrada es pugui fer sense cap tipus de maniobra, i tant de cara com d'esquena.
4. La banda de maniobra per al càlcul de l'amplada de l'entrada serà de:
 - Per a furgonetes, una banda definida per dues circumferències de radi 6,50 i 3 metres, respectivament.
 - Per a camions, la banda definitiva per dues circumferències de radi 12 i 15 metres, respectivament.

Ús d'indústria**Art. 127**

1. Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de les Divisions 3, 4 i 5, el grup, 244 i els subgrups 243.3, 243.4, 246.5, 247.2, 247.3, 254.2, 255.2 i 255.4, que corresponen a les indústries transformadores dels metalls, aliments, tèxtil, cuir, calçat i confecció, fusta, suro, paper, cautxú i plàstic, joguines, instruments, construcció i algunes químiques.

66

Ús sanitari**Art. 128**

1. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 94.
3. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars.

Ús Socio-cultural**Art. 129**

1. Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal de l'art, i les de caire religiós.
S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'exposicions, etc., així com també Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.
2. Dins de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'agrupació 95 i el grup 967.

Ús docent**Art. 130**

1. Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, d'Educació General Bàsica, de Batxillerat i de Formació Professional, així com les seves instal·lacions esportives, els patis de joc i les edificacions annexes.
2. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

Ús de restauració i espectacles.**Art. 131**

1. És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda o cafés, amb o sense espectacle, sales de festa i, en general, totes aquelles activitats que han de complir el Reglament d'Espectacles.
2. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en els grups 651, 652, 653, 963 i 965.

66

Ús recreatiu**Art. 132**

1. És el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i l'esplai, no comprès en cap altra qualificació.
2. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'Agrupació 96, exclos el grup 965.

Ús esportiu

Art. 133.- Inclou els locals i els edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Ús agrícola**Art. 134**

1. Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, les quals tenen lloc a l'entorn de les masies, les instal·lacions, les pallisses, els estables, les sigles i d'altres dependències afins.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'Agrupació 01.

Ús pecuari**Art. 135**

1. Inclou les activitats relacionades amb la cria i l'explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, ni que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sol·licitat com a urbà.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'Agrupació 02.

Ús forestal**Art. 136**

1. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació i explotació dels boscos, en els casos en què aquestes siguin permeses.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'Agrupació 052.

Ús d'activitats extractives**Art. 137**

1. Són totes aquelles que fan referència a l'extracció de terres, àrids i minerals, i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional, i necessitarà una llicència municipal prèvia. Només es permet en aquells sols situats, com a mínim, a 1 km de qualsevol sol urbà.
2. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en l'Agrupació 21.

Ús de càmpings i caravànings**Art. 138**

1. És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o bé de vehicles rodats.
Aquest ús serà només provisional, i es permet solament en els sols indicats específicament per aquest Pla General.
La seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible, i no es permeten grans desmuntats, ni terraplens ni tallades d'arbres que modifiquessin greument el paisatge en el qual es troben.
2. La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, per la legislació pròpia de la Generalitat de Catalunya.
3. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord amb el caràcter de la zona.
4. Queden prohibides les construccions fixes per donar allotjament, així com els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home".

Ús de garatge-aparcament**Art. 139**

1. Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics.
2. El garatge privat és obligat per a tot edifici nou, essent obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.
Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la, o per unes places d'aparcament situades en un altre edifici proper.
En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

CAPITOL IV

70

3. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes, que no entorpeixi la circulació del carrer.

69

3. Les escales hauran de rebre il·luminació i ventilació, de manera que si es desenvolupen en més d'una planta, la planta baixa i l'última planta tinguin una obertura d'il·luminació i ventilació no inferior a 1 m². S'admet també que la il·luminació i la ventilació fixada per a l'última planta siguin zenitals, mitjançant claraboya.

Dependències mínimes

Art. 143

1. Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany i un dormitori principal de 10 m² de superfície útil mínima.
2. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació dels lavabos i els banys, que seran sempre recintes independents, amb separació fixa.

Escales.

Art. 144.- Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm. Els graons tindran com a mínim 27 cm (0,27 metres) d'estesa i un màxim de 19 cm (0,19 metres) d'alçada.

En els trams d'escales corbes, l'estesa es mesurarà sobre una línia situada a 40 cm. del passamà interior.

Aïllaments

Art. 145.- El tancament de façana i les parets mitgeres que quedin al descobert garantiran els aïllaments tèrmics i acústics mínims especificats en les Normes Tecnològiques de l'Edificació, així com l'adequada protecció contra humitats.

També tindran un adequat aïllament tèrmic els tancaments als celoberts i als patis de ventilació.

Les parets de separació d'habitatges garantiran un aïllament acústic equivalent, com a mínim, a una paret de 15 cms (0,15 metres) de toxo foradat, amb revestiment per les seves dues cares.

Adaptació al Decret 346/1983

Art. 146.- A més de les condicions establertes en aquesta normativa, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya, sobre el Nivell d'habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

72

REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Definició

Art. 140

1. S'entén per superfície útil de les diverses dependències d'habitatge, la superfície de sòl continguda dins el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat de passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzemar, banys i cuina.

Superfície mínima de les dependències

Art. 141

1. Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i de volum mínimes:

Dependències	Superfície mínima	Volum mínim
Sala-menjador	14,- m ²	35,- m ³
Sala-menjador-cuina	18,- m ²	45,- m ³
Dormitori principal	10,- m ²	25,- m ³
Dormitori individual	6,- m ²	15,- m ³
Cuina	5,- m ²	12,50 m ³
Bany	3,- m ²	6,- m ³
Safareig o lavabo	1,50 m ²	3,- m ³

2. L'amplada mínima dels dormitoris principals serà de 2,40 metres; la dels dormitoris individuals serà d'1,80 metres. Les zones de pas tindran, com a mínim, una amplada de 0,90 m. El vestíbul d'entrada a l'habitatge tindrà una amplada mínima d'1,10 metres.

Il·luminació i ventilació

Art. 142

1. Tots els espais destinats a estances han de tenir llum i ventilació directes. La superfície mínima dels forats de ventilació i il·luminació per a cada estança serà una octava part (1/8) de la seva superfície en planta.
2. Com a mínim, la sala-menjador i el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati interior.

71

Limitació de paràmetres:

Situació	Potència Màx. CV	Relació cv/m ²	Càrrega de foc Màx. Mcal/m ²
B1	20	0,06	200
B2	30	0,07	400
B3	50	0,085	400

Sorolls i vibracions: Segons condicions regulades en els articles 149, 150 i 151 d'aquest capítol.

Incidència trànsit: Accés equivalent a l'ús comercial, article 8è i a l'ús de magatzem, article 10è.

CATEGORIA C – PETITA INDÚSTRIA

Tipologia: Activitat industrial de procés no compatible amb l'habitatge, amb característiques industrials que no requereixen aïllament d'altres activitats industrials. No tindran limitacions ni paràmetres extensius, però sí una estricta limitació en les emissions, incloent la previsió de possibles accidents o anomalies. Aïllament de foc suficient per a independència respecte a assegurances (RF.240).

Ordenació: Edificis entre mitgeres, amb separació a línia de carrer per tal de permetre l'entrada i sortida de vehicles (6 metres).

Banda de maniobra: Art. 10.4

Patí a la part de darrera: Ocupació: 80%.

CATEGORIA D.- INDÚSTRIA MITJANA O GRAN.

Tipologia: Qualsevol tipus d'activitat de les incloses en les classificades, excepte aquelles que puguin produir un impacte ambiental individual o acumulatiu.

Aquestes indústries requereixen un aïllament entre elles, espais oberts per al desenvolupament de l'activitat.

Sense limitació de paràmetres extensius. Control de paràmetres d'impacte ambiental per emissió, en els termes de la parcel·la industrial, en les condicions més desfavorables: sorolls, vibracions, emissions atmosfèriques o d'aigües residuals.

Criteris d'ordenació: Edificació aïllada dels carrers i d'altres indústries. La separació del carrer vindria donada per una mínima distància i per la banda de maniobra per a camions de llarga longitud (trailers). La separació d'altres indústries vindria donada per l'afectació entre elles, que en el cas conflictiu pot suposar una reculada màxima obligada de 10 metres al terme de la parcel·la.

Ocupació: Segons zonificació.

74

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL**Classificació**

Art. 147.- Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb els altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent, en primer lloc, a les molèsties, als efectes nocius per a la salubritat i els danys que puguin produir sobre el medi ambient.

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

CATEGORIA A.- INDÚSTRIA D'ARTESANIA

Tipologia: Amb característiques quantitatives equivalents a les de l'habitatge.

- Situació anàloga a la de l'habitatge. Pot ésser en planta pis.
- Sense producció de gasos, pols, olor.
- Limitacions paràmetres extensius.
 - Superfície: 100 m².
 - Sobrecàrregues d'ús no superiors a 300 kg/m².
 - Càrrega de foc no superior a 200 Mcal/m².
 - Potència mecànica inferior a 10 cv. Unitària 3 cv.
- Sorolls i vibracions: Segons condicions regulades en els articles 149, 150 i 151 d'aquest capítol.
- Llocs de treball: 3

CATEGORIA B.- ÚS DE TALLERS

Tipologia: Compatible amb l'habitatge, amb possibles molèsties. Limitació dels paràmetres quantitius o qualitatius.

Sense emissió de gasos, pols, baf i olors.

Situacions admeses:

- B1) En planta baixa o semi-soterrani d'edifici amb habitatges i accés directe al carrer.
- B2) En planta baixa o semi-soterrani d'edifici sense habitatges i accés directe al carrer.
- B3) En edifici exclusiu i amb accés directe al carrer.

73

Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el microfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,50 metres a 1 metre de la façana, els murs exteriors, els patis d'illa o els patis de llum de l'edifici receptor.

Si el punt de recepció està situat a la via pública o en espais públics, el microfon es col·locarà a 10 metres dels límits de propietat de l'establiment o l'activitat emissora, i a 1,20 metres d'alçada sobre el sol.

3. Nivell sonor interior:

A efectes d'aquesta Normativa, és el nivell sonor en dBA procedent d'una activitat (font emissora), i mesurat a l'interior de l'edifici receptor.

El microfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació, a una distància no inferior a 1 metre de les parets, i a una alçada d'1,20 a 1,50 metres.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molesta per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons; en aquest cas, el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

4. Vibracions

El paràmetre que s'utilitzarà com a indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s², i en terços d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que tingui A, segons el límit La fixat en aquesta Ordenança i la relació següent:

$$La = 20 \log A/A0$$

Essent: A el límit de l'acceleració admissible en m/s² en cada terç d'octava, i A0 el valor de referència en m/m² a les diferents freqüències centrals en terços d'octava, i A0 el valor de referència en m/s² a les diferents freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$\begin{aligned} A0 &= 2,10^{-5} \cdot f^{-4} && \text{per a } (1 \text{ f } 4) \\ A0 &= 10^{65} && \text{per a } (4 \text{ f } 8) \\ A0 &= 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f && \text{per a } (8 \text{ f } 80) \end{aligned}$$

L'acceleròmetre es fixarà a zones fermes de sòls, sostres o forjats, i en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

5. Horari

A efectes d'aquesta normativa, es delimiten els següents espais de temps:

- Dia: Horari comprès entre les vuit del matí i les nou de la nit.
- Nit: Horari comprès entre les nou de la nit i les vuit del matí.

76

Activitats reglamentades

Art. 148.- Per tal de determinar si les indústries són "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'estarà al que disposa el Decret 2414/1961 de 30 de novembre, en respecte, en tot cas, a les presents normes, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

Normes sobre sorolls i vibracions

Art. 149 – Àmbit d'ampliació.

1. Dintre del terme municipal s'estableixen les normes següents, sobre els sorolls i les vibracions màxims exigibles a cada zona.
2. Queden sotmesos al compliment i l'observança d'aquestes normes sobre sorolls i vibracions tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades.

Definicions, notacions i unitats.

Art. 150.- Per a aquest article s'adopten les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma Bàsica de l'Edificació "Condicions Acústiques en els Edificis", publicada pel Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, segons el RD 1906/1981 de 24 de juliol, en el BOE núm. 214 de 7 de desembre de 1981, i en les successives ampliacions o modificacions que en el futur s'estableixin per part dels organismes competents.

Per a la correcta interpretació dels termes acústics no inclosos, es recorrerà al significat que aparegui a les Normes UNE, i en el seu defecte, a les normes ISO.

Paràmetres de mesura i definicions específiques

Art. 151

1. Nivells sonors

Els nivells sonors calculats en projectes i lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament, s'expressaran en dBA (decibels, escala de ponderació A).

2. Nivell sonor exterior:

A efectes d'aquesta Normativa, el nivell sonor en dBA procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, en el lloc de recepció.

75

6. Amidaments:

Els amidaments de sorolls i vibracions es realitzaran amb un aparell de mesura adequat, i utilitzant la manera d'amidament ràpid (Fast).

Directrius generals**Art. 152**

1. En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliació o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties per efectes indirectes de soroll que aquests projectes puguin ocasionar a les rodalies de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adients per tal d'evitar-les o disminuir-les, o bé per instal·lar-les en llocs més idonis.

Aquestes situacions comprenen, però no limiten a:

- Activitats que generen trànsit elevat de vehicles en zones d'elevada densitat de població o amb carrers estrets, de difícil maniobra, i/o amb pocs espais d'aparcament, com magatzems, locals públics i especialment discoteques.
- Activitats que requereixen operacions de càrrega i descàrrega durant les hores nocturnes definides com a tals en aquest capítol.
- Activitats que requereixen un funcionament nocturn d'instal·lacions auxiliars: cambres frigorífiques, centres amb ordinadors, instal·lacions sanitàries ...

2. En els edificis amb ús mixt d'habitatge i d'altres activitats, i en locals afrontats a edificis d'habitatge o de residència, s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, el disseny i el muntatge d'antivibradors i de sistemes de reducció de sorolls d'impacte, especialment si el sol del local emissor està constituït per un forjat, és a dir, si existeixen altres dependències sota el mateix, com soterranis, garatges, etc.

3. En els edificis amb ús mixt d'habitatges i d'altres activitats, i en locals afrontats a edificis d'habitatge o de residència, s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, el disseny i el muntatge de les instal·lacions, les canonades i els conductes de climatització, ventilació i el transport interior, perquè aquests no siguin causa de molèsties per sorolls i vibracions.

Condicions exigibles per elements constructius**Art. 153**

1. Considerant que els riscos de superar els nivells d'immissió que s'especifiquen a l'article 155 són més grans quan l'activitat està situada en el mateix edifici o afrontant l'edifici d'ús residencial, sanitari o educatiu, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, aquests es consideraran imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o confortable a edificis residencials, sanitaris o educatius.
2. El compliment d'aquests mínims d'aïllament acústic no eximeix de l'obligació de no superar els nivells d'immissió de l'article 155.

77

3. L'aïllament acústic mínim a soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'ús residencial, sanitari o docent, és de 50 dBA per a les activitats i instal·lacions en funcionament durant horari diürn, i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn.

Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions**Art. 154**

1. Totes les màquines i instal·lacions d'activitats confrontats o situades en edificis d'ús residencial, sanitari o educatiu s'instal·laran sense ancoratges ni suports directes al sol, les parets o els sostres, interposant els elements i muntatges antivibradors adients per tal d'evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin els límits de l'article 155.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dipòsits elàstics.

3. Els primers trams de recolzament de canonades i conductes, i si cal, la totalitat de la xarxa, es suportaran mitjançant elements elàstics per tal d'evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

4. Al travessar les parets, les canonades i els conductes ho faran sense encastaments i amb muntatge elàstic o de provada eficàcia.

5. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar, i en el seu cas precintat, la instal·lació corresponent.

Condicions d'immissió sonora i vibracions exigibles a activitats de nova implantació.**Art. 155**

1. No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions de nova implantació que originin a les zones de recepció – en edificis residencials, sanitaris o educatius – nivells sonors superiors als límits del quadre 1.

2. Els equips d'instal·lacions auxiliars d'aire condicionat, ventilació o refrigeració, com ventiladors, extractors, unitats condensadores i evaporadores, compressors, bombes, torres de refrigeració i similars, no originaran en els edificis residencials, sanitaris o educatius, nivells sonors superiors al quadre 1.

3. No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions auxiliars de nova implantació que originin nivells de vibració superiors als del quadre 2, en els edificis residencials, sanitaris o educatius.

78

procedirà a comprovar els nivells existents i a suspendre la concessió temporal en el termini que es consideri convenient.

