

CAPELLADES  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL  
NORMES URBANÍSTIQUES

**ÍNDEX**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I	ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL
CAPÍTOL III	EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I REGLAMENTACIÓ DETALLADA

CAPÍTOL I	A. DISPOSICIONS COMUNES B. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE USOS C. DISPOSICIONS SOBRE ÚS INDUSTRIAL
CAPÍTOL II	RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL URBÀ A. DISPOSICIONS GENERALS B. ALINEACIONS DE VIAL C. EDIFICACIÓ AÏLLADA I. GENERALITATS II. BLOCS AÏLLATS III. CIUTAT JARDÍ IV. UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES D. ZONA INDUSTRIAL E. VERD PÚBLIC F. VERD PRIVAT G. ÀREES D'ACTIVITATS A CONSERVAR H. PLANS PARCIAIS, ESTUDIS DE DETALL I. PROJECTES D'URBANITZACIÓ
CAPÍTOL III	SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
CAPÍTOL IIIbis	RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT INDUSTRIAL /RESIDENCIAL
CAPÍTOL IV	SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT
CAPÍTOL V	SÒL NO URBANITZABLE 1. RÚSTIC PROTEGIT 2. ÀREES FORESTALS 3. LLIURE PERMANENT I ÀREES DE PROTECCIÓ ESTRICTA

TÍTOL III. L·LICÈNCIES, CONTROL I SEGURETAT

CAPÍTOL I	INFORMACIÓ URBANÍSTICA
CAPÍTOL II	LLICÈNCIES D'OBRES
CAPÍTOL III	ESTACIONAMENTS I APARCAMENT
CAPÍTOL IV	SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ
CAPÍTOL V	EVACUACIÓ DE DEIXALLES SÒLIDES

TÍTOL IV. DISPOSICIONS I TRANSITÒRIES

## **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAPÍTOL I. ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL**

#### Article 1

##### *Àmbit*

El present pla té la consideració de Pla General d'Ordenació i comprèn tot el terme municipal de Capellades.

#### Article 2

##### *Vigència*

La vigència del pla és indefinida a partir de la seva aprovació definitiva, sense perjudici de la seva revisió quan concorri algunes de les circumstàncies que s'estableixen a continuació

- a) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, segons la hipòtesi del propi pla.
- b) L'alteració o variació substancial de les previsions de renda, col·locació, índex de motorització, habitatges, oficines, serveis i similars.
- c) L'aprovació d'un pla director territorial de coordinació d'àmbit territorial superior.
- d) Les més grans exigències d'equipaments comunitaris a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o de disposicions de rang superior.

#### Article 3

##### *Obligatorietat*

Els particulars, així com l'Administració quedaran obligats al compliment de les disposicions i normes contingudes en el present Pla, incloses les disposicions transitòries, de manera que tota actuació o intervenció sobre el territori de caràcter provisional o definitiu, sigui d'iniciativa privada sigui d'iniciativa pública, s'ajustaran a les esmentades normes d'acord amb el que preveu els articles 57è i 58è del text refós de la Llei del Sòl.

#### Article 4

##### *Contingut*

L'abast normatiu del Pla derivarà del contingut dels següents documents:

- a) Memòria justificativa de l'ordenació adoptada.
- b) Plànols
  - 1. Classificació del Sòl, amb detall del Sòl no Programat i no Urbanitzable i Estructura Orgànica del territori E.1/5.000
  - 2. Sòl Urbà i Urbanitzable Programat i Xarxa Viària E.1/1.000
- c) Normes urbanístiques
- d) Estudi econòmic-financer
- e) Programa d'actuació  
i com annex: Disposicions Transitòries

Els documents i plànols de la INFORMACIÓ URBANÍSTICA tenen un caràcter informatiu però són especialment rellevants els que fan referència a les Infraestructures Tècniques i al Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic.

#### Article 5

##### *Modificació*

- 1) La modificació de qualsevol determinació del pla s'ajustarà al que està previst a l'Article 49 de la Llei del Sòl, i disposicions legals concordants i el que es preveu a les presents Normes.
- 2) La modificació del Pla que s'elabori haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del Pla General i comprendrà un estudi macroubanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del present Pla General i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la revisió total d'aquest. Les modificacions a que fa referència l'Article 48 de la Llei del Sòl, sobre revisions de Sòl urbanitzable programat, no podran envair el sòl classificat com No Urbanitzable que és objecte de protecció especial a fi de preservar-lo del desenvolupament urbà, d'acord amb l'Article 12,2,4 de la Llei del Sòl. Tampoc es podrà augmentar la superfície del Sòl Urbanitzable Programat si no s'han complert les previsions anteriors del programa d'Actuació a nivell d'urbanització en els seus dos terços.

## CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

#### Article 6

##### *Òrgans actuants*

El desenvolupament del Pla correspon a l'Ajuntament de Capellades, sense perjudici de la participació dels particulars segons la Llei del Sòl i les presents Normes.

#### Article 7

##### *Figures del planejament*

Pel desenvolupament del Pla General es redactaran, segons el previst a la Llei i a les presents Normes, Plans Especials, Parcials, de Reforma Interior, Estudis de Detall, Projectes de Parcel·lació, Programes d'Actuació Urbanística, i es portaran a cap mitjançant els corresponents Projectes d'Urbanització i, si cal, de Compensació o Reparcel·lació.

#### Article 8

##### *Desenvolupament obligatori*

- 1) Quan a dins del sòl urbà calgui fixar les alineacions, rasants i ocupacions, i en general l'ordenació de l'edificabilitat, caldrà redactar i tramitar els Plans Especials de Reforma Interior o, en el seu cas, els Estudis de Detall fixats en l'article 105 d'aquestes Normes.
- 2) Quan a dins del Sòl Urbà es produeixin casos d'imprecisió, o la necessitat de lleugeres modificacions de les vigents alineacions o rasants, o de redistribució de l'edificabilitat es redactaran i tramitaran Estudis de Detall.  
Quan a dins del Sòl Urbà es produeixin cessions que puguin ser distribuïdes en un polígon determinat, es tramitarà un Projecte de distribució de càrregues. En principi, tots aquests polígons venen delimitats en la documentació gràfica.

- 3) L'àmbit dels Plans Parcials afectaran a cada un dels sectors de Sòl Urbanitzable Programat d'acord amb l'Article 30.1 del Reglament de Planejament. Pel Sòl Programat l'àmbit dels sectors vindrà determinat en el corresponent Programa d'Actuació Urbanística.

#### Article 9

##### *Plans Especials per Sistemes Generals*

Podrà acudir-se en tot cas a la formació de Plans Especials per qualsevol dels objectius que fa referència a l'Article 17 de la Llei del Sòl i en particular de conformitat amb el paràgraf 2, per l'execució de tots els elements dels sistemes generals i complementaris, mitjançant els quals es defineix l'estructura urbana del territori, en especial caldrà redactar un Pla Especial pel Sistema General viari i altres infraestructures.

#### Article 10

##### *Adequació del Pla General*

- 1) Els Plans Parcials i Plans Especials, no podran modificar les precisions del Pla General.  
No s'admet redistribucions de l'edificabilitat entre les diferents zones.
- 2) Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla General. En especial no podran incrementar l'edificabilitat o disminuir els espais dedicats a sistemes.
- 3) Tota modificació parcial del Pla General que no estigui previst a les normes pel desenvolupament del Pla, s'haurà de tramitar com "modificació del Pla General" i s'haurà de contemplar en el conjunt de tot l'àmbit del Pla General.

#### Article 11

##### *Precisió de límits*

Els límits de les zones poden ser objecte de precisió en els respectius Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall segons els Següents criteris:

- a) Respondran a ajustos deguts a:
  1. Alineacions d'edificacions existents.
  2. Característiques topogràfiques del terreny.
  3. Límits de propietat
  4. L'existència de vegetació o altres interessos rellevants a conservar.
- b) No representaran augment o disminució de més del 5% en relació a les superfícies delimitades del plànol 1/1.000.

#### Article 12

##### *Contingut*

- 1) Els Plans Parcials i Especials i els Estudis de Detall regularan tots els aspectes que calguin perquè amb la formació dels corresponents Projectes d'Urbanització siguin immediatament executables.
- 2) Els Plans Parcials i Especials i els Estudis de Detall contindran la delimitació de polígons i les seves determinacions, d'acord amb l'Article 119 de la Llei del Sòl i el sistema d'actuació aplicable a cada un d'ells.

#### Article 13

##### *Plans Parcials o Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall*

- 1) Els Plans Parcials o els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall desenvoluparan les directrius del Pla General i, per tant:
  - a) Escolliran els tipus d'ordenació entre els permesos pel Pla General.
  - b) Concretaran el Sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons els estàndards previstos a les normes o a la legislació vigent.
  - c) Assenyalaran, si cal, l'espai destinat a la xarxa viària i als altres sistemes de l'estructura urbana.
  - d) Disposaran l'ordenació de l'edificació.
  - e) Delimitaran els aparcaments, jardins urbans, espais lliures i dotacions.
  - f) Regularan els usos admesos i la situació respecte a l'edificació.
  - g) Tindran totes les determinacions que exigeixi la llei o els reglaments.
- 2) El Pla garantirà també, l'execució dels sistemes complementaris i generals, i si convé l'obra urbanitzadora, de manera que quedi assegurada la realització de la urbanització.

#### Article 14

##### *Pla d'etapes*

- 1) Els Plans Parcials i Especials de Reforma Interior, i als Estudis de Detall, hi haurà de figurar un Pla d'etapes que prevegi l'execució esglaonada de la urbanització. Els terminis de les diferents etapes es fixaran en funció de les característiques del planejament, adequades a les previsions del Pla General. El termini màxim no podrà ser superior als vuit anys comptats des de l'aprovació definitiva del Pla.
- 2) L'incompliment de les obligacions per part dels particulars a l'execució dels Plans Parcials o Plans Especials i Estudis de Detall podrà determinar l'aplicació del sistema d'expropiació. Així mateix, l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei del Sòl, habilitarà a l'Ajuntament per expropiar els terrenys afectats d'acord amb l'Article 124-2 de la dita Llei.
- 3) En tot cas el Pla Parcial i l'Estudi de Detall haurà de preveure l'ocupació material pel municipi, en els dos primers anys d'actuació, de la totalitat dels terrenys destinats a sistemes complementaris, de forma que s'acrediti suficientment el domini públic d'aquells terrenys per la seva inscripció al Registre de la Propietat en els Termes que preveu la Llei.

### CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### Article 15

##### *Sòl Urbà*

- a) Per l'execució del Pla General del Sòl Urbà s'han de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització.
- b) On les alineacions i rasants estiguin plenament definides es podrà actuar per unitats de carrer.
- c) Quan quedi delimitat un polígon d'actuació s'haurà d'actuar en aquest com a unitat mínima, podent-se acumular dos o més en el cas de juxtaposats. Aquests polígons tenen finalitat de redacció dels Projectes de Compensació i Urbanització.
- d) En el cas de necessitar noves alineacions, rasants i parcel·lacions, caldrà presentar, prèviament o simultàniament, l'Estudi de Detall corresponent, i si cal un Projecte de Compensació, Reparcel·lació o, simplement, Regularització de solars.

- e) Quan calgui definir la volumetria serà necessària la formulació corresponent al Pla Especial de Reforma Interior desenvolupant els paràmetres que fixi el Pla General. El sistema d'execució serà el de Compensació.
- f) Quan els propietaris d'un sector, zona, o àmbit territorial determinable, resulten especialment beneficiats per una de les actuacions anteriors, l'Ajuntament fixarà l'exempció compresa en el benefici a efectes de la implantació d'una contribució especial de millores. En alguns casos aquestes àrees queden ja definides al Pla General.
- g) Ultra els casos esmentats anteriorment, l'Administració podrà actuar aïlladament en Sòl Urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquesta actuació estigui prevista en el Pla General o en el Pla Especial o Estudi de Detall.
- h) En totes les figures de planejament proposades en sòl urbà, s'aplicarà el que preveu aquest Article en el seu apartat d), escollint sempre que sigui possible el sistema d'actuació per COMPENSACIÓ.

#### Article 16

##### *Sòl Urbanitzable Programat*

- a) Per l'execució del Sòl Urbanitzable Programat definit en el Pla General, s'haurà de redactar el corresponent Pla Parcial.
- b) El sistema d'execució serà el de Compensació.

#### Article 17

##### *Sòl Urbanitzable no Programat*

Per l'execució del Sòl Urbanitzable no Programat, definit en el Pla General, l'Ajuntament redactarà els corresponents Programes a sol·licitud de la iniciativa privada o d'ofici.

Les exigències mínimes dels Programes seran les que estableix la Llei del Sòl o el seu Reglament.

## **TÍTOL II.**

### **RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I REGLAMENTACIÓ DETALLADA**

#### **CAPÍTOL I. A) DISPOSICIONS COMUNES**

#### Article 18

- 1) A efectes d'aplicació d'aquest Pla, el sòl del terme municipal es classifica en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i sòl no Urbanitzable, segons els plànols a escala 1/5000 corresponent.
- 2) Pel seu destí en l'ordenació del territori, en el present Pla el sòl s'afecta a alguns dels objectius següents:
  - a) Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció.
  - b) Sistemes viaris i d'aparcament de caràcter local.
  - c) Espais lliures destinats a parcs públics.
  - d) Equipaments comunitaris i per a centres públics.
  - e) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
  - f) Zones de protecció de sistemes, diferents de les esmentades en l'apartat a).
  - g) Edificacions i usos públics, privats o col·lectius.

## Article 19

### 1) Sistemes Generals

L'estructura general i orgànica del territori definit és integrada pels elements següents:

- a) Sistemes generals de comunicacions
- b) Espais lliures destinats a parcs urbans, zones forestals i altres espais verds.
- c) Equipaments d'abast municipal.
- d) Serveis tècnics.
- e) Espais de protecció dels anteriors.

### 2) Sistemes Locals

L'estructura orgànica del territori es complementa amb els sistemes de nivell local.

- a) Sistema viari local
- b) Aparcaments
- c) Espais lliures i jardins públics
- d) Dotacions comunitàries

### 3) Donades les característiques de Capellades quant a superfície i concentració d'edificacions, tots els sistemes són sistemes generals, amb l'excepció dels sòl de cessió obligatòria i gratuïta procedents del Plans Parcial d'Ordenació del desplegament dels Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en el Sòl Urbà que són sistemes locals.