2. Si els nivells de sorolls i vibracions superen els límits de l'Ordenança més els de la concessió temporal, o els de l'Ordenança al termini de la concessió temporal, es seguirà el procediment següent:

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació, des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls i vibracions, visat pel Col·legi professional corresponent, en el qual –utilitzant raonablement la millor tecnologia correctora disponible– es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dades de començament i de finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar, en el termini previst per la legislació, el projecte de reducció de sorolls i vibracions, i efectuar per escrit les alegacions que estimi convenientes.

c) Examinat el projecte, i a la vista de les alegacions presentades, els Serveis Tècnics del municipi de l'Administració acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament, el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i dels seus resultats, i es realitzin les modificacions pertinents al projecte o en els resultats previstos.

Risc d'incendi i explosió.

Art. 157.- Aquestes Normes adopten les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma Bàsica de l'Edificació "Condicions de protecció contra incendis en els edificis" (NBE-CPI.82).

Objecte i àmbit d'aplicació.

Art.158

1. La present regulació del risc d'incendi i explosió estableix les condicions de prevenció i protecció que ha de reunir l'emplaçament dels locals i les activitats respecte a les edificacions veïnes, amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes salvin els termes de la propietat, afectant als veïns.

2. Aquelles activitats que no puguin ser tipificades com a industrials, però que pel seu risc d'incendi i/o explosió comportin perillositat podran ser regulades per aquesta normativa, sempre que ho requereixi així l'Ajuntament.

4. Per tal d'evitar les molèsties originades pels infrasons, el nivell sonor exterior produït per una activitat industrial no serà, en cap cas, superior als valors següents en bandes d'una octava:

Infrasons		/		Baixes Freqüències			
Freqüències	2	4	8	16	31	63	Hz
DB	80	80	80	80	79	75	67

Es suposarà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de tipus I sigui superior a 79 dB. En aquests casos, es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o de terç d'octava.

Sempre que sigui possible, l'amidament es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació de la mateixa i dels seus nivells.

QUADRE 1

NIVELL SONOR MÀXIM
EXTERIOR dBA

QUADRE 2

NIVELL SONOR MÀXIM
INTERIOR dBA

Segons classificació

Segons classificació

Segons classificació	Dia	Nit	Dia	Nit
Categoria A	55	45	35	30
Categoria B	55-60	45-50	35-40	30-35
Categoria C	65	60	40	35
Categoria D	De 45 a 55 dBA, segons situació ambiental i a criteri dels serveis tècnics de l'Administració			

Condicions d'immissió sonora i vibracions exigibles a activitats existents o en tràmit.

Art. 156

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions fins a 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres 1 i 2 de l'article anterior, a les activitats existents o en tràmit en la data d'entrada en vigor del Pla que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà per a un període no inferior a sis mesos, i prorrogable per anys naturals, en tant no existeixin queixes fonamentals de molèsties; en aquest cas, es

Segon fascicle

Compatibilitat de les activitats en les situacions relatives.**Art. 159**

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat industrial i de les característiques que del seu emplaçament amb relació amb els seus veïns comporta, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat en un cert emplaçament relatiu.

Per això, en aquestes Normes es tipifiquen:

- a) El risc intrínsec a les activitats.
b) Els emplaçaments relatius més comuns, tant els locals que ocupen la part d'un edifici com d'edificis complets, segons el seu entorn.
2. La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats industrials amb risc d'incendi, s'ajustarà al que determina l'Apèndix IV de la NBE-CPI-81, i que reproduïm a continuació en la Taula 1.

TAULA 1

Nivell de risc intrínsec	Càrrega de foc ponderada Qp del local en Mcal/m ²
1	Qp < 100
2	100 < Qp < 200
3	200 < Qp < 400
4	400 < Qp < 800
5	800 < Qp < 1.600
6	1.600 < Qp < 3.200
7	3.200 < Qp < 6.400
8	6.400 < Qp

3. Una activitat industrial serà qualificada com a activitat amb risc d'explosió quan els combustibles o els productes reactius manipulats en la mateixa ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental (no es considera el cas d'activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials).

Classificació d'activitats**Art. 160**

1. A efectes de regulació, es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixin alguna de les característiques següents:
- 1) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta, o bé 500 litres o kg) de productes de perillositat mitjana, o la suma d'ambdues sense sobrepassar els màxims parcials (qualificació alta o mitjana segons NBE-CPI-81)

81

- 2) Activitats que utilitzin combustibles en alguns dels processos següents:

- a) Processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polarització, halogenació, nitruració, etc...)
- b) Processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitjana i en els quals existeixi el risc de generació d'un volum apreciable a l'atmosfera inflamable:
- A pressió i temperatura ambient (barreja, centrifugació, filtrat, etc.)
- A temperatura superior a l'ambiental (destil·lació, secat, etc.)
- c) Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

2. L'anterior qualificació no s'aplicarà per a aquelles activitats en les quals els combustibles serveixin per a la calefacció del local, i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i la normativa vigents.

L'emplaçament de l'activitat

Art. 161.- L'emplaçament del local o els locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns afrontats, s'amplien quant a les situacions considerades a la NBE-CPI-81, article 6.3.1.m, tal com s'indica a continuació a la Taula 2:

TAULA 2

- A) Activitat instal·lada en un edifici d'habitatges o d'altres usos no industrials:

A1 – Activitat a planta soterrani. Només s'admet al 1r soterrani.
A2 – Activitat a planta pis.
A3 – Activitat a planta baixa.

Si l'activitat ocupa varies plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

- B) Edifici industrial contigu a edifici amb habitatges o d'altres usos no industrials:

B1 – Edifici industrial de major o igual alçada.
B2 – Edifici industrial de menor alçada

- C) Edifici industrial separat d'edifici d'habitatges o d'altres usos no industrials.

- D) Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes:

D1 – Activitat a planta soterrani. Només s'admet al 1r soterrani.
D2 – Activitat a planta intermitja.
D3 – Activitat a planta baixa.
D4 – Activitat a l'última planta.

82

Si l'activitat ocupa varies plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

E) Activitat en nau industrial compartimentada.

F) Edificis industrials contigus:

F1 – Edifici industrial de major o igual alçada.

F2 – Edifici industrial de menor alçada.

G) Edificis industrials separats.

Condicions mínimes exigibles als locals

Art. 162

1. Quan així es consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o suplementàries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.

En qualsevol cas, s'atendrà especialment als mínims exigits en la Norma NBE-CPI-81.

2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà, per l'extensió, al que es disposa en:

- Reglament sobre refineries de petroli i parcs d'emmagatzematge de productes petrolífers.
- Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
- Real Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
- Reglament de Recipients a Pressió.

3. La ubicació d'unitats on es porti a terme algun dels processos amb risc d'explosió s'ajustarà al que es determina a la Taula 3.

TAULA 3

Unitats de procés amb vàlvula de seguretat que permeti una pressió estable	Distàncies
0,15 kg/cm ²	1,5 x
0,15 kg/cm ²	1,5 x
	4,0 x
	2,5 x

x es determinarà en funció de la capacitat de la unitat de procés, tal com s'indica a la Taula 4.

83

TAULA 4

Capacitat m3	A Zona on es pugui Edificar (m)	A Via pública (m)
1	1,50	1,50
3	3,00	1,50
45	4,50	1,50
120	6,00	3,00
200	9,00	3,00
400	15,00	5,00

4. Les distàncies requerides podran ser disminuïdes, a judici dels tècnics municipals, quan la paret exterior del local que allotja l'activitat sigui:

RF – 120 minuts en cas de processos físics.

RF – 240 minuts en cas de processos químics.

I el procés es verifiqui a l'interior d'edificis que complin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions.

5. Per als emplaçaments que s'indiquen a continuació a la Taula 5, regiran les condicions exposades.

TAULA 5

Emplaçaments	Condicions
A1 – A2 – A3	NBE-CPI-81
B1 – B2	
C – G	La distància g serà la que resulti del càlcul que s'indica a la Taula 4
F1 – F2	La paret mitgera entre l'activitat i els edificis veïns serà RF-180 mínim.
D1 – D3	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF-120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edifici podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6 metres de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D2 – D4	El sòl de l'última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28 metres sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega serà RF-180 mínim. Les

84

Notes:

- (a) Si la ventilació o la il·luminació s'efectua a través d'obertures que recauen en un pati de llums o a la façana posterior, i a menys de 6 metres per sobre de les mateixes n'hi hagi d'altres, quan hi hagi sobre les primeres voladissos tallafocs d'1 metre de volada i RF 60 mínim.
- (b) Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici.
- (c) Les portes d'accés i d'emergència que comuniquen amb parts comunes de l'edifici seran RF-90 mínim, estànques a fum i de tancament automàtic.
- (d) Si la superfície total de la nau que cobreix l'activitat és inferior a 300 m².
2. Si el local on està emplaçada l'activitat té múltiples situacions relatives quant als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'obtinguin a la Taula 7.
3. Quan en una mateixa activitat industrial existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent-se ubicar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

LLICÈNCIES I INSPECCIONS**Documentació per a llicències i inspeccions****Art. 164**

1. Per a la concessió de llicències o la inspecció per tal de comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, es podrà exigir la presentació de tots o de part dels documents relacionats a continuació:
- Càlcul de la càrrega de foc ponderada, amb indicació del nivell resultant de la gamma de risc intrínsec. S'hauran de relacionar les substàncies combustibles presents, indicant per a cadascuna el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.
 - Relació dels processos i els productes presents qualificats com a risc d'explosió segons aquesta ordenança. En un plànol de detall a escala no major de 1:200, s'indicarà la localització dels emmagatzematges d'aquests productes, així com els processos.
 - Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades a la instal·lació. En ella s'indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats, així com les comprovacions periòdiques que comporten.
 - Indicació de la situació relativa respecte a d'altres indústries o habitatges. Aquesta situació relativa haurà de coincidir amb alguna de les detallades a la Taula 2 de l'article 161. S'haurà d'indicar si es compleixen les condicions recollides a l'article 162.

86

portés que comuniquin amb l'edificació seran RF-160 mínim, estànques a fum, de tancament automàtic.

6. La Taula 6 estableix les distàncies mínimes entre emplaçament d'activitats regulades per les presents normes.

TAULA 6

Risc intrínsec	Separació mín entre l'activitat i una altra activ.	Separació mínimab entre activitats
6	(1)	(4)
3,4,5	(2)	(2)
1,2	(3)	(3)
	5 m	5 m
	5 m	5 m

- (1) – La distància podrà ser de 5 m quan les façanes d'algun dels dos edificis sigui RF-240 mínim, i no presentin obertures a la zona compresa entre els 5 i els 10 metres de separació
- (2) – Ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre tots dos es realitza mitjançant un mur que sigui RF-180 mínim i no presentin obertures
- (3) – Idem 2, essent el mur RF-120 mínim.
- (4) – Quan el mur que separi ambdues activitats sigui RF-240 mínim i sense obertures, les activitats podran ser adjacents.

Quadre de compatibilitats**Art. 163**

1. En la taula següent s'indiquen els riscos compatibles amb les situacions relatives. La compatibilitat s'entén si es compleixen les condicions mínimes exigibles als locals

TAULA 7

Situació relativa	Riscos intrínsec comp.
A1	1
A2	1,2
A3	1,2,3
B1	1,2,3,4
B2	1,2,3,4
C	1,2,3,4,5,6,7,8
D1	1
D2	1,2
D3	1,2(a),3(b),(c),(e)
D4	1,2,3(c),4(c)
E	1,2,3(d)
F1	1,2,3,4,5,6
F2	1,2,3,4,5,6
G	1,2,3,4,5,6,7,8

85

REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU**Definició.****Art. 167.**

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o de moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal o provisional.

Prohibició general

Art. 168.- Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable, i en el sòl d'interès Especial. A més, es prohibeixen, qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en un radi inferior a 1,50 km del casc urbà de Sant Esteve Sesrovires, i a 500 metres dels altres nuclis de població i d'edificis o restes històriques o arqueològics, o d'elements assenyalats en aquest Pla, excepte els moviments de terres destinats a la reestructuració del sòl agrícola.

Condicions de la llicència**Art. 169.**

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.
3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:
 - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies.
 - b) La conservació dels boscos i les atredes
 - c) No desviament, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
 - d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i els torrents.

Documentació de la sol·licitud de llicència

Art. 170.- La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts:

88

- Informe tècnic sobre les adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides o les solucions alternatives que garanteixin un nivell de seguretat equivalent.

S'indicanen les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, així com els terminis de realització proposats.

Situacions transitòries

Art. 165.- Aquelles activitats amb llicència en les quals hi concorrin algunes de les condicions següents:

- Càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% al que es permet a l'article 159.
- Que estiguin ubicades en edificis en ocupació mixta, amb alguns dels usos contemplats a la NBE-CPI-81.
- La resistència estructural de l'edifici o els elements compartimentadors que siguin inferiors al valor QTP/4 (en minuts), hauran d'adaptar-se a les condicions exigides per aquestes Normes o a d'altres alternatives que proporcionin un nivell de seguretat equivalent.

DISTÀNCIA DE SEGURETAT

$$d = h \cdot 1 + 1,50 \text{ m si } b \text{ h}$$

$$d = b \cdot 1 + 1,50 \text{ m si } b \text{ h}$$

(b i h en metres)

Les distàncies obtingudes han d'incrementar-se (doblar-se o triplicar-se segons el cas) quan no existeixi la possibilitat d'intervenció d'un equip de bombers.

Abocaments industrials

Art. 166.- L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial serà depurada en primera instància per la pròpia indústria, abans d'abocar-la a les xarxes generals de sanejament. Tanmateix, aquelles instal·lacions que produeixin aigües residuals equiparables a les de caràcter domèstic podran desauguar directament.

Els límits de concentracions de les aigües residuals estaran regulats per les condicions de funcionament de la planta de depuració d'aigües generals.

87

REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT**Definició.****Art. 172**

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc obert, fora de la calçada destinat especialment a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Reserva d'espais per a aparcament, i condicions.**Art. 173**

1. Els Plans Parcial – al sòl urbanitzable – i els Plans Especials – si es deriva de les seves finalitats – hauran de preveure sòl per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i els usos, de manera que s'asseguri espai suficient per a parades terminals de vehicles automòbils.
2. Les determinacions o les exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:
 - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament en resulti un número fraccionari de places, es podrà descomptar qualsevol fracció igual o menor de la meitat. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de comptar com un espai més d'aparcament.
 - b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
 - c) Amb exclusió dels accessos, les illes, les rampes i les àrees de maniobra, s'haurà de preveure per a cada plaça d'aparcament, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.
 - d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i la sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.
 - e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposaran els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.
 - f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

90

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmuntats o terraplens previstos, la durada aproximada de l'exploació i el compliment de les condicions i els requisits a què es refereix 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 on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, es presentarà, a més, el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció, i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

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

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

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

g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al que es preveu en els paràgrafs anteriors.

Altres requisits**Art. 171**

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i l'àmbit del terme.
2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.
3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i a prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

89

que comportin un canvi d'ús. No obstant això, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

Condicions de les places de garatge

Art. 175

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat, com a mínim, de 2,20 per 4,50 metres. S'admetrà un 25% de places de 2 x 4 metres, que es gratifaran en el projecte d'edificació.
2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tant aprop a aquest accés com sigui possible, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 metres.

Característiques de la construcció.

Art. 176.- Els locals i els establiments per a l'ús de garatge:

- a) Hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si està protegit per una capa de formigó o per un altre aïllament d'eficàcia equivalent de 3 cm de gruix com a mínim.
- b) El paviment serà impermeable, anti-esllevissant, i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podran tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per la reparació de vehicles.
- d) No podran tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escala.
- e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a l'ancament automàtic.
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques, i la seva instal·lació estarà protegida sota canonada d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de cinquanta lux a l'entrada.

92

Previsió de garatge en els edificis.

Art. 174

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés d'àrees de maniobra, il·letes i voreres, i excloses les instal·lacions de serveis. A la zona de casc urbà (Clau I), aquesta norma serà exigible sempre que ho permetin les condicions del solar.

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

A) Edificis d'habitatges

- a) Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent metres quadrats (100 m²), sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.
- b) Al sòl urbanitzable objecte d'un Pla Parcial, i al sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en ells mateixos, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200m²) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

B) Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C) Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial.

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m²), amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.

D) Hotels, residències i similars.

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

E) Clíniques, sanatoris, hospitals.