## Article 20

### *Determinació del sòl adscrit a sistemes locals total o parcialment*

Quan el present Pla General determini els sistemes locals, els Plans Parcial o Especials que el desenvolupin hauran de subjectar-se a aquestes previsions.

Els sòls destinats a sistema local són de titularitat pública.

## Article 21

### *Zones*

A fi d'orientar els processos d'urbanització i edificació, el Pla General qualifica el territori en "zones". Hom entén per "zona" l'extensió de sòl contínua o discontinua sotmesa a un règim uniforme. La unitat més elemental de la zona és una àrea delimitada normalment pels carrers perimetrals.

## Article 22

### *Tipus d'ordenació de l'edificació*

El tipus d'ordenació física de les zones establertes en aquest Pla General són els següents:

- 1) Edificació segons alineacions i profunditats edificables i altura reguladora segons consta a la documentació gràfica.
- 2) Edificació aïllada establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: altura màxima, índex d'edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes.
- 3) Composició de volums o edificació volumètrica específica. Tipus d'ordenació en què l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta per àrea prèviament determinada. La concreció per cada unitat de l'edificabilitat serà precisada en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o a l'Estudi de Detall a través de la comparació de volums. Aquest tipus d'ordenació podria predeterminar la tipologia de la unitat familiar.

## Article 23

### *Concepte sobre edificabilitat*

- 1) Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb el nom d' "índex d'edificabilitat bruta o per àrea", "superfície de sostre edificable", "envoltant màxima d'edificació", "índex d'edificabilitat neta", i "índex d'edificabilitat complementària per àrea", utilitzats en aquestes Normes, són els que es defineixen a continuació. Les superfícies de terreny sempre seran mesurades en projecció horitzontal.
- 2) S'entén per índex d'edificabilitat bruta o per àrea el límit màxim d'edificabilitat expressat en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
- 3) La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.  
Seran computades també pel càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliar i les de les edificacions existents que es conservin.  
No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques.
- 4) L'envoltant màxim d'edificació és l'edificació que resulta aplicant els paràmetres o constants d'edificabilitat en cada tipus d'ordenació.
- 5) L'índex d'edificabilitat neta\_és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada zona, en sòl urbanitzable.
- 6) L'índex d'edificabilitat complementari per àrea és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl), el qual en algunes àrees s'afegeix a l'edificabilitat residencial, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament quan sigui desitjable i d'interès general de destinar una major superfície de sostre a usos comercials i d'oficina. L'excés sobre l'edificabilitat complementària s'haurà de treure, en cas d'edificacions o usos ja existents, de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat per àrea.
- 7) En el còmput d'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes le plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints, tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.

## Article 24

### *Protecció del medi ambient*

La protecció del medi ambient i la conservació i protecció de la naturalesa i del paisatge, en el marc del planejament urbanístic a nivell general, s'efectuarà mitjançant la preservació del sòl de tot procés de degradació, a través de les mesures adequades, de limitació o de prohibició d'edificar, que excloguin els usos que engendren efectes perjudicials.

Com a part integrant del present Pla General haurà de ser redactat un Pla Especial de Catàleg del Patrimoni històric-arquitectònic i ambiental. Els elements normatius d'aquest seran part integrant del Pla General.

Tot i així, mentre no sigui redactat el Pla, serà tractat amb el màxim respecte el paisatge urbà d'acord amb les següents normes:

- 1) Sempre que pugui quedar una mitgera al descobert –per exemple en el cas de solars continguts de diferent normativa o en les edificacions a l'interior d'illa, etc.

La nova construcció es retirarà dos metres del límit del solar transformant la paret corresponent en façana.

- 2) Les grans parets mitgeres actuals, les quals quedaran al descobert i fora d'ordenació, podran ser objecte d'unes normes especials amb la finalitat de pal·liar el seu mal efecte.
- 3) A les edificacions que no compleixin les Normes del Pla se'ls hi aplicarà el que disposa l'Article 43 de la Llei d'Adequació.

#### Article 25

##### *Aspectes no determinants específicament*

En tots els solars edificables en els quals, per diferents circumstàncies, hi pugui haver dubte respecte a la seva edificabilitat i forma d'aplicar-la, regiran les següents normes:

- 1) L'ocupació màxima de l'illa tancada no serà mai superior al 60%, repartida per igual al llarg de les alineacions dels carrers. Així i tot, i com en l'article anterior, sempre s'haurà de considerar l'ordenació i les normes dels solars veïns, a fi de que no es produeixin agressions a l'entorn, com parets mitgeres al descobert, desnivells en voravies, ressalts en les alineacions, etc. En les illes d'edificació aïllada l'ocupació màxima del solar serà del 30% i les separacions als límits del solar seran, com a mínim de 4 metres.

Els solars on no hi hagi especificació concreta seguiran conservant les característiques actuals d'edificació fins el moment en que vulguin ser canviades i aleshores seran adaptats a les normes dels solars veïns.

Les alçades i altres característiques sempre quedaran d'acord amb les normes generals.

## B) DISPOSICIONS GENERALS SOBRE USOS

#### Article 26

##### *Classes d'usos*

- 1) A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el desenvolupament d'aquest Pla General, s'inclouin als Plans Parcialis o als Plans Especials, 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. Ús residencial

3.3. Ús comercial

3.4. Ús d'oficines

3.5. Ús industrial

3.6. Ús sanitari

3.7. Ús religiós i cultural

3.8. Ús recreatiu

3.9. Ús esportiu

#### 4.1. Ús d'estacionament

#### 4.2. Ús de garatge-aparcament

- 2) L'ús corresponent a casernes, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

### Article 27

#### *Usos permesos*

- 1) Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.
- 2) Per 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 o
  - e) Usos provisionals
- 3) Usos compatibles són els que poden simultanear-se a coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi 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 aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.
- 5) Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per a ser admesos.
- 6) Usos temporals són els establerts per termini limitat 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 amb els termes disposats per l'Article 58.2 de la Llei del Sòl.

### Article 28

#### *Usos prohibits*

- 1) Els usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les Ordenances dels Plans parcials o dels Plans Especials, els Catàlegs, altres Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
- 2) També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

### Article 29

#### *Usos públics, privats i col·lectius*

- 1) Són usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als Plans que desenvolupin aquest Pla General, els referents als usos o serveis públics realitzats o 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 no estan compresos a l'apartat següent.
- 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 alguna altra contraprestació.
- 4) En els usos públics s'inclouen, també, els realitzats per l'Administració en béns de propietat mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

#### Article 30

##### *Ús d'habitatge*

L'habitatge de l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge.

- a) Habitatge unifamiliar. És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat, o agrupat horitzontalment a un altre habitatge, o edifici d'un altre ús, i amb accés exclusiu.
- b) Habitatge bifamiliar. Té les mateixes característiques que l'unifamiliar però podent-hi residir dues amb accés i espais lliures comuns.
- c) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatge amb accés i elements comuns.

#### Article 31

##### *Ús residencial*

- 1) És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com hotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria.

#### Article 32

##### *Ús comercial*

- 1) És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, rentat i planxat de roba i similars.
- 2) Els usos comercials que, per llurs característiques –matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats- originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

#### Article 33

##### *Usos d'oficines*

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

#### Article 34

##### *Ús industrial*

- 1) S'hi comprenen els següents:
  1. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.

2. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i altres sense servei de venda directa.
  3. Els tallers de reparació.
  4. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
  5. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties o perills a les persones, o danys als béns.
- 2) Diferents dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'exploració de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

#### Article 35

##### *Ús sanitari*

- 1) Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

#### Article 36

##### *Us religió i cultural*

Aquest ús comprèn l'educatiu el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, els dels museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religió, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

#### Article 37

##### *Ús recreatiu*

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai, no comprés en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc els esportius.

#### Article 38

##### *Ús esportiu*

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

#### Article 39

##### *Simultaneïtat d'usos*

- 1) Quan una activitat comprèn diversos usos permesos, sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.
- 2) Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran, també, als usos que, per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

### C) DISPOSICIONS SOBRE ÚS INDUSTRIAL

#### Article 40

##### *Classificació*

- 1) A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries o similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats i mals que puguin ocasionar, els efectes nocius per a la salubritat i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en què són situades.
- 2) Pels primers conceptes es classifiquen en sis categories i per l'últim s'estableixen sis situacions.

## Article 41

### Categories

- 1) La classificació d'indústries és la següent, repartida en categories:
  - 1<sup>a</sup>. Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.
  - 2<sup>a</sup>. Activitat compatible amb l'habitatge.
  - 3<sup>a</sup>. Activitat no admesa contigua a habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
  - 4<sup>a</sup>. Activitat no admesa contigua a habitatge, però sí contigua a d'altres usos d'indústria.
  - 5<sup>a</sup>. Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.
  - 6<sup>a</sup>. Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altra activitat o habitatge.
- 2) La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança amb els graus de molèstia que es determinen en l'Article 75
  - 2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 Kw. cada un que no produeixin vibracions ni se sentin des de les dependències veïnes.
  - 2.2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 kw. cadascun.
  - 2.3. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatges excepte en sectors especialment reglamentats.
  - 2.4. Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.
  - 2.5. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.
  - 2.6. La sisena categoria comprèn aquelles activitats per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.
- 3) S'entén per "activitats de servei" les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors i semblants. Aquestes activitats no es classificaran en general en categories industrials, excepte si llur envergadura o les

molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat industrial de qualsevol categoria.

- 3.1. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i per les Normes de Serveis Tècnics Municipals o per la Comissió Delegada de Sanejament.
- 3.2. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els correspongui la inclusió a activitat industrial de qualsevol categoria.
- 3.3. Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior. En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat serà considerat de segona categoria.
- 3.4. Els tallers de reparació, és especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.
- 3.5. Els magatzems complementaris d'indústries es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.
- 3.6. Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria. Els locals en situació tercera podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament quan no tinguin dipòsits de carburants.

## Article 42

### *Situació dels locals industrials segons l'entorn*

- 1) A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa l'immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani l'inferior a la planta baixa.
- 2) En zones on s'admeti la construcció d'habitatge s'entendrà per edifici industrial aquell en el qual, les parets de separació amb els llocs confrontats a partir de fonaments, deixin un espai lliure mig de 15 centímetres sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 cm. no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntures de dilatació i en la part superior, on es posarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntures de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial. En els casos d'edificis existents on no sigui possible realitzar aquesta mesura s'hauria de combatre la transmissió de sorolls i vibracions amb alguna altra mesura aïllant.
- 3) Els edificis exclusivament industrials hauran de complir les següents condicions:
  - a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el de porter o vigilant.

- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent dels de personal fins a la línia de façana, en les categories 5<sup>a</sup> i 6<sup>a</sup>.
  - c) L'edifici haurà de disposar com a mínim d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça de furgoneta per locals inferiors a 300 metres quadrats o de camió per superfícies superiors i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense cap mena de perill.
  - d) Hauran d'estar situats en un carrer d'amplada no inferior a vuit metres.
- 4) A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació 1<sup>a</sup>

En Planta pis en edifici de vivendes, i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.

Situació 2<sup>a</sup>

- a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge i amb accés exclusiu i independent.
- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no comprés en els casos a i b.

Situació 3<sup>a</sup>

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4<sup>a</sup>

- a) En edificis qualificats com a industrials amb façana al carrer, no exclusius per a altres activitats.
- b) En edifici qualificat com a industrial amb façana al carrer, i exclusiu per a una única activitat.

Situació 5<sup>a</sup>

- a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 4 metres.

Situació 6<sup>a</sup>

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

## Article 43

### *Límits màxims a cada categoria*

- 1) Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:
- a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
  - b) Potència mecànica i
  - c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.
- 2) La determinació en categories s'estableix en funció de les molèsties, nocivitat o insalubritat i perill. Dins d'elles es consideren els següents efectes:

Molèsties:

Soroll a l'exterior de propi local i veí més afectat.  
 Fums, bafs, olors. Pols.  
 Aigües residuals. Abocaments i deixalles.  
 Radiacions.

Perill:

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.

Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments i abocaments d'agressius químics.

Condicionants i aptituds dels accessos.

- 3) Les indústries de categoria superior a 2<sup>a</sup> no seran tolerades a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. S'exceptuaran els casos de les indústries existents i de categoria superior. En aquests casos la distància mínima serà de 7 metres. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2<sup>a</sup> a menor distància que la indicada.
- 4) Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en kw/m<sup>2</sup> i kw totals per a la potència mecànica són els consignats a la taula adjunta. L'administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes Normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.
- 5) Els límits sonors s'amidaran en decibels A i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria un límit màxim de 3 dBA per sobre el nivell de fons. La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.
- 6) S'entendrà per soroll de fons l'ambiental sense els valors punta accidentals.
- 7) Els límits de potència fixats a la tala adjunta, tant per a la potència total de la instal·lació com per a la de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en que l'empresa demostrï i els Serveis Tècnics Municipals i la Comissió corresponent confirmïn, que el grau de molèstia, nocivitat o perill no ultrapassa la categoria autoritzada en el lloc proposat. Per a la posta en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

#### Article 44

##### *Qualificació d'activitats*

- 1) Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives", o "perilloses" es comptarà amb les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre, i quant a la protecció de l'ambient atmosfèric s'estarà a les disposicions de la Llei de Catalunya 22/83 del 21 de novembre, i amb les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixin i allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre, aquestes Normes del Pla General.
- 2) Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són obligatori i de directe compliment sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

TAULA DE LÍMITS MÀXIMS DE KW/M2  
I POTÈNCIES TOTALS MÀXIMS PER CATEGORIES I SITUACIONS

Categories	SITUACIONS						
	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>			3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	
		a	b	c			
1 <sup>a</sup>	0,03 6	0,06 18					Kw/m2 PTM
2 <sup>a</sup>	No	0,06 20	0,07 24	0,08 32	0,09 90	0,10 375	Kw/m2 PTM
3 <sup>a</sup>	No	0,07 25	0,07 48	0,08 64	0,09 180	0,10 500	Kw/m2 PTM
4 <sup>a</sup>	No	No	No	No	No	Il·limitada	PTM
5 <sup>a</sup>	No	No	No	No	No	No	
6 <sup>a</sup>	No	No	No	No	No	No	

Article 45.

*Límits de Kw/m2 i de potència mecànica segons categoria*

- 1) Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en kw/m2 i potència total, són els que figuren a la taula adjunta.
- 2) Per a l'aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:
  - a) La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local i per a manutenció.
  - b) La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
  - c) Quan una mateixa activitat industrial, ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb la taula mencionada en aquest article.
  - d) Els límits de potència a què es refereix la taula al·ludida al paràgraf es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

Article 46

*Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores*

- 1) Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, es podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.
- 2) Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures, no es garantirà l'eficàcia funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les Normes Generals.

Article 47

*Modificació de categoria*

- 1) Perquè una indústria de 3<sup>a</sup> categoria pugui ser considerada de 2<sup>a</sup>, s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:

- a) Que no utilitzi operacions o procediments en què precisi la fusió de metalls o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums o boires.
  - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables en qualsevol operació.
  - c) Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables o tòxiques o molestes, i que els bafs que se'n puguin despendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
  - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de sota ni a cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
  - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que, fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de dBA.
  - f) Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (carga màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
  - g) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin matèries combustibles (com poden ser retalls de paper o cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o ruixadors automàtics.
- 2) Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.
- 3) Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.
- 4) No obstant tot l'exposat i donades les característiques tan especials de Capellades, en circumstàncies extremes i prèvia exposició de que no existeixin altres possibilitats i es demostrï per la propietat l'efectivitat de les mesures correctores, podrà ser acceptada la categoria 3<sup>a</sup> enlloc de la 2<sup>a</sup> en alguna planta baixa amb accés directe.

#### Article 48

##### *Àrees extractives*

Donades les característiques de grandària i de desnivells del Terme Municipal de Capellades, a més de les paisatgístiques, queden prohibides totes les activitats d'extracció de terres, roques o minerals.

## CAPÍTOL II. RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

### A) DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 49

##### *Qualificació del sòl*

El Pla General qualifica d'urbà el sòl al qual escau aquesta qualificació ja sigui per raó de la situació dins del cas urbà, ja per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o per la seva inclusió legítima en àrees consolidades per l'edificació. La delimitació d'aquest sòl ve definida en els plànols 1/5.000 i estudiada en detall en el plànol 1/1.000.

#### Article 50

##### *Aplicació de les normes d'aquest capítol*

- 1) Aquest capítol conté la reglamentació detallada de l'ús i l'edificació del sòl urbà, segons l'exposat a l'article 12.2.1f) de la Llei del Sòl, i per a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.
- 2) Les regles d'aquest capítol s'aplicaran al Sòl Urbà, i Urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent i en tots els tipus d'ordenació de l'edificació.
- 3) Les edificacions anteriors a aquest Pla que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes (alçada, alineacions interiors, ocupació de parcel·la) podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de llurs condicions estètiques i higièniques, així com de modificació d'ús, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la demolició, o l'edificació reuneixi els pressupostos per a la qualificació de finca inadequada, en conformitat amb l'article 154-3) de la Llei del Sòl, l'aprofitament del sòl s'haurà de fer amb subjecció a les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes.
- 4) Del disposat a l'apartat anterior se n'exceptuen:
  - a) Les edificacions fora d'ordenació perquè són afectades per sistemes generals o locals.
  - b) Les edificacions alçades en sòl destinat en el Pla a equipaments comunitaris a parcs i jardins.
  - c) Les edificacions situades en un sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin llur demolició.
  - d) Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona, a excepció de les instal·lacions ordenades per l'Administració com a mesures correctores de l'activitat.
  - e) A les edificacions compreses en aquest apartat se'ls aplicarà el disposat a l'article 60.2 i 3 de la Llei del Sòl.

## Article 51

### *Significat dels conceptes utilitzats*

- 1) Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació.
- 2) Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:
  - a) Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable.
  - b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.
  - c) Planta Baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant, o al terreny natural assenyalen les normes.
  - d) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
  - e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
  - f) Elements bàsics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra d'ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba i d'altres.
  - g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

- h) Elements sortints. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i) Celobert. Espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.  
S'entén per estança el lloc, sala o habitació on s'habita normalment, com cosidors o cuines, i que no és destinat a dormitori.

## Article 52

### *Planta Baixa*

- 1) La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible. Però, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.  
En els casos en què, el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior. Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, en referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les de profunditat de les quals sigui la bisectriu de les alineacions dels dos vials.
- 2) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 metres.
- 3) L'alçada màxim del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació, segons alineacions de vial, serà de 3,80 metres.
- 4) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
- 5) Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatge.  
Els entresolats:
  - a) Es separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, i
  - b) L'alçada lliure mínima, per sota, serà de 2,50 metres.

## Article 53

### *Planta soterrani*

- 1) Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- 2) Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta soterrada o semi soterrada sempre que el seu sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior natural. La part de la planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, en tota aquesta part

tindrà la consideració de planta baixa. En aquests casos el sòl definitiu al voltant de l'edifici no serà inferior al sòl natural.

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

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

- 4) L'alçada lliure de les plantes soterrani serà, almenys, de 2,50 metres.

#### Article 54

##### *Alçada de les plantes pis*

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres i, pel que fa a l'ús habitatge, s'aplicarà allò definit al Decret 28/99, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

#### Article 55

##### *Elements tècnics de les instal·lacions*

- 1) Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i no hi podrà incloure altre ús o volum que l'estrictament funcional mínim.
- 2) Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements, són, exclusivament, funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació i no hi podrà ser inclòs altre ús o volum que l'estrictament funcional mínim. L'alçada màxima d'aquest volum no podrà sobrepassar tres metres respecte l'ARM.

#### Article 56

##### *Cossos sortints*

- 1) Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que disposa aquest article.
- 2) Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres construccions similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs que són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
- 3) a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computaran a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.  
b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però, a efectes del càlcul del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.  
c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Però es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i, en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

- 4) En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
- 5) S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.
- 6) S'entén per pla límit lateral del vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a un metre de la paret mitgera.

#### Article 57

##### *Vol màxim dels cossos sortints*

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:

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

- 1) A totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, regiran les següents prescripcions:  
El vol màxim, serà paral·lel a l'alineació del carrer com a mínim en dos terços de la seva longitud. Serà amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt i no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial.  
Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,00 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 tram de via a que recau, amb el límit màxim d' 1,00 m.
- 2) 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'1,00 m.
- 3) Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana; els tancats i els semitancats no en podran ocupar més d'un terç. En tots dos casos aquests cossos vénen limitats lateralment per plans perpendiculars a la façana i a una distància de la paret mitgera igual al vol del cos sortint.  
Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm podran ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no ultrapassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.
- 4) Cap punt de la volada dels cossos sortints no podrà situar-se per sota de 3,20 m excepte els balcons definits a l'article 74.2 que es podran situar per damunt de 2,80 m si el seu vol no excedeix els 0,30 m.

#### II. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada:

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

#### Article 58

##### *Elements sortints*

- 1) Els elements sortints, com els sòcols, pilars ràfecs o volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos, es limitaran quan el vol, a tot el disposat pels cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

- a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia, i de 0,30 m quan afectin a menys de la desena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquesta desena de façana.
  - b) S'admeten els elements sortints que es situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,80 m per sobre de la rasant de la voravia menys de 0,60 m, amb un màxim de 1,00 quan siguin opacs i de 1,50 m quan siguin translúcids.
  - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m pels carrers de menys de 20 m i fins un màxim de 0,90 m pels carrers de 20 o més metres.
- 2) Els elements sortints no permanents, com són veles, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Seran regits per allò que s'estableix a les Ordenances Municipals de policia.

#### Article 59

##### *Condicions d'habitabilitat dels habitatges*

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges es regularan d'acord amb el Decret 28/99, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

#### Article 60

*Annex del Decret 28/99, de 9 de febrer (es dona per reproduït el text publicat pel DOGC de 16 de febrer de 1.999).*

#### Article 61

##### *Condicions d'il·luminació i ventilació de locals amb altres usos diferents al de residència*

- a) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, sempre que assegurin condicions adequades d'higiene.
- b) L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per Ordenances Municipals.

#### Article 62

##### *Casos especials*

En els casos de mitgeres al descobert, xamfrans o altres en els que sigui possible algun benefici públic i privat alhora, sense perjudicis de tercers, podran ser admeses, a través de la formulació d'un Estudi de Detall, les propostes de variació de les normes d'edificació que compleixin les següents condicions:

1. No augmentar el volum edificat.
2. En el cas d'augmentar l'ARM, en una part de la superfície ocupada, aquesta haurà de separar-se de tots els límits del solar les distàncies reglamentades més l'excés d'alçada.
3. No avançar les alineacions.
4. Presentar document de conformitat dels veïns

## B) NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

### Article 63

#### *Paràmetres específics*

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial hi entren les zones de Casc Antic, d'Eixample i de Dotacions i de Tolerància Industrial. Els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a paràmetre que serveix per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions llevat d'excepcions expresses. Normalment grafiada als plànols amb indicació dels números de planta (PB + n). És a dir, planta baixa més n plantes pis. Normalment expressada ARM.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'ha de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) Mitgera. És la paret lateral límit entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva contigüïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües i tancades.
- h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Normalment expressada P.E.
- i) Espai lliure interior d'illa. En l'espai lliure d'edificació un cop aplicada la profunditat edificable. En els grans terrenys qualificats com a Verd Privat, serà permesa l'edificació d'un estatge de superfície construïda no superior a 250 m<sup>2</sup> per cada 4000 m<sup>2</sup> de solar.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

### Article 64

#### *Alineacions*

1. Als plànols hi consten les alineacions i profunditats edificables (P.E.) que corresponen a cada illa. La resta és lliure privat a no ser que s'indiqui expressament un altre ús.
2. S'admet la reculada de forma triangular en les plantes pis de l'edificació del solar del carrer de la Mercè 11.

### Article 65

#### *Reculades*

A zones lliures es podran autoritzar les construccions auxiliars que no ocupin més d'un 10% de l'espai lliure o del 5% de la parcel·la. En tot cas no podran disminuir l'espai lliure fins a no fer possible la inscripció d'un cercle de 4 m de diàmetre a les cases unifamiliars i de 8 m a les plurifamiliars. L'edificació auxiliar no podrà sobrepassar l'alçada de 3,5 m comptada a partir del punt mig de la voravia de la façana corresponent. Aquesta alçada serà vàlida fins a la meitat de l'illa.

## Article 66

### *Construccions auxiliars*

A zones lliures es podran autoritzar les construccions auxiliars que no ocupin més d'un 10% de l'espai lliure o del 5% de la parcel·la. En tot cas no podran disminuir l'espai lliure fins a no fer possible la inscripció d'un cercle de 4 m de diàmetre a les cases unifamiliars i de 8 m a les plurifamiliars. L'edificació auxiliar no podrà sobrepassar l'alçada de 3,5 m comptada a partir del punt mig de la voravia de la façana corresponent. Aquesta alçada serà vàlida fins a la meitat de l'illa.

## Article 67

### *Construccions auxiliars adossades a edificació principal*

En el C/. Major, entre el C/. Abad Muntades i el C/. del Pilar, i de forma alternativa a allò reglamentat en l'Article 66, es podrà prolongar el local en P.B. sobrepassant la P.E. fins a 3 m i a una altura màxima de 3,50 m.

## Article 68

### *Amplada de vial*

1)

- a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
- b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer, comprès entre dos plans transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.
- c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i l'alineació oposada del mateix vial.
- d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

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

## Article 69

### *Alçada reguladora màxima. ARM.*

- 1) A on no sigui reglamentat d'altra forma, l'ARM de l'edificació serà de 12,5 m, equivalent a Planta Baixa i tres Plantes, PB+3, i, en els carrers de menys de 6 m d'amplada, serà de 9,5 m, equivalent a PB+2.
- 2) L'alçada s'amidarà verticalment en l'eix de la façana, des de la vorera fins el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat.
- 3) Per sobre de l'ARM només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 40%, l'arrencada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima (o a 60 cm per damunt de l'últim forjat) i vol màxim dels ràfecs. Els espais ocupables que es puguin generar es regiran per l'Ordenança reguladora dels espais edificables damunt l'última planta dels edificis.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada de 60 cm, i els espais que admeti l'Ordenança reguladora dels espais edificables damunt l'última planta dels edificis.
  - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'un metre per sobre de l'ARM.
  - d) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,60 m si són opacs i de 2,20 m si són transparents, com reixes i similars i hauran d'estar aixamfranats, en arribar l'alineació, per un pla inclinat a 45°.
  - e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - f) Els coronaments decoratius de les façanes.
- 4) A l'illa de 5 cases que té façana al carrer Joan Maragall i al passatge Joventut es limita l'alçada reguladora màxima a 7,50 m equivalents a PB+PP, congelant la densitat.
- 5) A l'àmbit de l'antiga fàbrica de Miquel i Costas al carrer Doctor Fleming, la clau E tindrà els següents determinacions específiques:
- Nombre màxim Habitatges: 21 unitats
  - Alineacions d'edificació segons plànol 5 de Paràmetres de la MP.
  - Alçada màxima: 12,5 m; PB+3PP
  - Cossos sortints: no s'admeten a la façana d'interior d'illa
  - Normativa estètica: serà d'aplicació l'art. 74 punts 3 i 4.
  - Resta determinacions: Normativa Urbanística PGO. vigent

## Article 70

### *Regles sobre determinació d'alçades*

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

#### 1) Edificis amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m l'ARM serà amidada a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que determinats punts de la façana la rasant de la voravia es situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

#### 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 disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.
  - b) Si les alçades reguladores fossin diferents a cada vial, la més alta es podrà córrer pel carrer adjacent més estret fins a una longitud màxima –comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat- determinada per la intersecció, sobre l'alineació del vial de menor amplada, de la prolongació de la línia de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a que es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.
- 3) Edificis amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:  
Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
- 4) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure anterior.
- a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a que doni cada edificació, prevalent la de major alçada en el lloc que cavalquin les dues.
  - b) En els casos de solars amb front a espais més amples que els carrers continguts prevaldrà l'alçada del carrer contigu més ample.
  - c) En els casos particulars a què donin lloc a alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

## Article 71

### *Profunditats edificables*

Les profunditats edificables es delimiten per la línia de façana i la línia posterior d'edificació paral·lela a l'interior i a una determinada distància, que està numèricament grafiada als plànols.