Una plaça de garatge per cada deu llits.

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

91

3. Totes les plantes del local, i a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati; la superfície del qual vindrà determinada pel que disposa el punt 2.

Resistència

Art. 181

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

Protecció d'obertures.

Art. 182

1. Les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors estaran protegides també amb tela metàl·lica, si bé sobre elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 metres de distància.
2. Quan el local formi part d'un edifici d'habitacles o oficines, i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes a menys de 5 metres d'alçada, caldrà que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim 3 metres de la façana posterior de l'edifici.

Sortida d'emergència

Art. 183.- A part de l'accés o els accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents, distanciats per més de 10 metres, podrà prescindir-se de la sortida d'emergència.

Conducció d'aigua i extintors.

Art. 184

1. Dins una distància de 5 metres, com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual ultrapassi 200 m², s'instal·larà una presa d'aigua que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE-IPF/1974, proveïda de mànega de llargada suficient perquè l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.

94

Alçada lliure mínima

Art. 177.- Els locals tindran una alçada lliure mínima, en tots els seus punts, de 3 metres.

Accessos

Art. 178

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per permetre l'entrada i la sortida de vehicles sense maniobres i sense produir conflictes amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 metres.
2. L'amplada dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als quatre primers metres a partir d'aquesta.

Rampes

Art. 179

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat al bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20% llevat dels quatre metres immediats als accessos del local, on seran – com a màxim – del 4% quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer.
3. Les rampes i els passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 metres, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o les plantes servides no ultrapassin els 1000 m².
4. Les rampes o els passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui una amplada mínima de 0,60 metres i una alçada de 0,15 metres sobre la calçada.

Ventilació.

Art. 180

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

93

B.- NORMES URBANÍSTIQUES DE CARÀCTER PARTICULAR

2. Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendi, de 5 o més kg de CO₂ i pols seca, en nombre i distribució de tal forma que en correspongui un per cada 100 m² de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.
3. Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m², caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Prohibicions.

Art. 185

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

Aplicacions de normes tecnològiques

Art. 186.- En qualsevol cas, són d'aplicació les Normes Tecnològiques d'Edificació NTE-IPF/1974 sobre "Instal·lacions de protecció contra el foc", aprovades per Ordre del Ministeri de l'Habitatge de 26 de febrer de 1974.

Supòsit especial

Art. 187.- L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu trànsit o per característiques urbanístiques singulars, ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que requereixi cada cas.

Llicència

Art. 188.- Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració Municipal la instal·lació, l'ampliació i la modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es faran constar de manera expressa – a més dels requisits generals pertinents – la naturalesa dels materials amb els quals es tinguí construït el local; el nombre, el pendent i les dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública; i les mesures de precaució projectades per tal d'evitar incendis.

D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplicarà a l'emplaçament dels garatges i els aparcaments. No obstant això, s'excepcionarà el cas de garatge amb una capacitat màxima de quatre vehicles i una superfície no superior a cent metres quadrats (100 m²).

Sant Esteve Sesrovires, Abril de 1989
Text Reïfós – Gener 1991

CAPÍTOL I**SISTEMA VIARI (CLAU A)****Definició**

Art. 1.- Comprèn els espais i les instal·lacions reservats al traçat de la xarxa viària, amb l'objecte de mantenir nivells conuenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat.

Tipus de xarxes viàries

Art. 2.- En el Pla General d'Ordenació Municipal s'estableixen les següents xarxes:

- a) Xarxa de carreteres i autopistes A1: Constituída per les carreteres i autopistes que creuen el terme municipal.
- b) Xarxa viària general A2: Constituída pels carrers que estructuraren especialment les poblacions, en els quals l'ús és la circulació rodada, i pels camins rurals que uneixen nuclis de població i estructuraren el territori.
- c) Xarxa viària local bàsica A3: Constituída exclusivament pels carrers de les poblacions no compresos en la xarxa viària general, en els quals l'ús dominant és la circulació rodada.
- d) Xarxa viària secundària A4: Constituída pels carrers de les poblacions l'ús predominant dels quals és el de vianants, i per totes aquelles vies rurals no compreses en la xarxa viària general.

La xarxa de carreteres i autopistes A1 i la xarxa general viària A2 formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

Régim de les vies públiques i el seu entorn.**Art. 3**

1.- En el projecte, la construcció, la conservació, la financiació, l'ús i l'exploració de les carreteres s'observarà el que disposa la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol.

2.- D'acord amb el que disposa la Llei 25/1988, no tindran la consideració de carreteres, sense perjudici de la seva possible inclusió en la xarxa viària general i local:

- a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.
- b) Els camins de serveis dels quals siguin titulars l'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació Provincial, l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires i d'altres persones de Dret Públic.
- c) Els camins construïts per persones privades amb finalitat anàloga als camins de serveis.

3.- Les consideracions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 25/1988, es regeix pel que aquesta disposa sobre limitacions de la propietat en els seus

98

CAPÍTOL I

97

articles 20 al 28, ambdós inclosius, i sobre l'entorn de les demés classes de vies s'aplicaran, si fos el cas, les vigents disposicions urbanístiques o especials.

Crutils

Art. 4.- En les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres situades en sòl no urbanitzable, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les línies d'edificació quan existeixin, i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 10 metres de radi.

Modificacions

Art. 5.- Les modificacions de la xarxa de carreteres i de la xarxa viària general hauran de tramitar-se com a modificacions de Pla General.

Desenvolupaments

Art. 6.- En els plànols a escala 1:1.000 s'indica la xarxa viària local en sòl urbà, definint la secció bàsica més adequada per a cada carrer. Els projectes d'urbanització o els Plans Especials i els Estudis de Detall, si és el cas, precisaran els dissenys de cadascuna de les vies, les voreres, els arbres i tots els elements que calguin per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.

Necessitat de llicència

Art. 7

1.- Les construccions, instal·lacions i edificacions d'altres activitats en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2.- L'Administració Municipal demanarà el preceptiu informe dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.

Publicitat

Art. 8

1.- La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que disposen l'article 91.1 del Text Refós i el Reglament de Disciplina Urbanística, i sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran en tot cas les limitacions establertes a l'article 2n del Decret 917/1976 de 20 d'abril, l'article 24 de la Llei de Carreteres, i les contingudes en aquestes normes.

2.- La intervenció s'exercirà a través del procediment regulat en l'Ordre de 8 de febrer de 1965, en el cas de publicitat en els trams de carretera que travessin els nuclis urbans. En la resta de supòsits de publicitat referits al sistema viari, la intervenció municipal s'ajustarà al que preveu l'article 9e del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, amb compliment, en el seu cas, del Decret 917/1976. Es sol·licitarà, en tot cas, l'informe dels òrgans competents de l'Estat, la Generalitat o la Diputació. L'informe favorable a l'atorgament

d'autoritacions d'aquests òrgans no prejutja l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

3.- No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que, per la seva ubicació o característiques, limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Supressió de barreres arquitectòniques

Art. 9.- Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 100/1984 de 10 d'abril sobre supressió de barreres arquitectòniques.

SERVEIS TÈCNICS (CLAU B)**Definició i contingut.**

Art. 10

1.- Aquestes normes urbanístiques del Pla General contenen l'ordenació dels elements i les xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2.- El sistema de servei tècnic es compon de:

- a) El sistema bàsic d'abastament d'aigües (Clau B1): Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.
- b) El sistema bàsic d'evacuació d'aigües residuals (Clau B2): Comprèn la xarxa actual de clavegueres, les seves ampliacions i les estacions depuradores.
- c) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica (Clau B3): Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta o mitjana tensió.
- d) Etilenoducte (Clau B4).
- e) Telefonia (Clau B5).
- f) Conducció de gas (Clau B6).

Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

Art. 11

1.- Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament del sistema de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit en el qual es situen.

2.- Els espais lliures d'edificacions i d'instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis mantindran en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat i la vegetació existents.

3.- Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els hi correspongui en raó de la ubicació concreta de què disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.

4.- Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, l'element o la unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic en la legislació tècnica sobre la matèria.

101

SISTEMES DE PARCS I JARDINS (CLAU C)**Definició**

Art. 12

1.- Comprèn els sectors, generalment de titularitat pública, destinats a zones verdes o a àrees lliures d'oci cultural o recreatiu.

2.- Es distingeixen les següents categories:

- a) Espais de titularitat pública que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que comprenen els parcs i jardins urbans.
- b) Espais de titularitat pública que estan al servei directe d'un sector i que comprenen els jardins locals.
- 3.- En la previsió de sòl adscrit a parcs i jardins urbans, s'ha observat el que preveuen l'article 23.1 b) del Text Refós i l'article 25.1 c), primer paràgraf, del Reglament de Planejament.

Determinacions del Pla General d'Ordenació Municipal

Art. 13

1.- Aquest Pla General estableix en sòl urbà la localització dels parcs i jardins inclosos en les categories de parcs i jardins urbans i de jardins locals. Aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que, com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla General, han de redactar-se en les àrees en què així s'estableixi.

2.- Pel que fa als jardins, les àrees de joc i esbarjo de nens i les zones esportives, que s'han de reservar en el sòl urbanitzable, aquest Pla General estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructura urbanística general.

102

Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.

Art. 14

- 1.- Els sòls destinats a parcs i jardins urbans i a jardins locals s'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.
- 2.- Els elements constructius fixos que s'hi incorporin – paviments, bancs, murs de contenció, etc. - seran fets amb materials i formes tradicionals, evitant en tot cas l'agressió al medi que els envolta.
- 3.- No s'admet cap altra construcció que no sigui un element complementari o de servei, com fonts, pèrgoles, quioscs, etc. La màxima ocupació d'edificacions complementàries en zones verdes serà del 3% de la superfície total del parc o jardí.
- 4.- Les zones verdes objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parcials compliran les següent condicions:
 - a) S'adaptaran al que disposa l'article 122 del Text Refós, en el que es refereixi a jardins, àrees de joc i esbarjo per a nens i àrees per a vianants.
 - b) No es situaran en sòls amb pendents superiors al 20%, ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit, exigint-se un nivell mínim de concentració del 70% en una única extensió, essent la mida del radi mínim de la circumferència inscriptible de 15 metres.
- 5.- Les zones verdes objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parcials admetran, excepcionalment, instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i els seus serveis, sempre que la seva superfície sigui inferior al 30% de la superfície total de la zona.
- 6.- Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 100/1984 de 10 d'abril sobre supressió de barreres arquitectòniques.

103

SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS (CLAU D)

Definició.

Art. 15.- Comprèn els sòls o les edificacions destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població.

El sòl que el Pla General reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, i s'adquirirà per expropiació. Tanmateix, s'admetrà en determinades circumstàncies la titularitat privada del sòl o de l'ús.

El sistema d'equipaments comunitaris està subjecte al règim de gestió que esmenta l'article 123 del Text Refós. Els equipaments comunitaris provinents de cessió gratuïta o d'expropiació seran de titularitat pública, o se'ls hi podrà aplicar, si fos el cas, el règim de les cessions administratives.

Usos

Art. 16.- Dins el sistema d'equipaments comunitaris poden establir-se els usos següents:

- a) Educatiu (D1).
- b) Esportiu (D2).
- c) Socio-cultural i recreatiu (D3).
- d) Religios (D4).
- e) Cementiri (D5).
- f) Administratiu (Ajuntament, Bombers, Biblioteca, etc.) (D6).
- g) Sanitari-assistencial (D7).
- h) Penitenciari (D8)

Assignació d'usos

Art. 17

1.- En aquest Pla General s'assigna el tipus específic d'equipament o bé l'ús genèric d'equipaments que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla General. En aquells sòls que actualment tenen assignats els usos complementaris, el Pla General respecta l'assignació o la complementarietat.

El sòl urbanitzable, el Pla Parcial corresponent haurà de fer limitacions d'ús.

2.- Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos, podrà variar-se l'assignació de l'ús o usos vigents mitjançant un Pla Especial, mantenint-se però l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris.

3.- Quan un equipament comunitari en funcionament o previst caigui en desús o fos innecessari, es destinarà a un altre dels usos admesos en el sistema.

4. Qualsevol alteració del sistema d'equipaments implicarà la modificació o revisió del Pla General.

Condicions generals d'ordenació i d'edificació.

104

Art. 18.- L'edificació en les àrees d'equipament comunitari s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge de l'entorn i a l'organització general del teixit urbà en què es situen.

Condicions específiques d'ordenació de les àrees esportives (Clau D2).

Art. 19

- 1.- El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
- 2.- L'índex d'edificabilitat net serà de 0,20 m² sostre/m² sòl.
- 3.- El nombre màxim de plantes que es permet és el de planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima és de 7,50 metres.
- 4.- L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 10%.
- 5.- En l'aplicació dels paràmetres precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pistes o de les àrees destinades al joc o l'activitat principal de la instal·lació, però sí les construccions destinades als serveis i les dependències complementàries de l'activitat esportiva de què es tracta en cada cas.

105

Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parciais.

Art. 20

- 1.- L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada.
- 2.- En tots els Plans Parciais es tindran en compte les reserves de sòl i les condicions establertes en el Text Refós.

106

SISTEMA FERROVIARI (CLAU E)**Definició**

Art. 21.- Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla General conté les determinacions relatives al sol adscrit a aquest sistema, en el qual s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament vinculades al funcionament del ferrocarril.

Llicència municipal

Art. 22.- Les construccions, les instal·lacions, els usos i d'altres activitats previstes en l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que s'hegin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari, estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

107

SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU F)**Definició i tipus**

Art. 23

1.- Comprèn aquells sectors de sol no urbanitzable situats a ambdós costats de la xarxa de carreteres, ferroviària i de les línies de subministrament elèctric, amb la finalitat de protegir el sistema.

2.- En el Pla General d'Ordenació Municipal s'estableixen els següents tipus de sistema de protecció:

- a) Protecció de la xarxa de carreteres (F1)
- b) Protecció de les línies de subministrament elèctric (F2).
- c) Protecció d'etilenoducte (F3).
- d) Protecció ferroviària (F4).

Protecció de la xarxa de carreteres

Art. 24

1.- El Pla General d'Ordenació Municipal preveu zones d'afectació a la xarxa de carreteres, quan aquestes recorrin adjacents al sol no urbanitzable. En aquesta classe de sol s'estableix com a zona d'afectació la definida en l'article 23 de la Llei 25/1988, i aquesta es regularà per les prescripcions de l'esmentada Llei.

Els possibles Plans Especials i els projectes de construcció determinaran la "línia d'edificació" segons criteris de la Llei 25/1988, i una vegada fixada aquesta el límit de la qualificació urbanística de les zones adjacents serà aquesta línia i els sols situats al seu interior tindran la condició d'identificables, a tots els efectes.

2.- En sol urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen els límits exteriors de les voreres de les respectives vies.

Els Plans Parcials fixaran les "línies d'edificació" a una distància igual o més gran de 10 metres de l'indicat límit exterior.

Protecció de les línies de subministrament elèctric.

Art. 25.- En els terrenys definits com a protecció de línies de subministrament elèctric, queda prohibida tota edificació que no estigui vinculada a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.

Protecció de l'etilenoducte

Art. 26.- En els terrenys definits com a protecció de l'etilenoducte Tarragona-Martorell, queda prohibida tota edificació de qualsevol tipus, incloses les que tinguin caràcter temporal o provisional. La franja de protecció fixada en els plànols d'ordenació ve definida per dues paral·leles a l'eix del conducte, separades per 2,50 metres a banda i banda d'aquest.

108

SISTEMA DE PARC NATURAL (CLAU G)**Definició**

Art. 32.- Comprèn aquells espais que han estat objecte de delimitació com a Parc Natural, aprovada o en tràmit, per part dels organismes competents.

Reserva natural

Art. 33.- En els Parcs Naturals, que han de ser protegits com a Reserva Natural, no es permetran altres usos i edificacions que els adscrits a la protecció i conservació del Parc, i els directament vinculats a l'activitat científica justificativa de la qualificació de reserva natural, com és la conservació de la flora, la fauna i d'altres valors.

Condicions d'utilització**Art. 34**

1.- La utilització del Parc Natural haurà de respectar les següents condicions:

- a) Queden prohibides les activitats que directament o indirecta puguin produir la destrucció o desfiguració de les espècies forestals existents.
- b) L'aprofitament forestal es realitzarà de forma compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

2.- El projecte que desenvolupi el Parc Natural haurà de contenir les mesures adients per fomentar el gaudi públic del parc.