## Article 72

### *Regles sobre mitgeres*

- 1) Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, diferències de profunditat edificable, canvis de zona o altres causes puguin sortir mitgeres permanents al descobert, caldrà aplicar allò previst sobre aquest terme en l'Article 24 apartat 1) d'aquestes normes.
- 2) Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25º sexagesimals.  
En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

## Article 73

### *Usos en el Casc Antic i Eixample*

- 1. Habitatge. Admès en totes les seves categories.

2. Residencial. Admès.
3. Comercial. A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 350 m<sup>2</sup>.
4. Sanitari. Admesos els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de 150 llits.
5. Recreatiu. Admès.
6. Esportiu. Admeses instal·lacions cobertes, de fins a 1000 m<sup>2</sup>.
7. Religios i cultural. Admès.
8. Oficines. Admès
9. Indústria. Admès l'ús industrial en categoria 1<sup>a</sup> en situacions 1.a, 1.b, 2.a, 2.b, 3 i 4, i categoria 2<sup>a</sup> en situacions 2.b, 2.c, 3 i 4.b. En categoria 3<sup>a</sup> s'admet provisionalment la continuació de l'ús en el moment de ser aprovat aquest Pla General, però no seran admeses ni millores de l'edifici ni ampliacions sense les mesures correctores adequades.
10. Garatge aparcament. Admès i obligatori segons reglamentació.

#### Article 74

##### *Normes específiques del Casc Antic*

A fi de conservar l'ambient actual del Casc Antic, les noves construccions, les ampliacions i les obres de rehabilitació s'hauran d'adaptar a les següents normes:

1. Alçades. Les alçades edificables en el Casc Antic es prendran fent el promig entre les altures de les edificacions existents en cada tram de carrer limitat per carrers transversals sense considerar els edificis de menys 8,40 m d'alçada ni els d'alçada superior a 12,50 m. Per damunt de l'alçada edificable només s'admetrà una coberta de teula ceràmica tradicional amb un pendent del 40% com a màxim, l'arrencada de la qual (horitzontal i paral·lela a cadascuna de les façanes) es situarà a l'extrem d'un ràfec de 45 cm com a màxim. Només s'admetrà una part de la coberta plana si aquesta queda voltada per la teulada amb un ample mínim d'un metre al lateral i de dos metres al final del ràfec. S'admetran finestres de sostre amb una grandària màxima d'un metre quadrat de superfície separades un metre com a mínim dels llindars i entre elles i es situaran, com a mínim, a dos metres del ràfec i a dos del carener.
2. Volades. A la zona Casc Antic només s'admetran balcons tradicionals amb un vol màxim de 30 cm i barana de ferro amb brèndoles de fins a 2 cm<sup>2</sup> de secció separats 12 cm com a màxim. En vials d'amplada superior a 6 metres, la volada dels balcons podrà excedir els 30 cm en un 10% del que excedeixi els sis metres fins un màxim de 70 cm. La longitud dels balcons vindrà definida per l'estudi de proporcions de les obertures amb una ocupació màxima del 50% de la longitud de façana. No s'admetran cossos tancats o semitancats a vial. Pel que fa al pati d'illa, s'aplicarà l'article 57 de les Normes.
3. Obertures. Les obertures de les façanes al Casc Antic seguiran el ritme de les existents al tram de carrer, incloses les dels edificis enderrocats en els casos de substitucions, amb similitud de la proporció de plens i buits. Els projectes d'obra nova, ampliació i rehabilitació incorporaran un estudi de proporcions on s'inclougui la solució de balconades.
4. Materials de façana. Pel tractament superficial de les plantes situades per damunt de la planta baixa no s'admetran acabats brillants o colors massa forts o estridents -ni aplacats en general ni l'obra vista- els quals puguin trencar l'harmonia del conjunt, exceptuant-se d'aquesta prohibició l'ús de la pedra sense brillantar. A la planta baixa s'admetran altres acabats, inclosos els aplacats amb

materials més resistents. En tots els casos, abans d'aplicar els acabats de les façanes, es presentaran les mostres de material i color davant l'Ajuntament demanant el vist i plau dels Serveis Tècnics Municipals.

#### Article 75

##### *Dotacions*

Les zones destinades a Dotacions no podran ser destinades a altres usos que els públics de propietat privada o municipal, de caire social benèfic. Les noves construccions destinades a dotacions, seguiran les normes corresponents als solars veïns o conservaran les característiques d'ocupació, volum i alçada dels edificis antics. Quan les dotacions quedin entre zones amb normativa diferent podran acollir-se a les que més convinguin. En cas del solar municipal entre l'Església i la Ronda del Capelló es podrà fer la proposta adient en el moment adequat.

Al solar de Dotacions del carrer Ramon Godó amb front a la plaça de l'antiga fàbrica Miquel i Costas la clau D tindrà els següents especificacions:

- Alineacions d'edificació segons plànol 5 de Paràmetres de la MP
- Alçada màxima: 11,5 m; PB+2PP
- Resta determinacions: normativa urbanística PGO. vigent

#### Article 76

##### *Adequació de la indústria a les zones de Tolerància Industrial*

Les Zones de Tolerància Industrial seran regides per les Normes d'Ordenació segons alineacions de vials però segons les variants següents:

S'admet la indústria en la categoria tercera.

L'interior d'illa serà edificable en el 80% de la totalitat del solar sense sobrepassar una altura de 4,5 m referida a la voravia de la façana fins a la meitat de l'illa. La mateixa alçada de 4,5 m podrà tenir la P.B. de les edificacions principals.

### C) NORMES D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

#### GENERALITATS

#### Article 77

##### *Definició*

Dintre l'ordenació d'edificació aïllada queda inclosa la d'Eixample de Blocs Aïllats, la de Ciutat Jardí i la d'Unifamiliar entre mitgeres (com a subtipus de la Ciutat Jardí). Entenem per Ordenació de Blocs Aïllats la desenvolupada en les zones d'edificis a quatre vents grafiades en el Plànol E.1/1000. L'Ordenació de Ciutat Jardí és la clàssica ordenació de cases unifamiliars o bifamiliars, aïllades dins del solar corresponent. L'Ordenació d'Unifamiliar entre Mitgeres és la de vivendes unifamiliars, amb parets laterals mitgeres comunes i amb jardí a la part frontal i posterior.

#### Article 78

##### *Normes generals*

En tot el que no és ordenat en els plànols o en aquestes normes particulars, regiran les normes generals i les d'ordenació i edificació segons alineacions de vial.

## Article 79

### *Verd privat*

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures ajardinats al servei de les edificacions aixecades en les parcel·les. En el projecte d'edificació en solars que tinguin part de verd privat acompanyaran a la memòria la situació dels arbres i les zones ajardinades i la forma en què es prevista la conservació. En els plànols d'informació i en els del propi Pla d'Ordenació queden grafiats la major part dels elements vegetals a conservar.

## Article 80

### *Construccions auxiliars*

En el tipus d'ordenació de Ciutat Jardí i Unifamiliar entre Mitgeres, és permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, local per a dipòsit de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts o hivernacles, en solar de superfície superior a 400 m<sup>2</sup>.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de la construcció principal, amb un màxim d'ocupació del 7% i una altura que no sobrepassi els 3 m. Sols es podrà construir als límits del solar en el cas de que es tracti de substitució de terres naturals o per tapar mitgeres d'edificacions ja existents. En aquests casos el terrat sols podrà ser practicable quan doni al carrer o en el cas de que, degut als desnivells, no tingui vistes als solars veïns.

En el tipus d'ordenació de Blocs Aïllats no s'admeten construccions auxiliars.

## Article 81

### *Tanques i façanes mínimes*

Les tanques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds, sols podran sobrepassar el dos metres d'alçada de material opac en el cas que siguin forçosos murs de contenció de terres. La barana sobre aquests murs no podrà sobrepassar un metre sobre les cotes del terreny verge.

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants municipals, encara que, en determinats casos, es permetrà de recular-les amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial.

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

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,80 amidats des de la cota natural del terreny en cada límit.

La façana mínima a vial públic serà de 10 m (exceptuant-ne aquells amb façana menor inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació del Pla).

## ORDENACIÓ DE BLOCS AÏLLATS

## Article 82

### *Ocupació i alçada*

En aquesta Ordenació de Blocs Aïllats, tant l'ocupació com l'alçada, queden especificades en el plànol E.1:1000 en la majoria dels casos. En els llocs on no

quedin especificades es podrà ocupar el 30% de la superfície, sempre a unes distàncies mínimes als terminals de 4 m i a una alçada màxima de PB i tres plantes, equivalents a 12,5 m.

#### Article 82bis

*Solar municipal situat entre el carrer de Torrenova, l'avinguda de La Torre de Claramunt i el Passatge Garcia Lorca*

El solar es qualifica de Bloc en Edificació Aïllada (clau EBI) amb els següents paràmetres edificatoris:

- L'alçada màxima s'amidarà des de la cruïlla de l'Avinguda de La Torre de Claramunt i el Passatge Garcia Lorca i, en aquest punt, no sobrepassarà la de PB+6PP.
- Es podrà edificar com a màxim dues plantes amb ocupació total del solar i només es destinarà a habitatge les zones no encastades al massís de terres.
- Es concentrarà la resta de l'edificabilitat en un bloc de cinc plantes més d'alçada, que ocuparà –com a màxim- un 50% de l'extrem nord del solar.
- La implantació del bloc resultant no ocuparà la franja d'asseïllament determinada per una línia teòrica que va des de la cantonada del bloc veí fins l'extrem sud-oest del solar.
- Davant l'edifici existent al passatge Garcia l'edificació prevista es separarà un mínim de 4 m de l'alineació del passatge en les tres últimes plantes.
- L'edificació respectarà l'alineació de la cantonada del carrer Torrenova amb l'avinguda de La Torre de Claramunt no admetent-se cap cos volat.

#### Article 83

*Medició de l'alçada*

L'ARM s'amidarà a partir del terreny verge en el centre de gravetat de la planta baixa. En el cas de que aquest punt quedi per sota de la vorera més baixa, s'agafarà aquesta com a punt d'origen per amidar l'alçada.

Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 40%, l'arrencada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima (o a 60 cm per damunt de l'últim forjat) i vol màxim dels ràfecs. Els espais ocupables que es puguin generar es regiran per l'Ordenança reguladora dels espais edificables damunt l'última planta dels edificis.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb un alçada total de 60 cm, i els espais que admeti l'Ordenança reguladora dels espais edificables damunt l'última planta dels edificis.

Les baranes fins a una alçada màxima de 1,60 m.

Els elements tècnics de les instal·lacions.

Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

#### Article 84

*Ocupació de les plantes de soterrani*

Les plantes de soterrani destinades a aparcament podran ocupar el 80% del solar, inclosa l'ocupació de l'edifici principal; si són destinades a un altre ús podran ocupar solament la zona inferior de l'edifici principal. Tant en un cas com en un altre el sòl lliure serà destinat a jardí amb obligació de plantar-hi arbres.

#### Article 85

##### *Cossos sortints*

En les plantes pisos, es podran construir cossos sortints amb una volada limitada a una desena part de la distància que separi cada façana del bloc, de l'edifici de més de dues plantes que tingui davant per davant, amb un màxim de volada d'1,20 m.

Aquestes volades vindran limitades en els seus extrems per un pla vertical que, passant per cada aresta del bloc, formi un angle de 45° amb les façanes.

#### Article 86

##### *Usos*

Serán admesos els mateixos usos que en l'Ordenació segons alineacions de vials exceptuant l'ús industrial, a part del de la primera categoria.

### ORDENACIÓ DE CIUTAT JARDÍ

#### Article 87

##### *Parcel·la mínima*

El terreny mínim per la parcel·la per edificació unifamiliar és de 300 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> per a la bifamiliar.

#### Article 88

##### *Ocupació màxima de parcel·la*

L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar serà del 40%.

En els casos de parcel·les que es troben entre dos carrers on llur distància és inferior a 12 m, definides en l'Article 89, es permetrà un augment de l'ocupació en planta resultant de sumar al 40% la superfície una llenca de terreny de 1,5 m d'amplada al llarg de les dues façanes que donen front als respectius carrers.

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

En el llocs que la possible edificació és grafiada en el plànol E.1:1000 és optatiu acollir-se a ella o presentar projecte d'acord amb les normes generals.

La planta sotterrani, resultant d'excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la més un accés d'un màxim de 5 m d'amplada, a no ser que el sotterrani sigui destinat íntegrament a aparcament. En aquest cas podrà ocupar la zona inferior de l'edifici principal i la seva projecció a la façana del carrer.

#### Article 89

##### *Separacions mínimes*

Les separacions mínimes als vials seran de 4 m i les corresponents al fons de la parcel·la i els seus límits laterals seran de 2 m. En les parcel·les limitades per davant i per darrera, per dos carrers, la separació mitjana dels quals sigui de 12 o menys metres, les separacions mínimes a dits carrers seran de 1,5 m.

Les plantes sotterrani resultants d'excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés, des de l'exterior, als usos permesos en els sotterrànis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure.

#### Article 90

##### *Usos*

Dintre de la volumetria permessa en aquesta Ordenació, són admesos tots els usos exceptuant l'ús industrial en les categories que no siguin la 1<sup>a</sup> i amb una superfície total no superior a 160 m<sup>2</sup>.

#### Article 91

##### *Adaptació topogràfica i moviment de terres*

Per les parcel·les amb pendent superior al trenta-cinc per cent (35%) situades en zones per les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variants del percentatge d'ocupació permès:

Del 35 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 casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

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

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1/3 (alçada/base) traçats a partir d'una línia ideal situada un metre sobre el terreny natural a cada límit del solar. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1 m per sobre de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3 m.

Quan, per quedar encastats en el massís de les terres és possible autoritzar garatges a l'alineació de façanes, aquests no podran tenir una alçada superior a 3,5 m inclosa la part massissa de la barana.

#### Article 92

##### *Alçada màxima i nombre de plantes*

L'alçada reguladora màxima serà de PB i una planta pis, equivalent a 7,50 m i no sobresortirà de la superfície formada pel lloc geomètric dels punts equidistants del terreny verge a dita alçada reguladora màxima. L'edificabilitat no serà mai superior a 0,80 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de solar, i a 2,4 m<sup>3</sup> volum per cada m<sup>2</sup> de solar.

El pendent màxim de la coberta, situada per damunt de l'alçada reguladora màxima serà inferior al quanta per cent.

## ORDENACIÓ UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES

#### Article 93

En aquest tipus d'ordenació queda grafiada en el plànol E.1:1000 la profunditat edificable i regiran les mateixes normes que per a la Ciutat Jardí exceptuant les distàncies a guardar entre els edificis veïns, les quals seran nul·les. L'amplada mínima de cada estatge serà de 4 m.

A les vivendes unifamiliars entre mitgeres, grafiades en el plànol E.1:1000, existents en l'Aprovació Inicial del Pla, i qualificades en el mateix amb aquest tipus d'ordenació, se les exceptuarà de complir les distàncies al límit frontal de la parcel·la, a fi de que no quedin fora d'ordenació.

#### Article 93bis

##### *Ordenació Unifamiliar entre Mitgeres Intensiva (clau UMI)*

En aquest tipus d'ordenació s'aplicaran els següents estàndards i paràmetres.

- Sostre màxim: 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl net d'illa.
- Amplada mínima de l'habitatge: 4,5 m.
- Alçada màxima: PB+2PP (10,5 m).
- Densitat: 1 habitatge per cada 160 m<sup>2</sup> de sòl net per illa.
- Ocupació: d'acord amb el plànol normatiu de Paràmetres d'Implantació.
- Separacions: 3 m a carrer i a veïns i 14 m a l'eix de la carretera.

#### D) ZONA INDUSTRIAL

#### Article 94

##### *Definició*

Correspon al tipus d'ordenació a illes o part d'elles, integrades totalment en edificacions industrials. Tenint en compte que els solars qualificats d'industrials, dins el casc urbà, en la seva majoria es troben edificats i ocupats per indústries en funcionament, es determinarà a través dels Article 95 i 96, les normatives a complir en aquest cas, per la possible ampliació de les mateixes.

En els solars qualificats d'industrials on no existeixi edificació en l'actualitat, el Pla preveurà per a cada un d'ells, tots els paràmetres edificatoris mitjançant l'Article 97. Així mateix els diferenciarà el plànol E.1:1000 mitjançant un sub-índex que acompanyarà a la "I" d'industrial.

#### Article 95

##### *Ocupació*

Dins els solars on existeixin indústries en funcionament en l'actualitat, els espais lliures d'edificació es podran ocupar sense cap altra limitació que la d'assegurar que les maniobres de càrrega i descàrrega, així com l'aparcament de vehicles propis o al servei de la indústria, es realitzin dins dels límits del solar i fora del vial públic.

#### Article 96

##### *Alçada i edificabilitat*

L'alçada màxima serà de 12 m en l'arrencada de coberta amb l'excepció de les indústries on els edificis actuals superin aquesta alçada, que l'ARM per la possible ampliació es prendrà fent la mitja de les actuals altures. Excepcionalment, en els llocs on per la proximitat d'habitatges o pel perjudici que pot causar a altres finques, es limitarà l'altura abans esmentada per les grafiades en el plànol E.1/1000 d'una forma expressa. Així mateix, els elements tècnics singulars al servei de la indústria, sempre que es demostrï que són indispensables pel procés fabril, i que no suposin un volum utilitzable, no tindran limitació d'altura.

#### Article 97

##### *Normativa a complir pels terrenys industrials lliures d'edificació en l'actualitat*

-Sector anomenat "Les Feixes" designat en el plànol E.1/1000 com "Ia".

Per aquest sector regirà tot allò reglamentat pels terrenys qualificats d'industrials exceptuant l'altura permesa, que serà de 9,00 m i es prendrà des de la cota natural del terreny grafiada en el plànol topogràfic com la corba de nivell 283, corresponent a la feixa plana central; l'ocupació en planta serà del 60% com a màxim.

Prèviament a la concessió de llicència serà necessari un estudi complet de les obres d'anivellació, murs de contenció, etc., on es tinguin presents els problemes de l'impacte visual de la implantació.

-Segregacions de parcel·les en sòl urbà.

S'autoritzarà les segregacions de parcel·les industrials en sòl urbà quan les resultants parcel·les es puguin descriure a les qualificacions creades a l'article 137 bis: IAb (indústria aïllada mitjana) i IAc (indústria aïllada gran). Al sector industrial anomenat Pas de l'Aigua, només s'admetrà la qualificació IAc.

## Article 98

### *Usos*

Habitatge. Limitat a un estatge per indústria per cada 2.000 m<sup>2</sup> edificats.

Indústria. Admesa en les quatre primeres categories. En el cas de serveis d'indústries existents, podran ser tolerades instal·lacions que quedin dins la 5<sup>a</sup> categoria sempre que quedi demostrada la impossibilitat d'altres solucions i amb les mesures correctores pertinents.

Els altres usos són permesos en les mateixes condicions que en les zones d'Ordenació per alineacions a vials, exceptuant l'ús residencial i el sanitari.

## E) VERD PÚBLIC

### Article 99

#### *Definició*

Comprèn aquesta denominació els espais lliures públics, amb proporció gran de vegetació, dedicades al descans i esplai dels ciutadans o a la formació de pantalles de protecció o aïllament entre zones de diferent ús.

### Article 100

#### *Condicions d'edificació*

En aquesta zona queden prohibits tota classe de construccions que puguin desvirtuar el seu caràcter.

A la plaça que es crea per trasllat de l'antiga fàbrica Miquel i Costas es reserva el subsòl per a aparcament públic.

## F) VERD PRIVAT

### Article 101

#### *Definició*

Comprèn aquesta denominació els espais d'ús privat en sòl urbà amb edificacions aïllades i amb un entorn ajardinat d'interès.

#### *Condicions d'edificació:*

En aquesta zona són permeses les instal·lacions i les obres de conservació i millora que no suposin augment de volum edificat ni de superfície ocupada en un tant per cent superior al 20% de l'existent en l'actualitat.

En els terrenys qualificats com a Verd Privat, en aquells que la superfície sigui superior a 4000 m<sup>2</sup> hi serà permesa l'edificació d'un estatge (per cada 4000 m<sup>2</sup>) de superfície construïda no superior a 250 m<sup>2</sup>, a més de la possible edificació existent.

La normativa a complir per aquestes edificacions en quant a altura i separacions a veïns i carrer seran les que corresponen a la CIUTAT JARDÍ.

## G) ÀREES D'ACTIVITATS A CONSERVAR

### Article 102

Comprèn aquesta denominació les àrees delimitades en el plànol E.1:5000 amb una activitat actual de la qual es permet la conservació. Aquestes àrees són les següents:  
El cementiri actual del que es preveu l'ampliació per un dels seus laterals. L'ús permès és el propi d'aquests recintes.

Condicions d'edificació: en la part existent del cementiri són permeses les obres d'instal·lacions i les obres de conservació i millora que no suposin augment del volum edificat ni de superfície ocupada en un tant per cent superior al vint de l'existent en l'actualitat.

L'ampliació del cementiri s'haurà de tramitar com un Estudi de Detall i les condicions volumètriques d'ocupació i d'alçada seran com a màxim les que té el cementiri actual.

Els terrenys que en el plànol I-10 estan grafiats amb "I", i únicament en la part que no està afectada per la reserva de carreteres, i que s'hi troba emplaçada una pedrera d'extracció d'àrids. L'ús permès és l'explotació de dita pedrera.

Condicions d'edificació: En la "pedrera" no s'hi permeten altres edificacions que les destinades directament a l'ús que és propi d'aquesta activitat, i es complimentarà en tot cas allò que preveu l'Article 95 i 96.

El sòl urbà grafiat en el plànol 1:1000 com a "VP-HORT" situats entre la ronda Capelló, el carrer del Call i la prolongació del carrer del Fossar. L'ús permès és el d'horta.

Condicions d'edificació: En "VP-HORT" no es permet cap tipus d'edificació exceptuant les destinades directament a l'ús que és propi, com poden ser hivernacles i construccions auxiliars per a guarda d'eines i altres utensilis. Aquestes construccions auxiliars vindran reglamentades per allò que es preveu en els espais lliures d'edificació de la zona d'eixample.

## H) NORMES ESPECÍFIQUES DELS PLANS PARCIAIS O ESPECIALS I DELS ESTUDIS DE DETALL I PROJECTES D'URBANITZACIÓ DE PROMOCIÓ PRIVADA

### Article 103

#### *Promoció Privada*

Els particulars podran formar Plans Parciais, Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització per desenvolupar el present Pla. L'Ajuntament facilitarà els elements informatius necessaris i s'haurà de presentar prèviament un Avanç, de manera que es pugui redactar el Pla del Projecte definitiu segons bases i criteris fiables i d'acord amb el bé comú.

Els P.E.R.I. i E.D. que desenvolupin zonalment el Pla General hauran de ser redactats i presentats a tràmit en un temps màxim de quatre anys des de l'aprovació definitiva del Pla General.

En el cas de no ser presentats o de ser-ho amb grans deficiències de documentació o contingut, l'Ajuntament els podrà redactar o encarregar a un equip tècnic lliurement escollit, a no ser que els propietaris al·leguin raons de pes en contra del termini

indicat, les quals no perjudiquin al municipi. En cas contrari els propietaris hauran d'abonar despeses i honoraris segons el ritme i dates que es determini. En les zones afectades no es podrà concedir llicències abans de l'aprovació del P.E.R.I. o E.D.

#### Article 104

##### *Contingut dels Plans o Projectes d'iniciativa privada*

Els plans i projectes d'iniciativa privada compliran amb les determinacions de l'Article 43 al 70 del Reglament del planejament de la Llei del Sòl (23 de juny 79), l'Article 4 de la Llei de Protecció (quan els compromisos que ha de contreure els propietaris); l'Article 5 de la mateixa Llei quan a l'obligatorietat del sistema d'actuació per compensació i amb les següents exigències específiques:

Tota la documentació gràfica estarà redactada, com a mínim, a E:1/1000.

El plànol de propietats vindrà grafiat sobre plànol topogràfic.

El plànol topogràfic predominantment planer tindrà les corbes de nivell complementades per punts acotats de fàcil referència.

Els plans parcials d'iniciativa particular, sempre han d'ésser executats pel sistema de compensació. Al Pla Parcial quedaran delimitats els polígons d'actuació i els àmbits afectats pels possibles Projectes de Reparcel·lació.

A la documentació figurarà proposta de delimitació dels solars afectats per la cessió en concepte d'aprofitament mig.

El Pla d'etapes fixarà els terminis per l'execució de la urbanització de cada un dels polígons dins la previsió temporal del Pla General amb el corresponent compliment de l'Article 54 del Reglament de Planejament. (El sistema d'actuació obligatori serà el de compensació tal i com es diu en l'apartat d)). La primera etapa haurà de contemplar l'aprovació, si cal, del Projecte de Reparcel·lació total o dels polígons que s'hagin concretat per aquesta primera etapa, la presentació del Projecte d'Urbanització en el termini de 6 mesos des de l'aprovació del Pla Parcial i la data màxima de cessió dels terrenys de sistemes complementaris i del 10% de l'aprofitament mig.

La junta de compensació presentarà Estatus de Comunitat obligatòria de propietaris de les parcel·les resultants amb els percentatges corresponents d'obligacions en funció de la superfície o altres característiques. Aquests Estatuts, una vegada aprovats, acompanyaran els contractes de compra-venda. Aquesta obligació haurà de tenir garantia registral.

En la redacció del Pla Parcial es dirà el període durant el qual estarà obligada la Junta a realitzar aquella conservació i a partir de quan ho serà l'Ajuntament.

#### Article 105

##### *Plans i altres projectes*

En el Pla General d'Ordenació Municipal de Capellades, i dins del Sòl Urbà, es contemplen les següents figures específiques de planejament les quals hauran de ser objecte d'estudis previs a la seva utilització com a solars aptes per a la construcció.

1. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "LA BOBILA"
2. PERI "HORT DE LA VILA"
3. ESTUDI DE DETALL "CARRER GIRAT"
4. ESTUDI DE DETALL "CIUTAT JARDÍ CAN TEIXIDOR"
5. ESTUDI DE DETALL "SANTA DOROTEA"
6. UNITAT D'ACTUACIÓ 2 "Lluís Companys"

## 7. ESTUDI DE DETALL “JOAN MARAGALL”

### 8. PERI “VINYA ALTA”

### 9. UNITAT D'ACTUACIÓ 1 “Plaça del Pilar”

10. El sector de sòl urbà de 5.167 m<sup>2</sup> d'extensió, qualificat de ciutat jardí, situat a l'esquerra de la carretera B-224, adjacent a la zona industrial de les Indústries Guasch, manté la seva classificació amb la condició que es prevegi, previ informe de la Direcció General de Carreteres, un accés únic des de la carretera amb distribució interior per les construccions previstes.

## 1. PERI “LA BOBILA”

### Article 106

#### *Definició*

Comprèn aquest Pla Especial el Sòl Urbà delimitat en el plànol E:1/1000 entre els carrers de Santa Dorotea, Miquel i Mas, del Carme i Avinguda Maties Guasch, La finalitat d'aquesta acció urbanística és obrir uns nous vials per fluidificar l'ús de la súper illa actual així com organitzar l'estructura urbana quant a espais lliures, dotacions i volumetria.

La superfície total dels polígons és de 22.860 m<sup>2</sup>.

### Article 107

#### *Usos*

Els usos permesos seran els mateixos que per a l'ordenació del Casc Antic, a excepció de l'ús industrial que serà tolerat solament en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>.

L'ús d'habitatge vindrà limitat pel coeficient de 35 habitatges/ha., que suposa un nombre màxim de 80 habitatges.

### Article 108

#### *Exigències mínimes*

Les reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta seran, com a mínim, les que pels Plans Parcial d'Ordenació determinen la Llei de Mesures d'Adequació i el seu Reglament.

### Article 109

#### *Altres característiques*

L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,5 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

Per a les finques amb front al carrer Miquel i Mas s'aplicarà un aprofitament igual al que els hi correspondria en el cas de no ser afectades pel PERI, o sigui, com a solars de zona d'Eixample amb una profunditat edificable de 14 m.

Els vials mínims que s'exigeixen són els d'enllaç del carrer del Carme amb el de Santa Dorotea.

## 2. PERI “HORT DE LA VILA”

### Article 110

#### *Definició*

Comprèn aquest PERI el Sòl Urbà delimitat en el plànol E:1/1000 pels carrers Amador Romaní, d'Olò, Torrenova i Plaça Espanya.