110

Protecció de la xarxa ferroviària

Art. 27.- En l'edificació i els usos al sòl confrontant les vies de ferrocarril s'hauran de respectar les limitacions que es preveuen a la Llei d'Ordenació de Transportos Terrestres de 30 de juliol de 1987.

Computabilitat

Art. 28.- Els terrenys inclosos en el sistema de protecció de sistemes que formin part d'una finca de major extensió podran computar-se, als efectes d'establir la superfície mínima de la finca que regula aquest Pla General, per a determinats usos i construccions.

Condicions d'ús

Art. 29.- En els terrenys inclosos en el sistema de protecció de sistemes només s'admetran els usos següents:

- a) Ús actual.
- b) Ús agrícola i forestal.

Llicència municipal.

Art. 30.- Les construccions, les instal·lacions, els usos i d'altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema de protecció de sistemes estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

Normativa vigent d'aplicació.

Art. 31.- Serà d'aplicació als diferents sistemes i/o serveis la normativa següent:

- a) Llei de Carreteres, Llei 25/1988 de 29 de juliol.
- b) Reglament General de Carreteres. Reial Decret 1.073/1977 de 8 de febrer.
- c) Reglament de Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió. Reial Decret 3.151/1968 de 28 de novembre, amb la rectificació d'errors (BOE de 8 de març de 1969).
- d) Llei d'Ordenació dels Transportos Terrestres de 30 de juliol del 1987.

La classificació urbanística del sòl que estableix el Pla General no allibera els terrenys de les servituds legalment i reglamentàriament establertes que els hi puguin ser d'aplicació d'acord amb les Lleis i els Reglaments indicats.

109

CAPÍTOL II

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

111

DISPOSICIONS GENERALS

Zonificació

Art. 35.- Per la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones següents:

- Zona d'ordenació antiga i tradicional (Clau 1).
- Zona d'ordenació residencial arreglerada (Clau 2).
- Zona d'ordenació residencial aïllada (Clau 3).
- Zona d'implantació industrial (Clau 4).
- Zona de Verd Privat (Clau 5).
- Zona de Serveis (S).

Desenvolupament del Pla General

Art. 36

1.- El desenvolupament del Pla General d'Ordenació en el sòl urbà tan sols exigeix la formulació del projecte d'urbanització i/o de Reparcel·lació o Compensació de les Unitats d'Actuació, quan estiguin previstos així expressament.

2.- Excepte en el supòsit anterior, l'Ajuntament podrà concedir llicències d'obres subjectes a aquestes normes, sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, salvant l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes normes assenyalin.

Alineacions i rasants

Art. 37

1.- Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà, que resultaran precisades, si fos el cas, per Estudis de Detall o Unitats d'Actuació, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització continguts en el Pla General.

Els plànols d'ordenació també precisen, indicativament, les seccions dels carrers.

2.- L'Ajuntament formularà un projecte de refundició completa de les rasants dels nuclis urbans del terme municipal, incorporant-hi i fent efectives les disposicions d'aquest Pla. Aquest projecte es realitzarà prioritàriament per al casc de Sant Esteve Sesrovires.

3.- En tot el que no resulti modificat per aquest Pla, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

4.- Als efectes de facilitar la posterior gestió urbanística del Pla General dins el casc urbà de Sant Esteve, es determina que l'atecció de vialitat de la finca núm. 3 del carrer del Sr. Pau Costes és de 72,30 m².

Unitats d'Actuació

Art. 38

1.- Aquest Pla General delimita en algunes àrees de sòl urbà Unitats d'Actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

112

2.- La delimitació de les Unitats d'Actuació produeix els efectes previstos a l'article 148 del Text Refós.

3.- L'ajust de les Unitats d'Actuació podrà ser d'un 4% de la seva superfície.

Ordenances d'edificació i d'ús.

Art. 39.- Les normes d'aquest capítol, amb els complements i les remissions que es preveuen expressament, constitueixen les ordenances d'edificació i d'ús del sòl urbà previstes als articles 40 del Reglament de Planejament i 112 del Text Refós.

Els terrenys de sòl urbà són qualificats, segons els plànols d'ordenació, amb una categoria de sistema o zona. L'aplicació dels paràmetres d'ús i de regulació s'estableixen en la definició de cada zona i/o sistema.

ZONA D'ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL (CLAU 1)

Definició

Art. 40.- Comprèn aquells sectors de sòl urbà, ordenats amb cases i locals en filera, amb edificacions entre mitgeres seguint l'alineació de vial i localitzades en zones edificades i en zones encara no colmatades.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art. 41

- 1.- El sistema d'ordenació serà d'alineació a vial.
- 2.- La profunditat edificable del cos principal de l'edificació en els sectors construïts s'adaptarà a la línia de profunditat edificable màxima grafiada en els plànols d'ordenació, amb independència de quina sigui la profunditat edificada dels edificis preexistents.
- 3.- L'alçada reguladora màxima s'estableix, a tota la zona, en planta baixa més dues plantes pis, equivalent a 10,50 metres, llevat de l'illa situada al mig del carrer de Ponent, que restarà amb una alçada de planta baixa més una planta pis, equivalent a 7,50 metres.
- 4.- L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 metres. S'admeten parcel·les d'inferior amplada, sempre que estiguin registrades com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General d'Ordenació.
- 5.- En cas d'utilitzar coberta inclinada, la coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants, amb el carener sensiblement paral·lel al carrer. El percentatge de la coberta no superarà el 30%.
- 6.- L'espai situat sota coberta podrà ser habitable.

Condicions d'ús

Art. 42.- S'admeten els usos següents:

- a) Ús d'habitatge.
- b) Ús hoteler.
- c) Ús sanitari-assistencial: Unitat a consultoris, dispensaris i primers auxilis.
- d) Ús de bar, restaurant i similar.
- e) Ús comercial.
- f) Ús d'oficines, administratiu, socio-cultural, recreatiu.
- g) Ús de magatzem exclusivament a planta baixa, en la modalitat agrícola, de comerç i industrial.
- h) Ús industrial en les categories A i B, compatibles amb l'habitatge, garatges particulars, tallers artesanals, exclusivament a planta baixa i planta soterrani.
- j) Ús de celler.

ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL ARRENGLERADA (CLAU 2)**Definició.**

Art. 43.- Comprèn aquells sectors de sòl urbà, generalment edificats recentment o que el Pla General proposa com a extensió urbana, caracteritzats per una tipologia d'habitatges unifamiliars en filera, amb agrupació d'un cert nombre d'edificis.

Dins aquesta zona, l'Actuació Residencial "Vinya de la Passada" es regirà per les seves ordenances específiques, que s'inclouen com Annex en aquestes Normes Urbanístiques.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 44

1.- La superfície mínima de la parcel·la que s'admet en aquesta zona és de 140 metres quadrats.

2.- La façana mínima de la parcel·la s'estableix en 5,60 metres.

3.- Les edificacions podran ajustar-se a la línia oficial de carrer o bé separar-se d'aquesta. En qualsevol cas, es determinarà el corresponent paràmetre per a cada illa, mitjançant un Estudi de Detall.

4.- La separació mínima de l'edificació al límit posterior de la parcel·la serà de 3 metres.

5.- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície.

6.- L'alçada reguladora màxima es fixa en 10,50 metres, equivalents a planta més dues plantes pis.

7.- Les cobertes seran inclinades a dues vessants, amb el carrer paral·lel a l'alineació de l'edificació. El seu pendent màxim serà del 60%.

Garatges

Art. 45.- En el cas d'ocupar la part davantera de la parcel·la en les següents condicions:

a) Alçada reguladora màxima: 2,20 metres.

b) Els garatges soterrats i comunitaris podran ocupar la totalitat de la parcel·la.

Condicions d'ús

Art. 46.- Solament es permet l'ús residencial unifamiliar, amb garatge particular, i usos professionals, sense ultrapassar en 5 el nombre de treballadors.

Comunitat

Art. 47.- La creació d'elements o serveis comunitaris de qualsevol tipus comportarà l'exigència de constituir-se en comunitat de propietaris de parcel·les dins de cada illa.

115

ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA (CLAU 3)**Definició i subzones**

Art. 48.- Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials que disposen d'espais lliures de jardí privat a cada parcel·la, i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes de les propietats veïnes.

S'estableixen les següents subzones:

- Subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 1 (Clau 3a).

- Subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 2 (Clau 3b).

- Subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 3 (Clau 3c).

Condicions comunes d'ordenació i d'edificació

Art. 49

1.- El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada. S'admeten els habitatges aparellats, sempre que constitueixin un únic projecte i la superfície de la parcel·la sigui el doble de l'establert com a mínima en cada subzona. S'exceptuen d'aquesta darrera condició les edificacions de la subzona 3a.

2.- Els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 fixen les alineacions de les tanques de les parcel·les.

3.- S'admeten construccions auxiliars, amb una ocupació màxima del 3% de la parcel·la, solament a les claus 3b i 3c. Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies al vial o als límits de propietat que es fixin en cada subzona. Quan la rasant del terreny estigui per sota de la rasant del carrer, de forma que les condicions de l'edificació aconsellin construir una planta semisoterrada respecte al carrer, es permetrà ampliar aquesta planta fins l'alineació del carrer i amb una amplada màxima igual a la de l'edifici principal.

4.- En les subzones 3b i 3c s'admeten garatges alineats a vial quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del vial permeti l'encastament dels mateixos en el massís de terra.

5.- L'alçada màxima serà d'11,70 metres a la subzona d'intensitat 1, corresponents a planta baixa i tres plantes pis, per a les edificacions principals, i de 3 metres per a les construccions auxiliars.

Es permetran golfes habitables sempre que estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior.

6.- Les condicions d'ocupació màxima de la parcel·la per a les plantes soterrànies seran iguals a les autoritzades per a l'edificació en planta baixa.

116

- 2.- L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 30%.
- 3.- La intensitat màxima de l'edificació en parcel·la de 1.000 m² serà de 0,90 m² sostre/m² sòl.
- 4.- Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 6 metres de les alineacions a vials i un mínim de 4 metres dels altres límits de propietat.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 2 (Clau 3b).

Art. 53

- 1.- La parcel·la mínima serà de 200 m², amb una amplada mínima de façana de 10 metres.
- 2.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 40%.
- 3.- La intensitat màxima de l'edificació en parcel·la serà d'1,20 m² sostre/m² sòl.
- 4.- Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 3 metres de les alineacions de vial i un mínim de 2 metres dels altres límits de propietat.
- 5.- L'alçada màxima reguladora serà de 6,15 metres, corresponents a PB+1.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 3 (Clau 3c).

Art. 54

- 1.- La parcel·la mínima serà de 400 m², amb una amplada mínima de façana de 15 metres.
- 2.- L'ocupació màxima de parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 30%.
- 3.- Les construccions auxiliars hauran de separar-se un mínim d'1 metre de la partió i a 6 metres de la façana, i l'alçada màxima serà de 3 metres.

118

7.- En les parets no ocupades per l'edificació es mantindrà l'arbrat existent.

Condicions comunes d'ús

Art. 50.- S'admeten els usos següents:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Ús d'habitatge unifamiliar. A la subzona 3a s'admet també l'ús d'habitatge plurifamiliar. | |
| b) Ús comercial | Només a la subzona 3a |
| c) Ús d'oficina | |
| d) Ús educatiu | |
| e) Ús socio-cultural | Només a la subzona 3a |
| f) Ús recreatiu | Només a la subzona 3a |
| g) Ús esportiu. De tipus privat | |
| h) Ús de garatge particular | |

Tanques

Art. 51

- 1.- Les tanques seran feles amb material opac o massís fins a una alçada de 0,40 metres com a màxim. Per damunt d'aquesta, i amb una dimensió màxima d'1,40 metres, podrà completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbut. Les tanques entre veïns tindran sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 metres d'alçada màxima.
- 2.- Quan el nivell de terres sigui superior al del carrer en 1,10 metres o més, a l'alineació del vial, la tanca podrà ser opaca i acabada amb materials definitius amb una alçada fins a 2,50 metres.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades d'intensitat 1 (Clau 3a).

Art. 52

- 1.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m², amb una amplada mínima de façana de 16 metres.

117

ZONA D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL (CLAU 4)**Definició i subzones****Art. 55**

1.- Comprén les àrees de sòl urbà adscrites prioritàriament o exclusivament a l'ús industrial o similars.

2.- Es distingeixen les següents subzones:

- Industrial d'intensitat 1 (Clau 4a)
- Industrial d'intensitat 2 (Clau 4b)
- Industrial d'intensitat 3 (Clau 4c)
- Industrial d'intensitat 4 (Clau 4d)

Condicions generals d'ús

Art. 56.- S'admeten els usos següents:

a) Ús industrial de categories A, B, C i D en qualsevol situació en les claus 4a i 4c, i ús industrial de categories A, B i C en qualsevol situació en les claus 4b i 4d.

b) Ús de magatzem.

c) Ús d'oficines com a complement dels altres usos definits.

d) Ús de garatge.

e) Ús de celler d'elaboració de vi o de cava.

f) Ús d'habitatge unifamiliar, en nombre màxim d'un, per a instal·lació d'allotjament o porters.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona industrial d'intensitat 1 (Clau 4a)**Art. 57**

1.- El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

2.- La parcel·la mínima serà de 3.000 m². La façana mínima serà de 30 metres.

3.- L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient 1,00 m² sostre/m² sòl sobre la superfície de la parcel·la.

4.- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la parcel·la.

5.- L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la: 10 metres del carrer principal i 5 metres de la resta.

6.- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12 metres, amb l'excepció del tram B de la 2^a fase en el sector ca N'Estrella que admetrà l'alçada màxima de 14,00m interior i 17,00m exterior. Per sobre d'aquesta alçada només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions i els acabaments de l'edificació de caràcter ornamental i/o compostitiu.

120

4.- La intensitat màxima de l'edificació en parcel·la serà de 0,90 m². sostre/m² sòl.

5.- Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 6 metres de les alineacions de vials i un mínim de 3 metres dels altres límits de propietat.

6.- L'alçada màxima reguladora serà de 9,15 metres, corresponents a PB + 2

7.- Les activitats comercials amb una antiguitat mínima superior a 5 anys podran mantenir-se, mentre no hagi canvi del titular de l'activitat o aquesta sigui exercida per un familiar d'aquell en primer grau.

119

7.- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, ponts-grua, sílges, conduccions o qualsevol altre tipus d'aquests elements en els quals, per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes en la seva instal·lació a autorització especial, previ estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que puguin produir. Aquests elements no poden ocupar més d'un 10% de la superfície edificable de la parcel·la fins a un límit de 20 m², i no poden ultrapassar la línia definida per un pla inclinat de 45° respecte a l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 12 metres.

8.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres.

9.- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,60 metres.

10.- Es permeten els cossos sortints a la façana principal fins a 1 metre de vol.

11.- S'estableixen, com a criteris generals per al disseny de les tanques, els següents:

a) L'alçada màxima de la tanca, mesurada des de la rasant de la vorera, serà de 3,20 metres.

b) La tanca estarà composta d'un parament inferior massís, que no superarà l'alçada d'1,50 metres, i d'un parament superior calat o vegetal a la resta.

c) Els elements constructius d'instal·lacions i/o serveis, com portes, il·luminació privada, bústies, etc. estaran integrats en el disseny de les tanques.

d) Únicament s'admetran variacions puntuals en els anteriors criteris de disseny per raons derivades de l'especifica topografia de terreny.

12.- El sòl lliure d'edificació, una vegada deduïda l'ocupació autoritzada, només podrà destinar-se a:

a) Jardins, àrees esportives i de lleure.

b) Vialitat interior.

c) Aparcament (admetent-se el seu cobriment amb elements de protecció provisionals, no tancats per cap costat).

d) Cossos complementaris destinats a porteria, vigilància o d'altres serveis, de superfície no superior a 10 m², i amb una alçada no superior a 3 metres.

e) Emmagatzematge de matèries primeres, a excepció dels espais no edificables a façana resultants de la separació obligatòria a l'alineació de vial.

13.- En tot cas, el sòl lliure d'edificació permetrà la circulació rodada del servei de bombers i el d'urgències.

14.- A l'interior de cada parcel·la es reservarà un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 m² de sostre edificat.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona industrial d'intensitat 2 (Clau 4b).

121

Art. 58

1.- Comprèn aquells sectors per als quals es preveu un desenvolupament industrial a través de naus ordenades en filera, destinades a ser ocupades per indústria auxiliar o mitjana.

2.- El sistema d'ordenació i d'edificació és el d'alineació a vial.