La finalitat d'aquesta acció urbanística és la incorporació de la zona a la trama urbana amb la màxima qualitat urbanística.  
La superfície total del polígon és de 17.626 m<sup>2</sup>.

#### Article 111

##### *Usos*

Els usos permesos són els mateixos que per l'ordenació de Casc Antic.  
L'ús d'habitatges vindrà limitat en 95 com número màxim.

#### Article 112

##### *Exigències mínimes*

Les reserves de sòl de cessió obligatòria i gratuïta seran, com a mínim, les que pels Plans Parcial d'Ordenació determinen la Llei de Mesures d'Adequació i el seu Reglament.

#### Article 113

##### *Edificabilitat*

L'índex d'edificabilitat brut serà de 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl

#### Article 114

##### *Integració de l'entorn*

La part d'illa edificada actualment s'inclou en l'estudi, solament, a efectes de que quedin ben integrats en l'ambient creat per l'ordenació especial del PERI. Aquestes zones es regiran per l'ordenació del carrer al qual tenen front.

#### Article 115

##### *Ordenació*

L'ordenació és lliure, amb una alçada màxima de PB i tres plantes, equivalent a 12,50 m.

### 3. ESTUDI DE DETALL "CARRER GIRAT"

#### Article 116

##### *Definició*

Comprèn aquest Estudi el Sòl Urbà delimitat al plànol E:1/1000 entre l'Avinguda Maties Guasch i els carrers del Portal i Sant Ramon. La finalitat d'aquesta actuació urbanística és la de lligar harmònicament les cases en línia existents amb l'edifici, fora de normes, veí del carrer del portal i amb el revolt que forma en aquell indret la carretera de Martorell. La superfície de l'Estudi és de 3.860 m<sup>2</sup>.

#### Article 117

##### *Exigències mínimes i edificabilitat*

S'hauran de preveure espais per a sistemes d'acord amb els mínims següents:

Vials i aparcaments ..... 750 m<sup>2</sup>

Jardins públics ..... 200 m<sup>2</sup>

L'índex d'edificabilitat brut és de 1,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

ES procurarà lligar l'alçada de la zona estatges en línia amb la de l'edifici veí fora de normes, no sobrepasant l'alçada corresponent a la d'Eixample.

#### 4. ESTUDI DE DETALL “CAN TEIXIDOR”

Article 118

##### *Vialitat*

En aquest polígon regiran les normes de l'Ordenació de Ciutat Jardí essent necessària la redacció de l'Estudi de Detall per posar ordre en els vials tant en l'ordre d'amplades i alineacions com en el de rasants.

Les alineacions senyalades en el plànol E.1/1000 són orientatives però no vinculants.

La superfície total d'aquesta zona de Ciutat Jardí és de 47.370 m<sup>2</sup>.

#### 5. ESTUDI DE DETALL “SANTA DOROTEA”

Article 119

##### *Definició*

Comprèn aquest Estudi de Detall el sòl urbà delimitat al plànol E.1/1000 que dona front a l'Av. Maties Guasch, en l'illa formada per aquest carrer i els de Santa Dorotea i el de la Immaculada Concepció.

La finalitat d'aquest Estudi de Detall és la de crear per aquest polígon una volumetria intermèdia entre la de la C.J. que correspon a les finques que llinden amb el carrer Santa Dorotea i amb els Blocs Aïllats de gran alçada existents en l'actualitat en front de l'Av. Maties Guasch.

La superfície d'aquest E.D. és de 3.312 m<sup>2</sup>.

Paràmetres edificatoris

- Ocupació màxima en planta del 60%
- Altura màxima PB+1 planta pis, equivalent a 7,50 metres
- Índex d'edificabilitat: 1,2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Separacions mínimes a terminals 4,00 m.
- Separacions a eix carretera (Av. Maties Guasch) 14,75 m (segons l'informe de carreteres, aquest tram té consideració de travessia urbana amb la separació esmentada a eix).

Altres exigències

L'estudi de Detall ordenarà les edificacions en quant el seu volum i posició, i definirà l'accés rodat a les mateixes a través de l'Av. Maties Guasch. Així mateix es complimentaran els Article 83, 84, 85 i 86 de les presents NORMES.

#### 6. UNITAT D'ACTUACIÓ 2 “LLUÍS COMPANYS”

Article 120

##### *a) Definició*

Comprèn el sòl urbà delimitat al plànol O-3 de la Modificació Puntual i aplega sis propietats o parts de propietat situades en una franja que uneix el carrer Sant Francesc i la Ronda del Capelló.

##### *b) Objectiu*

Assenyalar l'àmbit físic i jurídic per a la gestió i execució del planejament amb la finalitat de garantir l'equidistribució de càrregues i beneficis.

<i>c) Estat inicial de la propietat</i>	
Sòl privat	6.768 m2 sòl
Vialitat	210 m2 sòl

---

Total àmbit	6.978 m2 sòl
-------------	--------------

<i>d) Característiques</i>	
Unif. entre Mitgeres	438 m2 sòl
Eixample	3.060 m2 sòl

---

Total sòl privat	3.498 m2 sòl
------------------	--------------

---

Verd públic	1.069 m2 sòl
Vialitat	2.411 m2 sòl

---

Total sòl públic	3.480 m2 sòl
------------------	--------------

---

Total àmbit	6.978 m2 sòl
-------------	--------------

<i>e) Aprofitament</i>	
Unif. entre mitgeres (PB+1+Àtic)	735 m2 st
Eixample (PB+2 i PB+3)	9.378 m2 st

---

Total aprofitament	10.113 m2 st
--------------------	--------------

Edificabilitat bruta de l'àmbit 1,449 m2st/m2sòl

*f) Ordenança d'aplicació*  
 Són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació per a l'edificació segons alineació a vial així com les determinacions d'alineació que es concreten en el plànol O.4, amb l'única restricció del pendent màxim de la coberta que es limita al 35%.

*g) Sistema d'actuació*  
 Per a aquesta UA es fixa el sistema d'actuació de cooperació. En execució de l'UA delimitada l'Administració actuant tramitarà els projectes de reparcel·lació i urbanització corresponents no essent necessari cap més figura de planejament per desenvolupar-la.

## 7. ESTUDI DE DETALL “JOAN MARAGALL”

### Article 121

#### *Definició*

Comprèn aquest Estudi de Detall el sòl urbà delimitat en el plànol E.1:1000 entre els carrers del Call i la Ronda Capelló, i en l'illa limitada pels carrers Divina Pastora i la prolongació del carrer del Fossar. L'objectiu d'aquest Estudi de Detall és la creació d'una via que connecti el carrer del Call i la Ronda Capelló.

Exigències mínimes i edificabilitat

S'haurà de crear el vial que connecti el carrer del Call amb la Ronda del Capelló. La posició del carrer grafiada en el plànol E.1:1000, pren per eix una paret existent en l'actualitat i que fa de partió cadastral entre les finques; de realitzar-se el carrer d'aquesta forma caldria enderrocar part d'unes naus industrials existents, que juntament amb l'afecció de part d'edificacions que donen en el carrer del Call, converteixen aquesta obertura de vial amb una actuació econòmicament cara. És per això que el traçat viari grafiat s'ha de considerar indicatiu però no vinculant i pot ser variat, si conjuntament propietaris i Administració arriben a solucions més adients i menys costoses. El carrer transversal que forma una cruïlla amb el descrit abans s'ha de considerar vinculant no podent-se variar el seu traçat ni amplada. L'ordenació de volums que es proposa en el plànol E.1/1000 és vinculant, no podent-se redistribuir d'altres formes, entenent que la volumetria proposada és la màxima permesa, i l'Estudi de Detall no podrà superar-la per cap motiu. La tipologia edificatòria permesa és la grafiada en el plànol E.1/1000; els usos permesos són els que corresponen a dites zones. La superfície d'aquest Estudi de Detall és de 8.759 m<sup>2</sup>.

## 8. PERI "VINYA ALTA"

### Article 122

#### *Definició*

Comprèn aquest PERI el sòl urbà delimitat en el plànol E:1/1000 d'aquesta modificació, entre la carretera d'Igualada i l'actual camp de futbol. L'objectiu d'aquest PERI és el de solucionar la connexió entre el C/.Torrenova i el C/.Verge de Montserrat, enllaçat per un pas de vianants amb el C/. Sant Joan. La superfície d'aquest PERI és de 19365.63 m<sup>2</sup>.

#### *Exigències mínimes d'edificabilitat*

S'haurà de crear el vial que connecti el carrer Torrenova amb el carrer Verge de Montserrat amb una amplada mínima de 8 m. El traçat dibuixat s'ha de considerar vinculant, podent admetre variacions d'adequació pel projecte d'urbanització. L'àmbit serà des de la xarxa urbana del C/. Verge de Montserrat, fins al límit del PERI en la zona del C/. Torrenova.

Així mateix la zona verda que es proposa i es pot variar sense disminuir el seu metratge (2272.27 m<sup>2</sup>).

L'índex d'edificabilitat brut serà de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>sòl.

La tipologia serà majoritària d'habitatges unifamiliars, i s'admeteren les agrupacions, a fi de solucionar problemes d'adaptació topogràfica. El nombre màxim d'habitatges serà de 21.

Donada la peculiar topografia de la zona, l'edificació s'ordenarà per volumetria específica.

## 9. UNITAT D'ACTUACIÓ 1 "PLAÇA DEL PILAR"

### Article 123

#### a) *Definició*

Comprèn el sòl urbà delimitat en el plànol 1.4 de la Modificació Puntual que aplega el conjunt de solars emplaçats a la cruïlla del C/. Pilar i C/. Pare Bernardí en el que s'inclou el solar de l'antiga caserna.

b) *Objectiu*

Assenyalar l'àmbit físic i jurídic per a la gestió i execució del planejament amb la finalitat de garantir l'equidistribució de càrregues i beneficis.

c) *Estat inicial*

Sòl privat inicial	2.348 m2 sòl
Superfície finca 0/15 (Antiga caserna)	1.667 m2 sòl
Vialitat preexistent	<u>166 m2 sòl</u>
Total àmbit Unitat d'actuació	4.181 m2 sòl

d) *Característiques*

Superfície total de l'àmbit de planejament	4.181 m2 sòl	
- Vialitat	174 m2 sòl	2.428 m2 sòl
- Espai lliure (clau V)	1.752 m2 sòl	(sòl públic)
- Dotació (clau D)	502 m2 sòl	
- Volumetria específica	1.753 m2 sòl	1.753 m2 sòl (sòl privatiu)
Aprofitament privat (edificabilitat)		
- Edificabilitat Zona V.E.	4.616 m2 st	

e) *Paràmetres derivats de l'ordenació de l'edificació i usos adscrits*

Zona D (ús d'equipament públic)	502 m2 sòl
- Ocupació en PB (Dotació)	190 m2 sòl
- Pati adscrit a Equipament	312 m2 sòl
Zona V.E. (ús residencial)	1.753 m2 sòl
- Ocupació en PB edifici Nord	368 m2 sòl
- Ocupació en PB edifici Oest	870 m2 sòl
- Pati edifici Nord	166 m2 sòl
- Pati edifici Oest	308 m2 sòl
- Porxo (ús públic) edifici Nord	41 m2 sòl

f) *Coeficient d'edificabilitat*

C.E. bruta respecte Unitat d'actuació:  $1,10 \text{ m2 st/m2sòl} = \frac{4.616 \text{ m2 st}}{4.181 \text{ m2 sòl}}$

C.E. neta respecte Zona Volumetria específica:  $2,633 \text{ m2 st/m2sòl} = \frac{4.616 \text{ m2 st}}{1.753 \text{ m2 sòl}}$

C.E. Equipament públic  $1,514 \text{ m2st/m2sòl} = \frac{760 \text{ m2 st}}{502 \text{ m2 sòl}}$

g) *Ordenança d'aplicació*

Esdevindran d'aplicació les Normes urbanístiques del PGOU per a l'edificació segons alineació de vial així com les determinacions que es concreten en el plànol I.5 de la Modificació puntual de les que es deriven els paràmetres assenyalats al present article, amb la precisió que el pendent màxim de les cobertes sigui del 30%. No s'admetrà balcons de més de 0,3 m de volada en les façanes al C/. Pare Bernardí i C/. del Pilar. Els usos admesos són els assenyalats per a les edificacions segons alineació de vial i les alçades venen definides al plànol 1.7 amb una tolerància del 3% en les alçades de les plantes pis i del 5% en la de la planta baixa, prèvia justificació.

Quant a l'espai lliure, esdevindran d'aplicació els articles referits a Verd Públic excepte pel que fa a l'edificació dels elements de sortida i ventilació de l'aparcament situat al subsòl.

#### *h) Estudi de detall*

Esdevindrà potestativa la tramitació d'un Estudi de detall que coordini els avantprojectes de les àrees qualificades de V.E. (volumetria específica) i D (equipament públic), tot ajustant els requeriments derivats d'aquest document als condicionants funcionals i a l'Ordenança general d'aplicació.

#### *i) Sistema d'actuació: Cooperació*

En execució de la Unitat d'actuació delimitada, l'Administració actuant tramitarà els corresponents Projectes d'urbanització i reparcel·lació. En aquest cas, només per a la parcel·lació dels sòls públic i privat resultants de l'ordenació urbanística per tractar-se de propietari únic. També es tramitarà, si calgués, l'Estudi de detall referit a l'apartat anterior.

## CAPÍTOL III. RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. RESIDENCIAL

### A. RESIDENCIAL

#### Article 124

##### *Qualificació i destí*

Aquest Pla General qualifica de sòl urbanitzable programat el grafiat en el plànol E.1:1000, situat entre la Ronda del Capelló i els carrers de Santa Anna i de Sant Francesc. El seu destí serà d'una ordenació residencial de moderada intensitat d'edificació, amb predomini de l'edifici aïllat voltat d'espais ajardinats, on s'aconsegueixin uns alts nivells de tranquil·litat i de protecció dels valors ambientals i paisatgístics.

#### Article 125

##### *Generalitats*

Sense perjudici de les precisions del Pla Parcial pel desenvolupament de l'ordenació en aquest Sòl Urbanitzable Programat, serà respectat tot allò que en les presents Normes, i en la restant documentació del Pla General, no es contradigui amb aquestes Normes específiques. La superfície total és de 20.435 m<sup>2</sup>.