3.- La parcel·la mínima serà de 300 m², amb una amplada mínima de façana de 10 metres.

4.- La intensitat neta màxima de l'edificació de la parcel·la serà d'1,60 m² sostre/m² sòl.

5.- L'alçada màxima edificable es fixa en 8 metres, equivalents a planta baixa i planta pis.

6.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres.

7.- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,60 metres.

8.- S'admet l'agrupament de parcel·les, i no s'admet la seva segregació. L'agrupament màxim de parcel·les no serà superior a 100 metres, lineals de façana.

9.- El sòl no ocupat per l'edificació es destinarà a pati de servei, en el qual no s'hi podrà construir cap tipus d'edificació a excepció de cobertes sense tancaments laterals, i les quals no superaran l'alçada de 3 metres ni ocuparan més del 30% de la superfície del pati.

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona industrial d'intensitat 3 (Clau 4c).

Art. 59

1.- El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

2.- La parcel·la mínima serà de 1.500 m². La façana mínima serà de 20 metres.

3.- L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient 1,20 m² sostre/m² sòl sobre la superfície de la parcel·la.

4.- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 70% de la parcel·la.

5.- L'edificació s'haurà de separar respecte als límits de la parcel·la: 10 metres del carrer principal i 5 metres de la resta.

6.- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 12 metres. Per sobre d'aquesta alçada només s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions i els acabaments de caràcter exclusivament ornamental i/o compostitiu.

7.- Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, ponts-grua, sílges, conduccions o qualsevol altre tipus d'aquests elements en els quals, per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes en la seva instal·lació a autorització especial previ estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que puguin produir. Aquests elements no poden ocupar més d'un 10% de la superfície edificable de la parcel·la fins a un límit de 20 metres, i no poden ultrapassar la línia definida per un pla inclinat de 45° respecte a l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 12 metres.

122

Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona industrial d'intensitat 4 (Clau 4d).

Art. 60

- 1.- Comprèn aquells sectors per als quals es preveu un desenvolupament industrial a través de naus ordenades en filera, destinades a ser ocupades per indústria auxiliar o mitjana.
- 2.- El sistema d'ordenació serà de l'edificació serà el d'alineació a vial.
- 3.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m², amb una amplada mínima de façana de 15 metres.
- 4.- La intensitat neta màxima de l'edificació de la parcel·la serà d'1,40 m² sostre/m² sòl.
- 5.- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 80% de la superfície de la parcel·la.
- 6.- L'alçada màxima edificable es fixa en 10 metres.
- 7.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres.
- 8.- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,60 metres.
- 9.- S'admet l'agrupament de parcel·les i no s'admet la seva segregació.
- 10.- El sòl no ocupat per l'edificació es destinarà a pati de servei, en el qual no s'hi podrà construir cap tipus d'edificació a excepció de cobertes sense tancaments laterals, les quals no superaran l'alçada de 3 metres ni ocuparan més del 30% de la superfície del pati.
- 11.- No s'admet cap modalitat d'alineació reculada respecte a les mitgeres. S'admeten les alineacions reculades respecte a vial, que es fixen com a alineació obligada d'edificació en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000, amb les tanques de parcel·la seguint l'alineació de vial. L'espai privat davant la façana principal, entre aquesta i la tanca alineada a vial, serà totalment no edificable.
- 12.- A l'interior de cada parcel·la es reservarà un mínima d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre edificat.

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

La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

124

- 8.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres.
 - 9.- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2,60 metres.
 - 10.- Es permeten els cossos sortints a la façana principal fins a 1 metre de vol.
 - 11.- S'estableixen com a criteris generals per al disseny de les tanques els següents:
 - a) L'alçada màxima de la tanca, mesurada des de la rasant de la vorera, serà de 3,20 metres.
 - b) La tanca estarà composta d'un parament inferior massís, que no superarà l'alçada d'1,50 metres, i d'un parament superior calat o vegetal a la resta.
 - c) Els elements constructius d'instal·lacions i/o serveis, com portes, il·luminació privada, bústies, etc., estaran integrats en el disseny de les tanques.
 - d) Únicament s'admetran variacions puntuals en els anteriors criteris de disseny per raons derivades de l'especial topografia del terreny.
 - 12.- El sòl lliure d'edificació, una vegada deduïda l'ocupació autoritzada, només podrà destinar-se a:
 - a) Jardins, àrees esportives i de lleure.
 - b) Vialitat interior.
 - c) Aparcament (admetent-se el seu cobriment amb els elements de protecció provisionals no tancats per cap costat).
 - d) Cossos complementaris destinats a porteria, vigilància o d'altres serveis de superfície no superior a 10 m², i amb una alçada no superior a 3 metres.
 - e) Emmagatzematge de matèries primeres; a excepció dels espais no edificables a façana resultants de la separació obligatòria a l'alineació de vial.
 - 13.- En tot cas, el sòl lliure d'edificació permetrà la circulació rodada del servei de bombers i el d'urgències.
 - 14.- A l'interior de cada parcel·la es reservarà un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 m² de sostre edificat.
- Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres.
- La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

123

ZONA DE VERD PRIVAT (CLAU 5)**Definició.**

Art. 61.- Es qualifica de Verd Privat el conjunt d'edificacions antigues destinades a jardins, arbrat o similar, que cal conservar pel valor de les edificacions o dels seus espais naturals i annexos.

Protecció de l'edificació.

Art. 62.- En aquest sòl no podran realitzar-se obres d'edificació de nova planta.

Tanmateix, en el sector de verd privat situat a l'illa formada pels carrers Major, de Martorell i de Pau Casals, on estan ubicats uns cellers de cava, es permetran edificacions en el subsòl per a ús de cava, així com edificacions auxiliars en planta baixa, sempre que aquestes construccions auxiliars no excedeixin del 10% de la superfície del sector. En tot cas, haurà de reposar-se la vegetació existent amb d'altra d'equivalent.

Condicions d'ús.

Art. 63

1.- Donades les característiques funcionals de protecció, per les quals es defineix aquest sòl, es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, els jardins o la vegetació existents.

2.- S'admetran les operacions de creació, millora i conservació.

3.- A més del que es disposa amb caràcter general en la regulació de llicències, caldrà acompanyar a tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres o modificació de la jardineria i la vegetació existents, una memòria detallant les mesures a prendre per tal de millorar o conservar el seu caràcter.

125

ZONA DE SERVEIS (CLAU S)**Definició**

Art. 64.- Comprèn els sòls o les edificacions destinats a usos públics, privats o col·lectius al servei de la població, i que no han estat inclosos en el Sistema d'Equipaments i Dotacions (Clau D).

A diferència dels equipaments corresponents al Sistema d'Equipaments i Dotacions, els equipaments i serveis de la Zona de Serveis no vénen definits per una titularitat preferentment pública.

Usos

Art. 65.- Dins la Zona de Serveis poden establir-se els usos següents:

- Hotelel·restaurant (S1).
- Comercial i serveis (S2).
- Aparcament (S3).
- Àrea de càrrega i descàrrega (S4).

Condicions generals d'ordenació i d'edificació.

Art. 66.- Les Zones de Serveis que provenen de Plans Parciais executats es regularan segons l'ordenació establerta en aquests.

Art. 67.- La resta de Zones de Serveis, que no provenen de Plans Especials, es regularan segons el tipus d'ordenació dominant en els sectors confrontats on es troben ubicats els serveis, ajustant-se a les necessitats funcionals dels diversos serveis i al paisatge de l'entorn.

S'exceptuen les Zones de Serveis S1 i S2 del Sector de Desenvolupament Residencial-esportiu "Masia Bach", que no podran ultrapassar l'alçada reguladora màxima de 10,50 metres, corresponents a PB+2, i amb la limitació de dos establiments hotelers que, en conjunt, no superin les 150 habitacions.

126

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 1 (UA 1)**Definició.**

Art. 68.- Comprèn els terrenys limitats per l'avinguda Montserrat, el carrer Escola Nova, la Comunitat de Propietaris i la Zona Esportiva Municipal.

La superfície de la Unitat d'Actuació és d'1,50 Hés.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 69.- S'aplica l'ordenació residencial aïllada clau 3a.

Condicions d'ús.

Art. 70

- 1.- S'admeten els usos establerts per la zona d'ordenació residencial aïllada clau 3a.
- 2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió.

Art. 71

- 1.- El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.
- 2.- En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Esportiu 0,613 Hés.

- 3.- En el termini d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, s'haurà d'haver produït la cessió dels terrenys de cessió obligatòria.

127

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 2 (UA 2) - "LA COMA".**Definició.**

Art. 72.- Comprèn els terrenys limitats pel passeig de les Oliveres, l'avinguda de Montserrat, la línia de Ferrocarrils de la Generalitat, la zona verda "Vallserrat" i el parc natural "Canals i Nubiola", anomenat "La Coma".

La superfície de la Unitat d'Actuació és de 8,87 Hés.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 73

- 1.- S'aplica la regulació de la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 2 (clau 3b), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressos en aquesta Unitat.
- 2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0,90 m² sostre/m² sòl.
- 3.- El sostre edificable màxim serà de 79.560 m².
- 4.- El nombre màxim d'habitables serà de 227.

Condicions d'ús.

Art. 74.- S'admeten els usos establerts per a la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 2 (clau 3b), excepte l'ús comercial, que només s'admetrà en els edificis que tinguin façana a l'avinguda Montserrat.

Condicions de gestió.

Art. 75

- 1.- El sistema d'actuació és el de cooperació.
- 2.- En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys, per part dels propietaris originals, per als usos i amb les extensions següents:
 - Zona verda 0,71 Hés.
 - Vials 1,53 Hés.
- 3.- S'hauran d'executar les obres d'urbanització pendents de realització, que comprenen:
 - Enllumenat públic.

128

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 3 (UA 3).**Definició.**

Art. 76.- Comprèn els terrenys dels polígons industrials "Precis" i "Sesrovires" situats al costat de la carretera de Martorell a Capellades; així com l'ampliació prevista, per tal d'abastar diverses naus i indústries preexistents, així com d'altres emplaçades com a conseqüència de l'autorització feta a l'empar de l'article 44 del Reglament de Gestió. La delimitació d'aquesta Unitat queda reflectida en el plànol núm. 9.

La superfície de la Unitat d'Actuació és de 47,17 Hes.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art. 77**

D'acord amb les qualificacions que es reflecteixen en el plànol núm. 14 de la documentació gràfica d'aquest Pla General, en cada cas s'aplicarà la regulació corresponent a les zones i els sistemes següents:

- Zona d'implantació Industrial. clau 4:
- Subzona Intensitat 1 (clau 4a)
- Subzona Intensitat 2 (clau 4b)
- Subzona Intensitat 3 (clau 4c)
- Subzona Intensitat 4 (clau 4d)

- Sistema d'Equipaments i Dotacions i Sistema de Serveis:
- Comercial i de Serveis (clau S2)
- Esportiu (clau D2)
- Socio-cultural i recreatiu (clau D3)
- Sistema de Parcs i Jardins (clau C)
- Sistema de Serveis Tècnics (clau B)

Condicions de gestió del sector

Art. 78.- El sistema d'actuació serà el de cooperació, essent necessària la redacció, tramitació i aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació.

Així mateix, un cop aprovat el present Pla General, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització com a condició prèvia a la urbanització total del sector.

129

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 4 (UA 4) "VALLSERRAT I"**Definició.**

Art. 79.- Comprèn els terrenys situats entre el cas urbà, la UA 7, la UA 5 i el límit del sòl urbà.

La superfície de la Unitat d'Actuació és de 43,50 Hes.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art. 80**

1.- S'aplica la regulació de la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta Unitat.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,59 m² sostre/m² sòl.

3.- El sostre edificable màxim serà de 256.500 m².

4.- El nombre màxim d'habitatges serà de 516.

Condicions d'ús**Art. 81**

1.- S'admeten els usos establerts per a la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat (clau 3c).

2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió.**Art. 82**

1.- El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2.- S'hauran de contemplar les obres d'urbanització que comprenen:

- Enllumenat públic.
- Energia elèctrica.

130

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 5 (UA 5) - "VALLSERRAT II".**Definició.**

Art. 83.- Comprèn els terrenys de la zona central de la urbanització "Vallserrat".
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 40 Hes.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 84

1.- S'aplica la regulació de la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta Unitat.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,54 m² sostre/m² sol.

3.- El sostre edificable màxim serà de 216.540 m².

4.- El nombre màxim d'habitages serà de 481.

Condicions d'ús

Art. 85

1.- S'admeten els usos establerts per a la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c).

2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió

Art. 86

1.- El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2.- S'hauran d'executar les obres d'urbanització que comprenen:

- Xarxa de clavegueres.
- Urbanització de carrers.
- Enllumenat públic.
- Reparació de la xarxa d'aigua potable.
- Urbanització de zones verdes.

131

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6 (UA 6) - "VALLSERRAT III".**Definició.**

Art. 87.- Comprèn els terrenys situats a l'Oest de la urbanització "Vallserrat".
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 44,12 Hes.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 88

1.- S'aplica la regulació de la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta Unitat.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,48 m² sostre/m² sol.

3.- El sostre edificable màxim serà de 212.490 m².

4.- El nombre màxim d'habitages serà de 295.

Condicions d'ús

Art. 89

1.- S'admeten els usos establerts per a la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c).

2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió

Art. 90

1.- El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2.- S'hauran d'executar les obres d'urbanització que comprenen:

- Xarxa de clavegueres.
 - Urbanització de carrers.
 - Enllumenat públic.
 - Reparació de la xarxa d'aigua potable.
 - Urbanització de zones verdes.
- 3.- A les parcel·les n.ºs 80 -H, 81-H, 81 bis-H, 88-H, 89-H, 89 bis-H, 90-H, 90 bis-H, 98-H, 99-H, 100-H, 101-H, 102-H, 103-H, 104-H i 104 bis-H, no es podrà atorgar llicència d'edificació, a menys que la sol·licitud vagi acompanyada - a més del projecte corresponent - d'un estudi geològic que justifiqui la viabilitat i la seguretat de la construcció, atès el corrent de terres que es va produir recentment en el sector, i dels estudis geològics realitzats posteriorment a nivell general, que han demostrat la necessitat de prendre mesures específiques al respecte, a través d'estudis geològics concrets.

132

L'Ajuntament podrà, si les circumstàncies ho aconsellen, ampliar el sector afectat per la justificació anterior.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 7 (UA 7) - "VINYA DEL FORN"

Definició.

Art. 91.- Comprèn els terrenys limitats pels ferrocarrils de la Generalitat i per la UA 4.

La superfície de la Unitat d'Actuació és d'1,62 Hés.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art. 92

1.- S'aplica la regulació de la zona d'ordenació residencial arrengrerada (clau 2), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques d'aquesta Unitat.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,45 m². sostre/m² sol.

3.- El sostre edificable màxim serà de 7.100 m².

4.- El nombre màxim d'habitages serà de 31.

Condicions d'ús

Art. 93

1.- S'admeten els usos establerts per a la zona d'ordenació residencial arrengrerada (clau 2).

2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió.

Art 94

1.- El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació

2.- S'hauran de completar les obres d'urbanització que comprenen:

- Enllumenat públic.
- Urbanització de zones verdes.

133

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 8 - "CA N'AMAT"

Definició

Art. 95.- Comprèn els terrenys de la urbanització "Ca N'Amat".

La superfície de la Unitat d'Actuació és de 56 Hés.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art. 96

1.- S'aplica la regulació de la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta Unitat.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,53 m² sostre/m² sol.

3.- El sostre edificable màxim serà de 296.370 m².

4.- El nombre màxim d'habitages serà de 740.

Condicions d'ús

Art. 97

1.- S'admeten els usos establerts per a la subzona d'ordenació residencial aïllada d'intensitat 3 (clau 3c).

2.- Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament coberta.

Condicions de gestió

Art. 98

1.- El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2.- En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les extensions següents, per part del propietari originari:

- Zona verda pública 9,22 Hés.
- Aparcaments 0,94 Hés.
- Esportiva 1,18 Hés.
- Vials 6,14 Hés.

3.- En el sector determinat en el plànol núm.9 -"Sectors de desenvolupament"- com a objecte d'un DE dins la Unitat d'Actuació núm.8 (UA 8), precisarà de la formulació d'un Estudi de Detall per tal de concretar la parcel·lació, les alineacions i les rasants.

4.- S'hauran d'executar les obres d'urbanització pendents de realització, que comprenen:

- Completar la xarxa de clavegueres.
- Urbanització dels carrers no urbanitzats.

134

Règim transitori

Art. 102

1.- En tant no s'aprovi el corresponent Pla Especial, les edificacions existents en l'àmbit de l'actuació només podran ser objecte d'obres de conservació i manteniment, però no d'increment de volum o de remodelació interior total de l'edifici.

2.- Igualment, podran ser admesos a les esmentades edificacions els usos propis de la zona actualment existent. L'autorització i la implantació dels nous usos vindrà, en tot cas, condicionada a que no siguin manifestament incompatibles amb els objectius que aquestes Normes assenyalen per als esmentats sectors, i a la seva qualificació com a usos temporals que no comporten increment del valor urbanístic o expropiatori, si fos el cas.

PLA ESPECIAL NÚM. 2 - "RESIDENCIAL CAN BARGALLÓ"**Definició**

Art. 103

1.- Comprèn els terrenys ocupats pels nuclis marginals d'habitatges la parcel·lació i edificació dels quals s'ha desenvolupat sense planejament de cap mena.

2.- Aquest sector, conegut com "Residencial Can Bargalló", donades les seves característiques específiques, té elements urbanístics que possibiliten la classificació com a Sòl Urbà, però cal preveure una regulació normativa que garanteixi un desenvolupament racional que, d'una banda, actui com a element contenidor de l'actuació existent, delimitant-la dintre d'uns perímetres estrictes; i de l'altra, la reconduïxi cap a una situació concordant amb la Llei, tot establint les zones verdes, els equipaments i les dotacions, en resposta a les necessitats del sector.

3.- El desenvolupament s'haurà de realitzar mitjançant la formulació, tramitació i aprovació d'un Pla Especial. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

Art. 104

1.- El tipus d'ordenació bàsica serà d'edificació residencial unifamiliar aïllada d'intensitat 3 (clau 3c). Les condicions d'ordenació i d'edificació s'ajustaran a les de la zona que regula aquesta tipologia.

2.- L'ordenació concretarà els sòls afectats pels sistemes local viari, de parcs i jardins i d'equipaments, en uns percentatges que hauran de ser, com a mínim, els següents amb una oscil·lació màxima de cada un d'un 5 per cent en més o menys:

- Viari i aparcament 20%
- Parcs i jardins 10%
- Equipaments 7%
- Residencial 63%

3.- S'admetrà que per part del sistema viari pugui passar a les qualificacions de parcs o d'equipaments, en raó del desenvolupament urbanístic posterior, si ho aconsellen així les circumstàncies futures.

136

- Voreres no realitzades.
- Reparació de paviments.
- Completar la xarxa d'enllumenat públic.
- Completar la xarxa de distribució elèctrica.
- Urbanització de zones verdes.

PLA ESPECIAL NÚM. 1 - "POU DEL MERLI"**Definició**

Art. 99

1.- Comprèn els terrenys ocupats per nuclis marginals d'habitatges, com a extensió dels que van aparèixer al terme municipal de Martorell, a l'empar de la qualificació de Ciutat-jardí del Pla General del 1961, i la parcel·lació i edificació dels quals s'ha desenvolupat sense planejament de cap mena.

2.- Aquest sector, conegut com "Pou del Merli", donades les seves característiques específiques, té elements urbanístics que possibiliten la classificació com a Sòl Urbà, però cal preveure una regulació normativa que garanteixi un desenvolupament racional que, d'una banda, actui com a element contenidor de l'actuació existent, delimitant-la dintre d'uns perímetres estrictes; i de l'altra, la reconduïxi cap a una situació concordant amb la Llei, tot establint les zones verdes, els equipaments i les dotacions, en resposta a les necessitats del sector.

Art. 100.- El desenvolupament s'haurà de realitzar mitjançant formulació, tramitació i aprovació d'un Pla Especial. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

Determinacions del Pla Especial

Art. 101

1.- El tipus d'ordenació bàsica serà d'edificació residencial unifamiliar aïllada d'intensitat 3 (clau 3c). Les condicions d'ordenació i d'edificació s'ajustaran a les de la zona que regula aquesta tipologia.

2.- L'ordenació concretarà els sòls afectats pels sistemes local viari, de parcs i jardins i d'equipaments, en uns percentatges que hauran de ser, com a mínim, els següents, amb una oscil·lació màxima de cada un d'un 5 per cent en més o menys:

- Viari i d'aparcament 20%
- Parcs i jardins 18%
- Equipaments 7%
- Residencial 55%

3.- S'admetrà que part del viari pugui passar a les qualificacions de parcs o d'equipaments, en raó del desenvolupament urbanístic posterior, si ho aconsellen així les circumstàncies futures.

135

Règim transitori

Art. 105

1.- En tant no s'aprovi el corresponent Pla Especial, les edificacions existents en l'àmbit de l'actuació només podran ser objecte d'obres de conservació i manteniment, però no d'increment de volum o de remodelació interior total de l'edifici.

2.- Igualment, podran ser admesos a les esmentades edificacions els usos propis de la zona actualment existent. L'autorització i la implantació de nous usos vindrà, en tot cas, condicionada a que no siguin manifestament incompatibles amb els objectius que aquestes Normes assenyalen per als esmentats sectors, i a la seva qualificació com a usos temporals que no comporten increment del valor urbanístic o expropiatori, si fos el cas.

137

UNITAT D'ACTUACIÓ "EL PARANY".**Definició**

Art.129.- Comprèn els terrenys situats a l'Est del casc urbà de la Bèguda i emplaçats dins el Pla Parcial "El Parany", aprovat definitivament l'any 1979 i no executat.

La superfície del sector és de 10,20 Hes.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús residencial, es preveu prioritari, inclouent-se dins el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació**Art.130**

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquest sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament residencial aïllat (Clau 7b).

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

- a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,16 m² sostre/m² sol.
 - b) La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà de 0,50 m² sostre/m² sol.
 - c) El sostre màxim edificable serà de 16.320 m².
 - d) El nombre màxim d'habitatges s'ajustarà a les previsions del Pla Parcial, aprovat definitivament.
- 3.- Les reserves de sol mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.
- 4.- En els plànols d'ordenació a escala 1:5000 es fixen les indicacions relatives a la localització dels sistemes locals.
- 5.- Es permetrà la possibilitat d'agrupar els habitatges segons la clau 2 d'ordenació residencial arreglerada. En el cas que aquestes agrupacions es desenvolupin al llarg de la carretera 244 de Martorell a Capellades i de l'antic camí de Sant Esteve o d'algun camí paral·lel a aquest, es permetrà l'ús comercial en planta baixa.

Condicions de gestió del sector**Art.131**

- 1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- 2.- Aquest sector queda integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.
- 3.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,16.
- 4.- En el plànol Annex-3-"Sector de Desenvolupament Residencial "El Parany", Condicions d'ordenació i d'edificació" - s'estableix, amb caràcter indicatiu, l'ordenació de les edificacions.

138

Condicions d'urbanització

Art. 132.- El Pla Parcial regularà la forma i els materials de les tanques, per tal d'integrar-les i homogenitzar-les amb les característiques de la urbanització.

Art. 133.- El Pla Parcial incorporarà el soterrament de les línies elèctriques aèries.

139

CAPÍTOL III**REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

140

DISPOSICIONS GENERALS**Definició**

Art. 106

1.- El Pla General classifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.

La delimitació del sòl urbanitzable programat i les seves zones es reflecteixen en els plànols de Classificació de Sòl i Sectors de Desenvolupament.

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

- a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament de Plans Parcials.
- b) Assignació d'usos globals, fixant-ne el nivell d'intensitat.
- c) Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcials.
- d) Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de la xarxa viària, d'espais lliures i d'equipaments propis del sector.
- e) Fixació de l'aprofitament mitjà de cada sector.

Sectors

Art. 107.- El sòl urbanitzable programat comprèn els següents sectors:

- SUP 1 - Industrial sector Sud Casc.
- SUP 2 - Sector Residencial La Gleva.
- SUP 3 - Residencial-esportiu "Masia Bach".
- SUP 5 - Industrial "SEAT".
- SUP 6 - Industrial "Anoia".
- SUP 7 - Industrial "Can Estella".

Zones

Art. 108.- En sòl urbanitzable programat es preveuen les següents:

- Desenvolupament residencial arreglerat (Clau 6).
- Desenvolupament residencial aïllat (Clau 7):
 - Subzona d'intensitat 1 (Clau 7a)
 - Subzona d'intensitat 2 (Clau 7b)
 - Subzona d'intensitat 3 (Clau 7c)
- Desenvolupament industrial (Clau 8):
 - Subzona d'intensitat 1 (Clau 8a)
 - Subzona d'intensitat 2 (Clau 8b)
 - Subzona d'intensitat 3 (Clau 8c)

141

- Desenvolupament residencial agrupat (Clau 9)
- Serveis (Clau S): - Hotelier-restaurant (Clau S1)
 - Comercial i serveis (Clau S2)
 - Aparcament (Clau S3)
 - Àrea de càrrega i descàrrega (Clau S4)

Règim de cessions

Art. 109.- En el desenvolupament del sòl urbanitzable programat s'estableix com a règim de cessions el que fixa l'article 121 del Text Refós.

Aprofitament mitjà

Art. 110

1.- De conformitat amb les prescripcions contingudes al respecte en el Text Refós, s'ha procedit a fixar l'aprofitament mitjà de cada sector de desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat (SUP).

2.- Atès que no s'ha previst en els SUPS cap reserva de terrenys per a Sistemes Generals que hagin de ser absorbides dins l'àmbit del Pla Parcial corresponent, el càlcul de l'aprofitament mitjà es redueix a fixar l'edificabilitat mitjana de cada SUP, perquè aquests sectors comprenen únicament zones de la mateixa qualificació. Cal dir que als SUP 3 i 4, que comprenen les zones de diferent qualificació, la regulació es diferencia pel que fa a l'ús i a les activitats industrials admeses, però no pel que fa a l'edificabilitat.

3.- En conseqüència, l'aprofitament mitjà s'estableix de la següent manera:

- SUP 1 - 0,60
- SUP 2 - 0,75
- SUP 3 - 0,10
- SUP 5 - 1,00
- SUP 6 - 0,75
- SUP 7 - 0,75

4.- Els particulars estan obligats a cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament mitjà de cada sector, en sòl edificable de cadascuna de les zones del sector.

Vialitat

Art. 111.- En els plànols d'ordenació a escala 1:5000, números 6, 7, 8 i 9, es donen les indicacions respecte al traçat de la xarxa viària general

Desenvolupament de l'edificació

Art. 112.- Els Plans Parcials, al regular la disposició de l'edificació segons les indicacions establertes a cada sector, han de prendre com a punt de referència els preceptes reguladors dels sistemes d'ordenació fixat en el sòl urbà, sense perjudici de la preferent aplicació - en el seu cas - de les determinacions establertes en la regulació de cada sector.

142

Art. 113.- Els sòls urbanitzables programats afectes a línies d'alta tensió menors o iguals a 40 kV, es veuran obligats - quan es desenvolupin en Plans Parcials - a incorporar a la documentació tècnica un projecte de soterrament de les esmentades línies.

Regulació de les zones

Art. 114.- La regulació de les zones en el Sòl Urbanitzable Programat es remet a la regulació de les zones del Sòl Urbà, de la següent manera:

- Desenvolupament residencial arreglerat (Clau 6), es correspon amb la Zona d'Ordenació residencial arreglerada (Clau 2).
- Desenvolupament residencial aïllat (Clau 7a), es correspon amb la Zona d'Ordenació residencial aïllada, Subzona d'intensitat 3 (Clau 3c).
- Desenvolupament residencial aïllat (Clau 7b), es regula a l'article 116.
- Desenvolupament residencial aïllat (Clau 7c), es regula a l'article 117.
- Desenvolupament industrial subzona intensitat 1 (Clau 8a), es regula a l'article 115.
- Desenvolupament industrial subzona intensitat 2 (Clau 8b), es correspon amb la Zona d'Implantació Industrial d'intensitat 1 (Clau 4a).
- Desenvolupament industrial subzona intensitat 3 (Clau 8c), es correspon amb la Zona d'Implantació Industrial d'intensitat 2 (Clau 4d)
- Desenvolupament residencial agrupat (Clau 9), es regula a l'article 118.
- Serveis (Clau S), es correspon amb la regulació de la Zona de Serveis del Sòl Urbà (articles 64 a 67, ambdós inclosius).

Regulació de la zona de desenvolupament industrial, subzona d'intensitat 1 (clau 8a).

Art. 115

- 1.- El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.
- 2.- L'edificació s'haurà de separar respecte al carrer, com a mínim, 10 metres.
- 3.- No s'estableix limitació de cap mena en la parcel·la mínima.
- 4.- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 90% de la parcel·la.
- 5.- No s'estableix limitació en l'alçada màxima, en funció de les necessitats de la indústria.
- 6.- S'admeten els usos següents:

143

a) Ús industrial de categories A, B, C i D en qualsevol situació.

b) Ús de magatzem.

c) Ús d'oficines com a complement dels altres usos definits.

d) Ús de garatge.

e) Ús d'habitatge unifamiliar, només permès en cas d'habitatges per a porters.

Regulació de la zona de desenvolupament residencial aïllat, intensitat 2 (Clau 7b).

Art. 116

- 1.- El sistema d'ordenació de l'edificació correspon a habitatges unifamiliars aïllats.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 800 m², amb una amplada mínima de façana de 20 metres.
- 3.- L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 25%.
- 4.- Les construccions auxiliars podran disposar-se adossades o aïllades de l'edifici principal, mantenint, però, una separació mínima de 5 metres al carrer i 3 metres a la resta de límits. Només s'admetran alineades al carrer quan la diferència de nivells entre la rasant natural de la parcel·la i el carrer permeti que quedin totalment soterrades. L'alçada màxima d'aquestes construccions serà de 3 metres.
- 5.- La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà de 0,50 m² sostre/m² sòl.
- 6.- L'edificació principal haurà de separar-se un mínim de 10 metres del carrer i 5 metres de la resta de límits.
- 7.- L'alçada reguladora màxima és de 10,50 metres, equivalents a planta baixa i dues plantes pis, que s'amidarà des de la rasant resultant del terreny fins a la cornisa.
- 8.- La coberta, en cas de ser inclinada, tindrà un pendent màxim del 30%.
- 9.- S'admeten els usos següents:
 - a) Habitatge unifamiliar.
 - b) Garatge particular.

Regulació de la zona de desenvolupament residencial aïllat, intensitat 3 (Clau 7c).

Art. 117

- 1.- El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada en parcel·la.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 1.500 m², amb una amplada mínima de façana de 25 metres.
- 3.- L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, incloses les edificacions auxiliars, serà del 20%.
- 4.- El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la serà de 0,30 m² sostre/m² sòl.

144

SUP 1 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL SUD CASC**Definició**

Art. 119.- Comprèn els terrenys ubicats al Sud del casc urbà, situats entre aquest i la nova carretera.

La superfície total del sector és de 6,14 Hés.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús industrial, es preveu prioritari, incloent-se dins el primer quadrànni del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art. 120**

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2 (Clau 8b).

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

- a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,60 m². sostre/m² sòl.
 - b) La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà d'1,00 m². sostre/m² sòl.
 - c) El sostre màxim edificable serà de 36.840 m².
- 3.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

Condicions de gestió del sector.**Art. 121**

- 1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- 2.- Aquest sector queda integrat en el primer quadrànni del Programa d'Actuació.
- 3.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,6.

Condicions d'urbanització.

Art. 122.- El Pla Parcial regularà la forma i els materials de les tanques, per tal d'integrar-les i homogeneitzar-les amb les característiques de la urbanització.

146

5.- L'edificació principal haurà de separar-se un mínim de 10 metres del carrer i 5 metres de la resta de límits.

6.- Les construccions auxiliars podran disposar-se adossades o al·lidades de l'edifici principal, mantenint, però una separació mínima de 5 metres del carrer i 3 metres de la resta de límits. Només s'admeten alineades al carrer quan la diferència de nivells entre la rasant natural de la parcel·la i el carrer permeti que quedin totalment soterrades. L'alçada màxima d'aquestes construccions serà de 3 metres.

7.- L'alçada reguladora màxima serà de 10,50 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, mesurats des de la rasant resultant fins a l'inici de la cornisa.

8.- S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Garatge particular.

Regulació de la zona de desenvolupament residencial agrupat (Clau 9).

Art. 118.

1.- El sistema d'ordenació de l'edificació correspon a un tipus d'agrupació d'edificis regulats a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació, una altura màxima i una densitat màxima d'habitatges, on es disposa l'agrupació d'edificis i, d'una forma concreta, per cada illa o sector.