## Article 126

### *Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat*

Les cessions gratuïtes obligatòries seran determinades en el Pla Parcial i es complirà, com a mínim, tot allò que disposen els Article 75, 76, 77, 78, 79, 80 i 81 del Reglament de la Llei d'Adequació:

Parcs i jardins públics, zones esportives públiques o de lleure i esbarjo amb una quantitat mínima de 18 m<sup>2</sup> per habitatge no essent inferior al deu per cent de la total superfície ordenada.

Centres culturals i docents amb una quantitat mínima de deu metres quadrats per habitatge.

Altres serveis públics necessaris, amb una quantitat mínima de 6 m<sup>2</sup> de sòl per habitatge sense que aquesta superfície sigui inferior al 4 per cent de la totalitat de l'àrea ordenada.

Vials, voravies i zones d'estacionament adjacents a via pública. Els vials seran els dibuixats en els plànols E.1:1000.

La reserva per a sòls destinats a estacionament de vehicles no serà en cap cas inferior a una plaça per habitatge.

El 10 per cent de l'aprofitament mitjà en la forma establerta en l'Article 104 del Reglament de la Llei d'Adequació.

## Article 127

### *Obres en Sòl Urbanitzable Programat*

1) En el sòl urbanitzable programat no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals municipals o algun de llurs elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, el Projecte d'Urbanització i el de Parcel·lació, amb l'excepció de la possibilitat de realitzar les edificacions a que es refereix l'Article 85 de la Llei del Sòl.

2) No s'atorgaran llicències d'edificació mentre la urbanització d'accés a la parcel·la corresponent no estigui executada.

## Article 128

### *Desenvolupament*

El desenvolupament d'aquest Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat, serà realitzat mitjançant un Pla Parcial d'Ordenació, el qual contindrà, amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, les determinacions següents

- a) Reglamentació dels usos, a nivell d'ordenança en tot allò que calgui per completar la regulació continguda en aquest Pla.
- b) Concreció dels espais per a parcs o jardins públics i els dedicats a l'esport o esbarjo i per altres serveis públics socials i comunitaris.
- c) Situació dels terrenys cedits al municipi corresponents al deu per cent de l'aprofitament mitjà.
- d) Precisions per a la xarxa viària pròpia de la zona i el seu enllaçament amb el sistema general de comunicacions.
- e) Alineacions i rasants.
- f) Espais per a aparcaments.
- g) Previsions dels serveis tècnics necessaris per a la urbanització de la zona, i
- h) Desenvolupament precís de les restants determinacions del Pla General respecte a les condicions de l'edificació.

#### Article 129

Aquest Sòl Urbanitzable Programat de Capellades és eminentment d'habitatge i residencial amb les següents condicions per altres usos:

Comercial. S'admet a planta baixa amb un límit màxim de superfície de 300 m<sup>2</sup>.

Oficines. S'admeten a locals que no excedeixin de 200 m<sup>2</sup>.

Sanitari. S'admet en edificis d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> construïts.

Recreatiu. S'admet a parcel·les fins a 2.500 m<sup>2</sup> per establiment i sales amb un aforament que no excedeixi les 250 places.

Esportiu. S'admet.

Religiós i cultural. S'admet.

Industrial. S'admet l'ús industrial en categoria 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup>, amb una superfície que no sobrepassi els 160 m<sup>2</sup>.

#### Article 130

##### *Altra normativa*

En general, són de vigència obligatòria els articles corresponents a la zona urbana en tot el que no sigui especificat en diferent sentit.

#### Article 131

##### *Equipament recreatiu i esportiu*

Són objecte d'aquest apartat les edificacions, instal·lacions i terrenys destinats a l'esplai i l'esport sigui de competició o com a participació informal. Les edificacions admeses són les que possibiliten l'ús propi, grades, vestuaris, restauració, etc.

#### Article 132

##### *Altres equipaments*

Són els destinats a equipaments docents, assistencials, sanitaris, culturals, etc. Les edificacions admeses són les pròpies dels usos a que van destinats, escoles, guarderies, etc. L'edificació ve regulada per les ordenances específiques de la zona.

#### Article 133

##### *Verd públic*

S'inclouen en aquest sistema les àrees lliures urbanes, no destinades a vials.

És obligat destinar a verd públic la superfície immediata de sobre el Capelló.

#### Article 134

##### *Tipus d'Ordenació*

L'elecció del tipus d'ordenació serà realitzada en el Pla Parcial podent optar la iniciativa privada, o l'acció de l'Administració per l'ordenació volumètrica específica o per l'edificació aïllada, amb les edificabilitats màximes expressades en l'article següent. Els percentatges de cada una de les dues formes d'ordenació possible, en el supòsit de que es projectin ambdues alhora, serà lliure.

#### Article 135

##### *Edificabilitat*

L'edificabilitat no sobrepassarà mai aquest índexs:

Per ordenació específica:

índex d'edificabilitat brut: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

Per edificació aïllada:

índex d'edificabilitat brut: 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

#### Article 136

##### *Ocupació*

Els percentatges d'ocupació, com a projecció ortogonal sobre pla horitzontal de les plantes que acoten els volums, serà d'un màxim del 40%.

#### Article 137

##### *Altures màximes*

L'altura reguladora màxima i el nombre de plantes, sense cap mena de tolerància per sobre d'ells, és de 7,50 m que corresponen a planta baixa i pis amb terrat o teulada d'un màxim de 30° de pendent, amb sotateulada habitable sempre que l'altura lliure interior sigui superior a 1,50 m.

#### Article 138

Altres condicions per a l'ordenació específica:

1. Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
2. Longitud màxima del bloc: 30 m.
3. Separacions mínimes al carrer: 6 m. Els altres límits: 4 m.
4. Es permetrà l'edificació auxiliar a planta baixa amb un límit d'altura de 3 m i una ocupació màxima del 5% del terreny total i complint totes les altres condicions de l'edificació principal.

Altres condicions per a l'edificació aïllada:

1. Parcel·la mínima per edificació bifamiliar: 600 m<sup>2</sup>. Per edificació unifamiliar: 300 m<sup>2</sup>
2. Separacions mínimes al carrer: 4 m. Als altres límits: 2,80 m.
3. Edificació auxiliar prohibida.

## CAPÍTOL IIIbis. RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT INDUSTRIAL / RESIDENCIAL

#### Article 124bis

##### *Qualificació i destí*

Aquesta Modificació Puntual classifica com a sòl urbanitzable programat el grafiat als plànols d'ordenació O.3 e.1/5000 i O.4 e.1/1000, situat al sud-est de la perllongació del carrer Amador Romaní (Ronda Capelló), des del cas urbà fins l'inici del Camí de la Font de la Reina. Es divideix en dos sectors:

SUP-1, amb destí industrial, d'ordenació aïllada

SUP-2, amb destí industrial i residencial, d'ordenació aïllada

#### Article 125bis

##### *Generalitats*

Els plans parcials precisaran el desenvolupament de l'ordenació en aquest Sòl Urbanitzable Programat, d'acord amb aquestes normes específiques i la restant documentació del Pla General que sigui d'aplicació. Les superfícies de l'àmbit objecte d'ordenació són:

SUP-1: 47.100 m<sup>2</sup>

SUP-2: 39.800 m<sup>2</sup>

El sector SUP-1 es desenvoluparà pel sistema de cooperació.

El sector SUP-2 es desenvoluparà pel sistema de compensació; no obstant, transcorreguts 4 anys de l'aprovació definitiva de la present Modificació sense haver-se executat, podrà passar al sistema de cooperació per acord municipal.

#### Article 126bis

##### *Cessions gratuïtes en Sòls Urbanitzables Programats*

Les cessions gratuïtes obligatòries seran determinades en els Plans Parcials, i es complirà, com a mínim tot allò que disposa la Legislació Urbanística vigent a Catalunya en general, i en particular les prescripcions següents:

- a) Espais Lliures d'ús públic: el 10% de les totals superfícies ordenades al SUP-1 i SUP-2 respectivament, com a mínim.
- b) Dotacions d'Interès Públic i Social i altres dotacions: el 4% de les superfícies totals ordenades al SUP-1 i SUP-2 respectivament, com a mínim.
- c) Reserva per Dotacions Docents: 10 m<sup>2</sup> per cada habitatge previst al SUP-2, com a mínim.
- d) Vialitat i Reserva Viària: el 12% de la total superfície ordenada al SUP-1, i el 20% al SUP-2, respectivament. Dins els sectors definits, s'executarà la vialitat grafiada al plànol e.1/1000 (0.4 MP. PGO'97) corresponent a l'eixamplament del carrer Amador Romaní i vials interiors.
- e) El 10% de l'aprofitament mitjà en la forma establerta en la Legislació Urbanística vigent a Catalunya.

#### Article 127bis

##### *Obres en Sòl Urbanitzable Programat*

En el sòl urbanitzable programat no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar sistemes o algun de llurs elements.

Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, el Projecte d'Urbanització i el de Parcel·lació. Amb l'excepció de la possibilitat de realitzar les edificacions a que es refereix l'Art. 85 de la Llei del Sòl.

No s'atorgaran llicències d'edificació mentre el conjunt de la urbanització prevista al sector no estigui executada.

#### Article 128bis

##### *Desenvolupament*

El desenvolupament d'aquest Pla General en el Sòl Urbanitzable Programat, serà realitzat mitjançant Plans Parcials d'Ordenació, els quals contindran, amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, les determinacions següents:

- a) Reglamentació dels usos, a nivell d'ordenança en tot allò que calgui per completar la regulació continguda en aquest Pla.
- b) Concreció dels espais per a parcs o jardins públics i els dedicats a l'esport o esbarjo i per altres serveis públics socials i comunitaris.
- c) Precisions per a la xarxa viària pròpia de la zona i el seu enllaçament amb el sistema general de comunicacions.
- d) Alineacions i rasants.
- e) Espais per a aparcaments.
- f) Previsions dels serveis tècnics necessaris per a la urbanització de la zona, i
- g) Desenvolupament precís de les restants determinacions del Pla General respecte a les condicions de l'edificació.

## Article 129bis

### *Usos*

El Sòl Urbanitzable Programat tindrà un ús predominantment industrial i, en menor mida, també residencial, amb les següents condicions:

Usos d'hostalatge i residència comunitària, no s'admeten.

Ús sanitari assistencial, no s'admet.

Usos de càmping-caravaning, no s'admeten.

Usos agrícoles, ramaders, forestals, extractius, no s'admeten.

#### a) SUP-1

Ús industrial, admès.

Ús comercial, admès com a venda a l'engròs i vinculat a la pròpia activitat industrial, excloent les relacionades amb el sector alimentari, en coherència amb la legislació vigent en matèria d'equipaments comercials.

Ús d'oficines, admès.

Ús socio-cultural, admès.

Usos recreatiu i esportiu, admesos.

Ús habitatge admès exclusivament com a vivenda del guarda en indústries de més de 4.000 m<sup>2</sup> de sostre.

Ús aparcament obligatori a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup>st d'ús industrial i una cada 100 m<sup>2</sup>st de la resta d'usos admesos.

#### b) SUP-2

Ús d'habitatge, admès però restringit a un 15% del sòl brut del sector, amb un màxim de 24 habitatges unifamiliars.

Ús industrial, admès i limitat fins a la quarta categoria.

Ús comercial, admès com a venda a l'engròs i vinculat a la pròpia activitat industrial, excloent les relacionades amb el sector alimentari, en coherència amb la legislació vigent en matèria d'equipaments comercials.

Ús d'oficines admès.

Ús socio-cultural, admès.

Usos recreatiu i esportiu, admesos.

Ús aparcament obligatori a raó d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup>st d'ús industrial i una cada 100 m<sup>2</sup>st de la resta d'usos admesos.

## Article 130bis

### *Altra normativa*

En general, són de vigència obligatòria els articles corresponents a la Zona Industrial, i a l'ús industrial (Article 34 i Articles 40 a 48 del P.G.O.) en tot allò que no estigui especificat en diferent sentit en aquesta normativa específica.

## Article 131bis

### *Equipament recreatiu i esportiu*

Són objecte d'aquest apartat les edificacions, instal·lacions i terrenys destinats a l'esplai i l'esport sigui de competició o com a participació informal. Les edificacions admeses són les que possibiliten l'ús propi, grades, vestuaris, restauració, etc.

## Article 132bis

### *Altres equipaments*

Són els destinats a equipaments docents, assistencials, sanitaris, culturals, etc. Les edificacions admeses són les pròpies dels usos a que van destinats, escoles, guarderies, etc. L'edificació ve regulada per les ordenances específiques de la zona.

#### Article 133bis

##### *Espais Verds d'Ús Públic. Protecció Verda*

Formen el sistema d'espais verds d'ús públic les àrees lliures urbanes, condicionades amb arbrat i vegetació, per a esbarjo i repòs, i millora de la qualitat ambiental. Són espais de protecció verda els terrenys lliures amb arbrat i vegetació, per a protecció i filtre ambiental cap a l'entorn, i tractament de marges i talussos naturals o artificials.

#### Article 134bis

##### *Tipus d'Ordenació*

L'ordenació serà del tipus d'edificació aïllada, segons regulació de parcel·la, amb l'edificabilitat màxima expressada en l'article següent.

Els Plans Parcials que desenvolupin els sectors podran preveure la possibilitat d'agrupar activitats diverses dins una parcel·la industrial, amb determinades condicions, per a la instal·lació de tallers i petites indústries en règim de divisió horitzontal. Així mateix podran preveure les condicions d'ocupació màxima de parcel·la que permetin agrupar les edificacions de les indústries de la clau IAa sense augment d'ocupació i edificabilitat.

#### Article 135bis

##### *Edificabilitat*

L'edificabilitat no sobrepassarà els següents índex:

- Ordenació de sòl Industrial: 1,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl net
- Ordenació de sòl Residencial: 0,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl net

#### Article 136bis

##### *Alçada màxima*

L'alçada màxima de les edificacions industrials es fixa en 8 m a l'arrencada de cobertes i 10 m a la coronació. S'accepta la subdivisió en alçada amb el límit de l'edificabilitat màxima.

L'alçada màxima de les edificacions residencials es fixa en 7,5 m a l'arrencada de coberts (equivalent a PB+PP+desvà). La coberta tindrà un pendent màxim del 40%.