2.- L'índex d'edificabilitat neta sobre la parcel·la serà d'1,50 m² sostre/m² sòl.

3.- L'índex brut zonal d'edificabilitat serà de 0,20 m². sostre/m². sòl.

4.- L'edificació podrà situar-se a la línia oficial de carrer.

5.- L'ocupació màxima serà del 60% de l'illa.

6.- L'alçada màxima admesa és de planta baixa més dues plantes pis, equivalents a 10,50 metres.

7.- La coberta haurà de ser inclinada, amb un pendent màxim del 30%, i el carener serà paral·lel al carrer.

8.- S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hotelier i similars
- c) Garatge particular
- d) Comercial
- e) Oficines, administratiu, socio-cultural i recreatiu.

9.- En el desenvolupament del Sòl Urbanitzable Residencial Esportiu "Masia Bach" (SUP 3), no es permetrà l'ús hotelier dins la zona residencial agrupat (Clau 9), ni tampoc que l'alçada reguladora màxima sigui superior a 7 metres, corresponents a planta baixa més una planta pis.

145

SUP 2 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL "LA GLEVA"**Definició**

Art.123.- Comprèn els terrenys situats a l'Est del casc urbà, i situats entre aquest i la nova carretera.

La superfície d'aquest sector és de 4,56 Hes.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús residencial, es preveu prioritari, incloent-se dins el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art.124**

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquest sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament residencial agrupat (Clau 9).

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

- a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,75 m² sostre/m² sòl.
- b) L'edificabilitat neta màxima per parcel·la serà d'1,50 m² sostre/m² sòl.
- c) El sostre màxim edificable serà de 33.225 m².
- d) La densitat màxima bruta serà de 42,43 habitatges/Ha.
- e) El nombre màxim d'habitatges serà de 188.

3.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

4.- El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector podrà disposar, d'una forma concreta, l'agrupació dels edificis per a cada illa o sector.

En el supòsit que el Pla Parcial no ho determini o ho faci tan sols per a determinades illes, s'hauran de tramitar i aprovar l'Estudi o els Estudis de Detall que calguin per a la resta d'illes no determinades.

Condicions de gestió del sector**Art.125**

- 1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- 2.- Aquest sector queda integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.
- 3.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,75.

147

SUP 3 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL-ESPORTIU "MASIA BACH"**Definició**

Art.126.- Comprèn uns terrenys situats entre la carretera de Martorell a Capellades, el sector de desenvolupament "El Parany" (SUP 4), i la urbanització "Vallserrat".

Preveu una actuació urbanística residencial que envolta el camp de golf, i que millorarà un sector situat entre el casc urbà, Vallserrat, La Beguda Baixa i el Parany, que es troba mancat de serveis, i permetrà la unió entre aquests nuclis i el casc urbà.

La superfície de la finca és de 195,62 Hes., de les quals 14,74 Hes es destinen a reserva del traçat del tram de l'autopista Ja Junquera-Alacant, anomenat 4ft. Cinturó de Barcelona, i del traçat del ferrocarril existent.

La superfície total d'aquest sector és de 180,88 Hes., de les quals 75 Hes., aproximadament, es destinen a us esportiu per a la pràctica del golf, i la resta a us residencial.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art.127**

1.- En els sectors residencials s'aplicaran les regulacions de la zona de desenvolupament residencial aïllat, subzona d'intensitat 2 (Clau 7b), de la zona de desenvolupament residencial arreglerat (Clau 6), segons el cas.

2.- La trama viària s'estructurarà damunt un vial intern en forma d'anell, amb una amplada mínima contínua de 14 metres, del que dependrà la resta de vials secundaris, l'amplada mínima dels quals serà de 10 metres.

3.- L'accés principal al "Golf" des de la carretera de Capellades haurà de solucionar a diferent nivell el gir a l'esquerra, en el sentit de circulació de sortida del "Golf" cap a Martorell.

4.- El tram de l'anell circular que transcorre contigu al vial perimetral de la urbanització "Vallserrat" es situarà paral·lel al mateix, de manera que, amb l'amplada que en resulti de tots dos, es pugui acumular una amplada de voreres superior a 7 metres al costat del vessant del "Golf", per tal de fomentar una via-parc amb vorera per a vianants sobre els terrenys del "Golf".

5.- L'anell perimetral tindrà, com a mínim, cinc miradors panoràmics sobre els terrenys dels "greens" del "Golf". Aquests miradors es qualificaran com a verd públic.

6.- La resta de verd públic de cessió es situarà en una sola peça lineal, que enllaci els llacs artificials i que s'entregui al vial perimetral i al parc del sector de Vallserrat que comunica amb el casc urbà.

Aquest parc lineal haurà d'incorporar una via per a vianants d'uns 2 metres d'amplada de promig, complementant-se amb el corresponent mobiliari urbà que garanteixi la viabilitat de l'ús per a vianants (rampes, escales, bancs, il·luminació, etc...).

7.- Les edificacions residencials es situaran preferentment en sectors perimetral al camp de golf.

148

SUP 5 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL "SEAT".**Definició**

Art.134.- Comprèn els terrenys radicats en el terme municipal de Sant Esteve Sesrovires i objecte de Pla Parcial aprovat definitivament el 30 de març del 1973, no executat en les seves determinacions bàsiques.

La superfície del sector és de 103,88 Hes.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús industrial, es preveu prioritari, incloent-se dins el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació**Art.135**

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament d'intensitat 1 (Clau 8a)

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

- a) L'edificabilitat bruta màxima serà d'1,00 m² sostre/m² sòl.
- b) L'ocupació màxima del sòl edificable per a l'edificació serà del 65%.
- c) El sostre màxim edificable serà d'1.038.800 m².

3.- Es preveuen espais adscrits al sistema general viari, relacionats amb el sector.

4.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

a) Les reserves de sòl per a sistemes de parcs i jardins hauran de situar-se, prioritàriament, en les zones de pineda a l'àrea propera al torrent de Can Sunyol, en el límit del terme municipal amb el de Martorell.

b) La superfície mínima per a sistema de parcs i jardins serà el 15,5% sobre la superfície total del sector.

5.- En els plànols d'ordenació a escala 1:5000 es fixen les indicacions relatives a la localització dels sistemes locals.

Condicions de gestió del sector**Art.136**

1.- El sistema d'actuació serà el de compensació, podent-se tramitar -si s'escau- un sol Pla Parcial conjunt amb els terrenys situats als termes de Martorell i d'Abrera.

2.- Aquest sector queda integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

3.- L'aprofitament mitjà del sector és 1,00.

150

8.- S'establiran els paràmetres següents:

a) El sostre màxim edificable serà, per a les zones residencials i la zona hotelera, de 168.500 m², i la zona destinada al club social (Clau S2) serà de 6.000 m²..., i amb un total de 174.500 m².

b) El nombre màxim d'habitages permessos serà de 600, repartits de la següent manera:

- Nombre d'habitages a la zona de la clau 7b: 212
- Nombre d'habitages a la zona de la clau 7c: 45
- Nombre d'habitages a la zona de la clau 2: 135
- Nombre d'habitages a la zona de la clau 9: 208

c) Es limitarà la ubicació d'establiments hotelers (Clau S1) a dos com a màxim, amb una capacitat conjunta màxima de 150 habitacions.

d) La densitat bruta màxima serà de 3,31 habitages/Ha.

9.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

10.- En els plànols Annex-1 i Annex-2 - "Sector de desenvolupament Residencial-esportiu "Masia Bach"; Condicions d'ordenació i d'edificació"-s'estableixen les zones i els sistemes que el Pla Parcial haurà de complir per al seu desenvolupament

Condicions de gestió del sector**Art. 128**

1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.

2.- El desenvolupament d'aquest sector queda integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

3.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,10.

4.- Degut a la interrelació existent entre la zona esportiva i la zona residencial, el Pla Parcial haurà de preveure l'estudi total del territori, malgrat que l'autorització de l'activitat específica del camp de golf s'empari en el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

5.- En tot cas, l'execució de la urbanització de les obres del complex i els equipaments esportius del club de golf.

6.- En la gestió del Pla Parcial es tindran en compte les interrelacions d'infraestructura i serveis que puguin ser comuns entre els diferents usos.

7.- Es permetran modificacions en més o menys un 20% en el nombre d'habitages per subtipus, sempre que es mantinguin el nombre màxim d'habitages i la superfície màxima total de sostre edificable.

149

SUP 6 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL "ANOIA" .

Definició

Art.138.- Comprèn uns terrenys situats a la carretera de Martorell a Capellades, enfront del Polígon Industrial "Sesrovires". La superfície del sector és de 27.944 Hcs.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús industrial - tot admetent-se també l'ús comercial i de serveis -, es preveu dins el primer quadrànni del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art.139

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses del sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2 (Clau 8b).

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,75 m² sostre/m² sòl

b) El sostre màxim edificable serà de 209.580 m².

3.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

Condicions de gestió del sector.

Art.140

1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.

2.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,75.

3.- El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector haurà de protegir la masia de Can Gros, qualificant-la com a equipament del Pla Parcial.

Condicions d'urbanització.

Art.137.- El Pla Parcial regularà la forma i els materials de les tanques, per tal d'integrar-les i homogeneïtzar-les amb les característiques de la urbanització.

SUP 7 - SECTOR DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL "CAN ESTELLA"**Definició**

Art.141.- Comprèn els terrenys situats entre la calçada lateral Oest del cinturó de Seat, la línia d'alta tensió i la via de comunicació de Ca N'Arnau amb el casc urbà de Sant Esteve Sestovires.

La superfície del sector és de 34,175 Hec.

El desenvolupament d'aquest sector, adscrit a l'ús industrial -tot admetent també l'ús comercial i de serveis-, es preveu dins el segon quadrànt del Programa d'Actuació.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art. 142**

1.- En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector, s'aplicarà la regulació de la zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2 (Clau 8b), corresponent a la clau 4a, amb alçada reguladora màxima de 12,00m, excepte en la 2ª fase tram B que serà de 14,00m interior i de 17,00m exterior.

2.- S'estableixen els següents paràmetres:

a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,75 m² sostre/m² sòl.

b) El sostre màxim edificable serà de 256.312 m².

3.- Es preveuen espais relacionats amb el sector, adscrits al sistema general viari. El sector requereix millorar la connexió amb el nucli. Per tant, la comunicació del sòl industrial amb el nucli urbà implicarà que en el desenvolupament del Pla Parcial s'executi el sistema general viari de 7 metres de calçada, previst en l'estructura general i orgànica del territori.

4.- Les reserves de sòl mínimes per a sistemes locals seran les que estableix l'article 121 del Text Refós.

153

Condicions de gestió del sector**Art.143**

1.- El sistema d'actuació serà el de compensació.

2.- L'aprofitament mitjà del sector és 0,75.

154

CAPÍTOL IV

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

155

DISPOSICIONS GENERALS

Definició

Art.144.- El sòl no urbanitzable comprèn les àrees de territori municipal caracteritzades pel manteniment de les condicions naturals i pel caràcter rural, en les quals no es permeten els processos d'urbanització de caire urbà ni els usos incompatibles amb la continuïtat de l'aprofitament agrícola o forestal del territori.

Tipus de sòl no urbanitzable

Art.145.- Dins el sòl no urbanitzable s'estableixen els següents tipus:

- D'especial protecció agrícola (clau 10).
- D'especial protecció forestal (clau 11).
- Sòl no urbanitzable ordinari (clau 12).
- Nuclis rurals (clau 13).

Desenvolupament del Pla General

Art.146

1.- Amb independència de l'aplicació directa del Pla per al sòl no urbanitzable, es podran redactar Plans Especials que tinguin per objectiu les finalitats indicades en l'article 13 d'aquest Pla.

2.- Els Plans Especials no podran alterar les determinacions d'aquest Pla General ni suposar cap augment de les edificabilitats previstes.

Construccions en el sòl no urbanitzable

Art.147

1.- Les intervencions en el sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2.- En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se, seguint el procediment previst en l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions d'ordenació i d'edificació específiques de la zona que s'emplacen.

156

ELEMENTS DEL SÒL NO URBANITZABLE**Camins rurals****Art.148**

- 1.- S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
- 2.- No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de viabilitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que el desenvolupin o en els Plans Parcials o en Programes de l'Administració.
- 3.- No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins, ni el seu traçat, sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
- 4.- Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.

Parcel·les agrícoles**Art.149**

- 1.- Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (articles 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del Reglament de Disciplina Urbanística). Això no obstant, es considerarà infracció urbanística el fraccionament simultani o successiu dels sòls en lots o porcions concretes i determinades de terreny 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 o vulnerar les previsions del planejament urbanístic vigent; i es presumirà l'existència de parcel·lació urbanística en les segregacions o divisions de finques quan aquestes es descriuï al títol en els termes assenyalats en el paràgraf primer d'aquest article o s'al·ludeixi a serveis urbanístics existents o en projecte, o quan, no donant-se aquestes circumstàncies, es porti a efecte la segregació successiva de terrenys respecte a una finca de naturalesa rústica, en condicions de mida i descripció que racionalment suposin la modificació de l'ús de la matru d'on procedeixin. Es presumirà també l'existència de parcel·lació quan, sense divisió o segregació de finques, s'alienin parts indivisibles d'una determinada, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes del terreny, o bé quan es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció incorpori també aquesta facultat, sempre que es donin respecte a les porcions concretes, l'ús exclusiu de les quals es transmetin- les condicions a les quals es refereix el paràgraf segons aquest article.

2. Queden prohibides les parcel·lacions, les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu establerta en la legislació agrària, que en el cas de terrenys de secà s'estableix en 3 Hec., i per al de regadiu en 1 Ha.

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorporin a finques adjacents. En aquest cas, s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agreguen.

157

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.

c) Quan no tingui accés directe a les carreteres, a les vies rurals, als camins, a les pistes forestals o a d'altres vials de domini públic.

3.- Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, de pistes forestals i d'estructura de les parcel·les agràries existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla.

Tanques

Art.150.- Les tanques de les parcel·les agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Conreus**Art.151**

1.- Els conreus vindran regulats per la normativa agrària, i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

2.- Es considera com a protegit el conreu de la vinya, inclòs en la denominació d'origen Penedès. En aquest sentit, quan en una finca s'hagi d'emplaçar una construcció, aquesta s'ubicarà als terrenys que no tinguin plantació de vinya.

3.- Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General els corresponents plànols cadastrals d'estructura de les parcel·lacions agràries i d'estructura dels conreus existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.

Fonts

Art.152.- Les fonts naturals existents i els seus entorns es consideraran zones protegides, i hauran de mantenir la seva estructura i bon funcionament.

USOS**Usos permesos i usos prohibits****Art.153**

1.- Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

2.- Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:

a) Ús d'habitatge plurifamiliar.

b) Ús comercial

c) Ús d'oficines.

158

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: HABITATGES**Tipus d'habitatges**

Art.154.- En el sòl no urbanitzable s'estableixen els següents tipus d'habitatge:

- Tipus A) Habitatges vinculats a d'altres ja existents per ampliació del programa familiar.
- Tipus B) Habitatges lligats a una finca agrícola.

Definició de nucli de població.**Art.155**

1.- Als efectes de l'article 93-c del Reglament de Planejament, es considera condició objectiva de perillositat de formació de nucli de població l'existència de més de tres edificacions d'habitatges dins un cercle de 350 metres de diàmetre, en qualsevol punt del sòl no urbanitzable.

2.- No es considera que existeixi possibilitat de formació de nucli de població quan els habitatges siguin del tipus A), vinculats a habitatges ja existents.

Condicions d'ordenació i d'edificació.**Art.156**

1.- Els habitatges tipus A), vinculats a d'altres ja existents, s'entendran formant part del primitiu, i la composició haurà de ser unitària i tradicional.

2.- Els habitatges tipus B), lligats a una finca agrícola, hauran de complir les següents condicions:

a) Acreditar una propietat de 3 Hes. de terres de cultiu o bé la propietat d'1 Ha. i la resta, fins a 5 Hes., en règim de parcel·la o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1,50 Hes., en una única extensió. Aquestes superfícies mínimes de la finca no seran mai inferiors a les que estableixen com a unitats mínimes de conreu per la Legislació Agrària.

Per sol·licitar llicència de construcció, s'haurà d'inscriure en el Registre com a finca indivisible.

b) Que per l'emplaçament de l'habitatge no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població.

c) Les edificacions es separaran un mínim de 10 metres dels límits de propietat i dels camins públics.

d) L'alçada màxima prevista serà de 7 metres, corresponents a una planta baixa i una planta pis.

e) Els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-se els pous morts.

f) Del conjunt de la finca podrà adscriure's a l'habitatge un recinte o baluard, que podrà ser tancat, mantenint-se la resta del terreny en el seu ús agrícola.

160

d) Ús comercial (excepte indústries agropecuàries).

e) Magatzems i dipòsits de materials no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, ja sigui a l'interior de construccions o a l'aire lliure, i específicament els cementins de cotxes.

f) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agrícoles.

g) Abocadors de residus industrials.

h) Campings, en qualsevol de les modalitats.

159

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE (GRANGES)

Condicions generals

Art.157

- 1.- Es permet l'ús de granja quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- 2.- La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terrenys, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.
- 3.- Les granges que estiguin subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, insalubres, Nocives i Perilloses -de 20 de novembre del 1961- hauran de seguir, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient d'activitats, obrint un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats.
- 4.- En la tramitació de l'expedient s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals, i el seu destí final.
- 5.- Les instal·lacions reuniran les condicions higiènico-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- 6.- S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.

El límit en els caps de bestiar, a partir del qual deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la següent taula:

Espècie	Nombre de caps.
vaquí	2 o més
oví o cabrum	6 o més
porquí	3 o més
conjunt d'aus	50 o més
conills	50 o més

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art.158.- Les construccions destinades a granges compliran les següents condicions:

- 1.- Sostre edificable màxim:
 - Sòl no urbanitzable ordinari 1.500 m².
 - Sòl no urbanitzable d'interès agrícola 500 m².
- 2.- Separacions
 - a) Al sòl urbà de Sant Esteve Sesrovires 1.000 m.
 - b) A la resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà 100 m.
 - c) Entre granges (porcí i aviram) 1.000 m.
 - d) Als habitatges existents més pròxims de les finques veïnes 100 m.
 - e) A l'eix de les carreteres 35 m.
 - f) A l'eix de l'autopista 50 m.

g) Els habitatges podran incorporar-se com a annexos locals destinats al complement de l'activitat agrícola, per als usos de magatzem, granja i celler, que es regulen per la seva normativa específica.

També s'admetran els garatges al servei de l'habitatge.

h) La composició de volums respondrà als tipus tradicionals de la zona, derivats de les categories formals de la masia.

Els volums seran simples, tendint a composicions simètriques reforçades per la disposició ordenada de les obertures exteriors segons eixos verticals.

i) Les cobertes no superaran el 30% de pendent, evitant els dipòsits d'aigua vistos sobre aquesta.

j) Els materials exteriors seran:

- D'ús prohibit:
 - Toxo vist (com a material bàsic de murs).
 - Aplacats de ceràmica.
 - Gelosies.
- Plafons prefabricats.
- Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.).
- Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
- Pissarra.
- Teula de color negre.

- D'ús recomanat:

- Aquells materials i elements que assegurin la no agressió a l'ambient rural on s'emplaça l'edificació.

En tot cas, en els sòls qualificats com d'Espècial Protecció Forestal (Clau 11), els habitatges hauran de complir -a més- el que disposa l'article 22.5 de la Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: MAGATZEMS**Condicions generals****Art.159**

- 1.- Es permet l'ús de magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculats a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- 2.- La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art.160.- Les construccions destinades a magatzems compliran les següents condicions:

- a) Acreditar una propietat de 5 Hes. de terres de cultiu o bé la propietat d'1,50 Hes. i la resta, fins a 5 Hes., en règim de parcel·la o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1,50 Hes. en una única extensió.
- b) Sostre d'edificabilitat màxima:
 - Sòl no urbanitzable ordinari 500 m²
 - Sòl no urbanitzable d'interès agrícola 300 m².
- c) Separacions:
 - Als límits de finca 10 m.
 - Als camins públics 10 m.
- d) Alçada màxima: 5 metres fins a la comisa.
- e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
- g) Les sitges tindran una alçada màxima de 7 metres, excepte les instal·lacions annexes que precisin una major alçada.

164

- g) Als límits de finca 10 m.
- h) Als camins públics 10m.

3.- Alçada màxima: 5 metres fins a la comisa.

4.- Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La seva llargada no superarà els 60 metres.

5.- Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors de la gamma terrosa, excepte quan el material de base del tancament estigui preparat per anar vist.

6. Es protegiran les visuals sobre les granges, des de les carreteres i les vies locals bàsiques, amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usuales de la comarca.

163

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: CELLERS**Condicions generals****Art. 161**

- 1.- Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- 2.- La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

Condicions d'ordenació i d'edificació

Art. 162.- Les construccions destinades a celler compliran les següents condicions:

- a) Acreditar una propietat de 5 Hes. de terres de cultiu o bé la propietat d'1,50 Hes. i la resta, fins a 5 Hes., en règim de parcel·la o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1,50 Hes. en una única extensió.
- b) Sostre d'edificabilitat màxima:
 - Sòl no urbanitzable ordinari 1.000 m².
 - Sòl no urbanitzable d'interès agrícola 300 m².
- c) Separacions:
 Als límits de finca 10 m.
- d) Alçada màxima: 5 metres fins a la cornisa.
- e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
- g) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 metres, excepte les instal·lacions annexes que precisin una major alçada.
- h) Als cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície ni de volum.

165

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: HIVERNACLES**Condicions d'ordenació i d'edificació****Art. 163**

- 1.- Alçada màxima: 5 metres fins a la cornisa.
- 2.- Separacions:
 A l'eix de carreteres 15 m.
 Als límits de finca 3 m.
- 3.- Les instal·lacions d'hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.

166

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: INDÚSTRIES AGRÀRIES**Definicions i condicions generals****Art. 164**

- 1.- S'entén per indústries agràries les activitats industrials vinculades a la producció agrícola de la finca on s'emplacen.
- 2.- La concessió de la llicència anirà condicionada al compliment dels següents requisits:
 - a) Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial de la finca objecte de l'exploració, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de mida petita, ja sigui per la pròpia naturalesa i per les exigències de l'activitat.
 - b) L'activitat haurà de tenir una mida i unes característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dona suport.
 - c) Que el propietari-productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.
 - d) La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.
- 3.- Les sol·licituds d'instal·lació d'indústries agràries hauran d'incorporar a l'expedient un informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Condicions d'ordenació i d'edificació.

Art. 165.- Les construccions destinades a indústria agrària compliran les següents condicions:

- a) Acreditar una propietat de 5 Hes. de terres de cultiu o bé la propietat d'1,50 Hes. i la resta, fins a 5 Hes., en règim de parcel·la o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1,50 Hes. en una única extensió.
- b) Sostre d'edificació màxim:
 - Sòl no urbanitzable ordinari 1.000 m².
 - Sòl no urbanitzable d'interès agrícola 300 m².
- c) Separacions:
 - Als límits de finca 10 m.
- d) Alçada màxima: 5 metres fins a la cornisa.
- e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.

167

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES.**Condicions generals****Art. 166**

- 1.- En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució i el servei de les obres públiques.
- 2.- La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del tractat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
- 3.- Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

168

SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ AGRÍCOLA (CLAU 10)**Definició i finalitat**

Art.167.- Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que constitueixen les millors terres de conreu del terme municipal.

La finalitat de l'ordenació és la protecció, per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agrícoles, i llur seva promoció i desenvolupament.

Usos permesos

Art.168.- Es permeten els usos següents:

- a) Agrícola i ramader.
- b) Habitatge unifamiliar agrícola.
- c) Granja.
- d) Celler.
- e) Magatzem agrícola.
- f) Indústria agrícola.
- g) Granja escola

169

SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ FORESTAL (Clau 11).**Definició i finalitat**

Art.169.- Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que constitueixen sectors forestals amb densitat considerable d'arbrat, existents al terme municipal.

La finalitat de l'ordenació és la protecció, per tal d'assegurar la continuïtat de les masses forestals i la seva conservació, així com la seva repoblació.

Usos i aprofitaments permesos

Art.170.- Quant a usos i aprofitaments, s'estarà a allò que disposa la Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal a Catalunya.

170

SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI (CLAU 12)**Definició i finalitat**

Art.171.- Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que no tenen un valor agrícola o forestal especial, i en els quals es permet una major ocupació per a les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable i s'amplien els usos compatibles amb el seu caràcter rural.

L'ordenació té com a objectiu assegurar la continuïtat de l'espai agrícola, i l'adequació dels usos i de les construccions que s'hi permetin.

Usos permesos

Art.172.- Es permeten els usos següents:

- a) Agrícola i forestal.
- b) Habitatge unifamiliar.
- c) Granja.
- d) Celler.
- e) Magatzem agrícola.
- f) Indústria agrícola.
- g) Usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i d'interès social, d'acord amb els articles 127 i 128 del Text Refós i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- h) Restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i la seva ampliació).
- i) Extractiu.

171

ZONA DE NUCLIS RURALS (CLAU 13)**Definició**

Art.173.- Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable d'origen agrícola, que s'han basit, generalment, a partir d'un cos principal i sense estar subjectes a una ordenació preafixada. També comprèn les seves successives ampliacions i els espais lliures a l'entorn de les construccions, que complementen sovint l'ús agrícola.

Condicions d'ús i d'edificació**Art.174**

- 1.- El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
- 2.- No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
- 3.- Les alçades de les edificacions i el seu perímetre màxim edificable es mantindran en el seu estat actual.
- 4.- A més de les edificacions definides en els plànols d'ordenació, s'admeten construccions auxiliars, les quals no superaran la planta baixa i una planta pis, amb una ocupació inferior al 5% de la unitat de la zona.
- 5.- Les noves edificacions hauran d'ajustar-se, tant en alçada com en la composició, a les tradicionals de cada nucli.
- 6.- Per als materials de construcció s'hauran de tenir en compte les següents subscripcions:
 - a) Els materials i els elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis són els següents:
 - Tobo vist (com a material bàsic de murs)
 - Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
 - Gelosies.
 - Pavès vitri o similars
 - Plafons prefabricats.
 - Limitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.)
 - Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
 - Fibrociment (excepte desaignes).
 - Pissarra.
 - Teula de color negre.
 - Metal·listeria d'alumini de color natural.
 - b) Els materials i els elements d'ús recomanat a l'exterior dels edificis són els següents:
 - Pedra natural
 - Acabats de façana de color clar en la gamma terrosa.
 - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
 - Fusta pintada
 - Cobertes de teula àrab de color tradicional.
 - I, en general, aquells que s'integrin en l'edificació rural existent.
- 7.- Els espais lliures privats a l'entorn de les construccions mantindran, en general, el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat existent.

172

Condicions d'ús**Art.175.- Usos admesos:**

- a) Ús d'habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Ús hoteleir, de bar, restaurant i similar, no admetent-se la modalitat de sales de festa, discoteques i similars.
- c) Ús de magatzem exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícoles, de comerç i d'indústria, sempre que no ocupin més del 40% del sostre màxim edificable de la parcel·la.
- d) Ús industrial de categoria A, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesanals, exclusivament en planta baixa, sempre que no ocupin més del 40% del sostre màxim edificable de la parcel·la.
- e) Ús de cellers d'elaboració de vi o de cava, en planta baixa.

173

CAPÍTOL V**EDIFICIS D'INTERÈS**

174

EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC I TRADICIONAL**Relació d'edificis**

Art.176.- Els edificis que, pel seu interès, han de ser objecte de protecció, són els següents:

En sòl urbà:

- Església de Sant Esteve.
- Masia Canals i Nubiola.
- Bodegues Roger Gouliart (abans bodegues Canals i Nubiola).
- Antic edifici de les Escoles Públiques.
- Casino.
- Masia Can Mercader.
- Masia Ca N'Amat.

En sòl no urbanitzable:

- Masia i bodegues Bach.
- Masia Can Margarit.
- Masia Can Julià.
- Masia Can Gros.
- Masia Can Domènech.

Normes de protecció.

Art.177.- Caldrà conservar tant la façana com tots els elements arquitectònics i tradicionals, per tal de mantenir el seu caràcter històric i compositiu. A tal efecte:

- a) No es podrà realitzar cap tipus d'obra que tendeixi a modificar el volum construït.
- b) Es respectaran les façanes, els buits, els afeigits i les obertures.
- c) Es respectaran els materials existents i els pendents de les cobertes.
- d) Qualsevol altre tipus d'obra que es pretengui fer tendent a millorar el seu entorn, haurà d'anar acompanyada d'una justificació que garanteixi la conservació dels elements d'interès.

Pla Especial i Catàleg

Art.178.- En el termini de dos anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla General en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, es redactarà un Pla Especial de Protecció i Catàleg dels edificis a conservar.

CAPÍTOL VI

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Primera**

Les edificacions existents, anteriors a la vigència d'aquestes normes, que resultin contràries a les determinacions sobre sistemes, queden fora d'ordenació. Els hi seran aplicades les disposicions de l'article 117 del Text Refós.

Segona

Quan existeixin contradiccions entre les característiques de les edificacions preexistents i la regulació d'aquestes normes, referides a profunditat edificable, alçades, patis interiors lliures d'edificacions, ocupacions sobre paràmetres d'edificació, es podran autoritzar, això no obstant, obres de reforma i consolidació - sempre que no impliquin augment de volum. Es permetrà, també, la continuïtat de l'ús actual i la seva adequació als criteris tècnics d'aquestes normes. En cas d'enderroc i nova edificació, aquesta haurà d'adaptar-se a les disposicions d'aquest Pla General.

Tercera

Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla General, que no compleixin la normativa sobre superfícies mínima de la finca adscrita a les construccions, no es consideraran fora d'ordenació. En aquestes edificacions es podran realitzar obres de reforma i consolidació, sempre que no impliquin augment de volum; es permetrà també la continuïtat de l'ús actual, exigint-se l'adequació als criteris tècnics d'aquestes normes.

Quarta

Les instal·lacions industrials i els magatzems existents amb anterioritat a aquest Pla General, situades en sòl no urbanitzable, podran continuar desenvolupant la seva activitat, fins i tot, ampliar en un 25% el sostre edificat preexistent. En tot cas, hauran d'adoptar-se les mesures pertinents per integrar les instal·lacions i les activitats al paisatge i a l'ambient rural.

Cinquena

Les indústries existents en sòl urbà amb anterioritat a aquest Pla General, podran mantenir l'actual activitat industrial en tant que no cessin en la mateixa -revertint a la seva vocació residencial- amb les condicions següents:

- 1.- Limitació de molèsties, d'acord amb el que ve definit en la regulació de l'ús industrial d'aquesta normativa per a les categories A i B.
- 2.- Es permet l'ampliació, en un 10% de l'actual volum industrial, construït dins el perímetre d'edificació existent anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre que -a criteri de l'Ajuntament- no comprometi la reconversió residencial, i no ultrapassi les condicions de volum i l'edificació de la zona.
- 3.- La continuïtat de l'ús existent no pot, en cap cas, comportar vulneració del que disposa el vigent "Reglament d'activitats nocives, molestes, perilloses o insalubres".

EDICTE

de 24 d'octubre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Santa Eulàlia de Ronçana.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 13 de juliol de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/018118/B

Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Santa Eulàlia de Ronçana

L'expedient del Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del municipi de Santa Eulàlia de Ronçana, aprovat pel Ple municipal en la sessió de 12 de maig de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Antecedents: planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament municipals van ser aprovades definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, per resolució de 20 de gener de 1995, i la resolució es va publicar al DOGC de 31.3.2005.

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

—1 Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en els sectors la Fàbrica i el Pont Nou, aprovada definitivament en la sessió de 17 de març de 1999 i publicada al DOGC núm. 2905, de 8.6.1999. Expedient 1999/41.

—2 Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en els sectors can Maset i Puigdomènech, aprovada definitivament en la sessió de 19 de juliol de 2000 i publicada al DOGC núm. 3240, de 6.10.2000. Expedient 2000/960.

—3 Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit de la UAU-31, can Mataporcs, aprovada definitivament en la sessió de 14 de novembre de 2001 i publicada al DOGC núm. 3580, de 21.2.2002. Expedient 2001/2121.

—4 Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit de la UAU 44 can Serra, aprovada definitivament en la sessió de 9 d'abril de 2003 i publicada al DOGC núm. 3990, de 17.10.2003. Expedient 1998/2508.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el Text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de les Normes subsidiàries de planejament del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

Fonaments de dret

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

Resolució

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

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

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

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana.

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

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

Barcelona, 24 d'octubre de 2005

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