#### Article 137bis

##### *Altres condicions per a l'ordenació*

##### a) Indústria aïllada petita (clau IAa)

- Parcel·la mínima: 750 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 15 m
- Separacions mínimes: 8 m al carrer Amador Romaní  
5 m a la resta de vials  
3 m a veïns i 6 m entre agrupacions
- Ocupació màxima: 80% de la parcel·la

##### b) Indústria aïllada mitjana (clau IAb)

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 25 m
- Separacions mínimes: 8 m al carrer Amador Romaní  
5 m a la resta de vials  
3 m a veïns
- Ocupació màxima: 70% de la parcel·la

##### c) Indústria aïllada gran (clau IAc)

- Parcel·la mínima: 5.000 m<sup>2</sup>  
Façana mínima: 40 m  
Separacions mínimes: 8 m a vialitat i verd  
5 m a veïns  
Ocupació màxima: 60% de la parcel·la
- d) Habitatge unifamiliar entre mitgeres (clau UM)  
Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup>  
Façana mínima: 6 m  
Separacions mínimes: 8 m al carrer Amador Romaní  
3 m a vial interior, verds i veïns  
5 m a vial principal i 6 m entre agrupacions

#### Article 138bis

##### *Modificacions*

La modificació de qualsevol de les condicions de l'edificació com l'alçada, separacions i d'altres, sense que allò signifiqui augment d'edificabilitat, es podran tramitar mitjançant Estudi de Detall.

## CAPÍTOL IV. RÈGIM I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

#### Article 139

##### *Definició*

- 1) Aquest Pla General qualifica de Sòl Urbanitzable no Programat aquell que pot ésser objecte d'urbanització mitjançant Programes d'Actuació Urbanística i com a desenvolupament d'aquests, mitjançant Plans Parcial d'Ordenació. La delimitació d'aquest sòl és fet en els plànols a escala 1:5000 i 1:1000 i representen dos polígons d'actuació que són els:  
Nº1 Polígon del Noia, junt a la Font de la Reina  
Nº2 Polígon de la Basera sota l'extrem nord del Cingle del Capelló.
- 2) Cada un d'aquests polígons representa una unitat mínima d'actuació i són tots dos exclusivament industrials.

#### Article 140

##### *Edificabilitat*

L'edificabilitat bruta màxima en les actuacions mitjançant Programes d'Actuació Urbanística serà la corresponent a l'índex 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. I quant a volum total no podrà excedir els 3,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en cada un dels solars. Si s'escau quan l'alçada de les naus sigui superior a sis metres hi podrà haver una planta intermèdia per oficines o altres usos que no sobrepassi una ocupació del 25% de l'edificació total.

#### Article 141

##### *Separacions dels límits*

Les distàncies de les edificacions als límits de la parcel·la no podran ser inferiors a 4 metres.

#### Article 142

### *Concentració d'edificabilitat*

- 1) L'edificabilitat corresponent a tota la superfície de la parcel·la o d'una agrupació de parcel·les podrà concentrar-se en una superfície més petita sempre que la porció d'excés no edificada sigui destinada a espais lliures, per a parcs o d'altres espais verds, i sigui cedida a l'Administració per altres usos no residencials.
- 2) Els Plans Parciais que desenvolupen el Programa d'Actuació Urbanística assenyalaran la superfície on s'ha de concentrar l'edificació i delimitaran els terrenys pels espais lliures que han de ser cedits a l'Administració.

### Article 143

#### *Exigències mínimes*

Les actuacions en sòl urbanitzable no programat, mitjançant Programes d'Actuació Urbanística, hauran de respectar les exigències mínimes següents:

Superfície mínima per a vials i aparcaments públics: el 20 per cent en el SUNP 1 i el 20 per cent en el SUNP2.

Superfície mínima d'espais verds: 10 per cent.

Superfície mínima per a dotacions o equipaments cívics: el 4 per cent en el SUNP 1 i el 14 per cent en el SUNP 2.

Cessió del 10 per cent de l'aprofitament mitjà.

Totes aquelles condicions que el municipi cregui oportú en el moment de redactar les Bases prèvies a la redacció del Pla Parcial.

### Article 144

#### *Usos Prohibits*

Pel que fa al Sòl Urbanitzable no Programat que sigui objecte d'un Programa d'Actuació Urbanística, hom farà la reglamentació detallada dels usos a les Ordenances del Pla Parcial amb subjecció a les previsions generals contingudes en aquestes Normes i en el Programa d'Actuació.

### Article 145

#### *Tipus d'ordenació*

- 1) L'ordenació en el Sòl Urbanitzable no Programat que en virtut d'un Programa d'Actuació Urbanística i dels instruments d'ordenació urbana sigui objecte de l'acció urbanitzadora respondrà al tipus d'edificació aïllada.

### Article 146

#### *Tria d'un altre tipus d'ordenació*

Quan l'evolució de la situació urbanística o l'aparició de noves concepcions o necessitats justifiqui l'adopció d'altres criteris d'ordenació diferents dels previstos a l'article anterior, hom podrà triar un altre tipus d'ordenació encara que no hagués estat previst en aquestes Normes. Aquesta tria s'haurà de justificar a la documentació del Programa d'Actuació o del Pla Parcial, i mai no podrà incrementar l'edificabilitat neta ni el nombre d'habitatges.

### Article 147

#### *Determinacions mínimes*

Les bases prèvies a la formulació i execució de Programes d'Actuació Urbanística en sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les determinacions establertes en l'Article 143. Així i tot, podran excloure altres usos, reduir la densitat d'habitatge,

augmentar les reserves per a vials, espais verds i dotacions o equipaments comunitaris, o corregir la seva distribució.

#### Article 148

##### *Limitacions*

- 1) Mentre no siguin aprovats Programes d'Actuació Urbanística, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions següents:
  - a) No s'hi podran desenvolupar altres usos que els existents i autoritzats en ser posat en vigor aquest Pla General.
  - b) No s'hi podran fer tampoc edificacions, llevat d'aquelles vinculades a l'explotació agrícola o forestal del sòl, amb un índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la d'1 m<sup>3</sup>/30 m<sup>2</sup>sòl.
- 2) S'hi podran fer edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin necessàriament de ser emplaçades en aquest sòl. Caldrà, però, que en tot cas siguin respectats els màxims d'edificabilitat establerts en aquestes Normes, i es tramitarà amb subjecció a allò que disposa l'Article 43 de la Llei del Sòl, i d'acord amb el que disposa l'Article 85 del mateix cos legal.
- 3) No s'admetran en el sòl urbanitzable no programat edificacions destinades a habitatge mentre no siguin aprovats Programes d'Actuació Urbanística.

#### Article 149

##### *Vialitat*

Les bases del Programa hauran de contemplar la solució de la xarxa viària, d'acord amb el Pla General. En el cas del polígon N<sup>o</sup> 2 s'haurà de cobrir el torrent, prèviament a cap tipus d'edificació.

#### Article 150

##### *Estació depuradora*

Dins del Polígon N<sup>o</sup>1 queda inclòs el terreny destinat a l'Estació Depuradora que forma part de la superfície a cedir al municipi.

#### Article 151

##### *Programes d'Actuació Urbanística (P.A.U.)*

La iniciativa correrà a càrrec municipal i serà la que defineixi les bases dels respectius Programes.

Si els particulars estan interessats, sol·licitaran participar a la redacció tècnica dels Programes.

## CAPÍTOL V. RÈGIM URBANÍSTIC I REGLAMENTACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 152

##### *Qualificació i normes*

Aquest Pla General qualifica de Sòl No Urbanitzable el que queda delimitat com a tal en el plànol a escala 1:5000 i que, per llurs valors d'ordre agrícola, paisatgístic o d'altre naturalesa i per exigències de la delimitació de la dinàmica urbana, han de ser

objecte de conservació i de protecció per tal d'impedir llur incorporació a les àrees edificades i d'evitar llur degradació.

#### Article 153

##### *Usos*

En el sòl no urbanitzable no seran permesos altres aprofitaments que els agrícoles i els forestals i els específics que hi són grafiats al plànol escala 1:5000. Caldrà assegurar en tot cas la conservació dels seus elements naturals sòl, flora, fauna o paisatge. La superfície mínima segregable serà de 3 Has i aquesta serà també la parcel·la mínima per un estatge.

A la zona d'Equipament en sòl rústic (clau A (E)) d'1,5 hà d'extensió, s'admetran els usos propis d'un Centre d'Acollida per al desenvolupament turístic de la Cinglera del Capelló. Mitjançant un Estudi de Detall s'ordenaran zones arbrades, d'aparcament, de pic-nic, ajardinades i de conreu i s'emplaçaran les edificacions necessàries per als serveis higiènics, informació turística, i d'altres relacionats amb l'acolliment del Parc Arqueològic, amb un sostre màxim de 200 m<sup>2</sup> edificables en planta baixa.

#### Article 154

##### *Obres*

En els terrenys compresos en qualsevol de les modalitats de Sòl no Urbanitzable no podran ésser autoritzades altres edificacions o instal·lacions que les permeses en aquestes Normes, i s'estarà de forma general allò que disposi l'Article 86 de la Llei del Sòl i el 43 del Reglament de Gestió.

#### Article 155

##### *Plans Especials*

Els Plans Especials que siguin elaborats pel desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla respecte al Sòl No Urbanitzable respectaran les determinacions que aquest conté. No es podran ampliar les possibilitats d'edificació o admetre usos en oposició a allò que es preveu en aquestes Normes. Les condicions d'edificació i parcel·lació admesa a cada zona poden ser regulades pels corresponents Plans Especials. Aquests Plans Especials concretaran dimensió i forma de les parcel·les, separació als camins públics, volumetries, usos no prevists, etc. Aquests Plans seran bàsicament exigits pel tractament del Sòl Rústic de Protecció Agrícola i rebran el nom de Plans Especials d'ocupació del Medi Rural.

#### Article 156

##### *Modalitats*

Dins del Sòl No Urbanitzable es poden distingir les següents modalitats:

1. Rústic protegit del Valor agrícola
2. Àrea forestal
3. Àrees de Protecció Estricta

#### 1. RÚSTIC PROTEGIT AGRÍCOLA

#### Article 157

##### *Definició*

És qualificat de "Rústic protegit del valor agrícola" aquell sòl no urbanitzable que, pel seu destí agrícola o per la seva situació, cal que sigui preservat del procés d'incorporació d'àrees urbanes.

## Article 158

### *Condicions d'edificació*

Les edificacions que siguin autoritzades en el sòl Rústic Protegit de Valor Agrícola hauran de respectar les condicions següents:

- 1ª Tipus d'ordenació: Serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola.
- 2ª Alçada: l'alçada màxima serà de PB+1 planta pis
- 3ª Separació: les construccions en aquest sòl han d'estar separades 15 m, com a mínim, de les partions de cada parcel·la.
- 4ª El mínim de façana a carreteres serà de 50 m.
- 5ª A l'entorn de la Cinglera del Capelló no s'admetrà cap edificació, sigui temporal o definitiva (encara que respectés els usos admesos), sense un estudi del seu impacte visual acceptat per l'Ajuntament..

## Article 159

### *Adaptació de les obres a l'ambient*

Les construccions autoritzades en Sòl Rústic Protegit de Valor Agrícola hauran d'adaptar llur situació, alçada i composició volumètrica i estètica a l'ambient en què siguin emplaçades, de manera que no alterin l'harmonia del paisatge i tampoc desfigurin la perspectiva que li és pròpia.

## Article 160

### *Condicions d'ús*

- 1) Sempre que siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquesta Secció s'admeten en el Sòl Rústic Protegit de Valor Agrícola els usos següents:
  - a) El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola.
  - b) Els usos agrícoles d'horta, floral, ornamental, fruiter, pecuaris i ramaders, així com les activitats que hi estiguin directament vinculades, però no els usos industrials agropecuaris independents.
- 2) Les explotacions ramaderes vindran regulades d'acord amb la seva dimensió o situació relativa al sòl urbà i urbanitzable, segons ordenació específica.
- 3) Les activitats pròpies del Centre d'Acollida de la Cinglera del Capelló.

## Article 161

### *Altres activitats permeses*

També seran admeses en sòl rústic protegit les activitats justificades pel descobriment de riqueses minerals, permeses per la legislació específica en la matèria, o aquells serveis públics que per la seva essència s'han de situar lluny del terreny urbà o urbanitzable.

En tot cas aquestes activitats hauran de ser regulades pel que disposa l'Article 86 de la Llei del Sòl i d'acord amb l'Article 154 d'aquestes NORMES.

## Article 162

### *Usos danyosos o perjudicials*

No podran ser autoritzats els usos que, tot i que compleixin el que s'estableix als articles anteriors, puguin causar danys o perjudicis al destí agrícola de les finques confrontants o de la zona o del sector.

## Article 163

### *Desenvolupament per Plans Especials*

Les condicions de l'edificació, parcel·lació i usos definides per les parcel·les podran ser les Generals d'un Pla Especial d'Ocupació del Medi Rural, que contempli detalladament tots els aspectes que poden incidir sobre un territori.

La dimensió mínima que abasti un Pla Especial d'Ocupació del Medi Rural serà de 25 hectàrees.

El Pla Especial podrà admetre una parcel·lació d'acord amb la Llei de Reforma i Desenvolupament agrari de 12 de gener de 1973 (BOE 3 febrer 1973), si bé a les parcel·les menors de 0,5 hectàrees no és admissible la residència permanent.

El Pla Especial regularà la forma i dimensió de les construccions auxiliars, així com tots els elements naturals i arquitectònics d'interès.

El Pla podrà admetre una agrupació de les edificacions que no superi el nombre de set habitatges permanents, concretant la necessitat d'infraestructures adequades a l'agrupació, en especial el sanejament i l'accessibilitat.

## 2. ÀREA FORESTAL

### Article 164

#### *Definició*

- 1) La qualificació d'àrea forestal inclou els terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria o apte per repoblació.
- 2) La parcel·la mínima, indivisible segons que ho disposa l'Article 95 de la Llei del Sòl, serà a les àrees forestals de cinc (5) hectàrees.
- 3) La qualificació d'àrea forestal no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta d'acord amb la legislació vigent.

### Article 165

#### *Usos*

- 1) Els terrenys de les àrees forestals no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal, o que lesionin el valor paisatgístic o específic de la vegetació arbòria que hom vol protegir.
- 2) S'hi prohibeixen les edificacions, llevat d'aquelles que exigeixi l'explotació forestal, segons la seva legislació especial.

### Article 166

#### *Aprofitament dels productes forestals*

- 1) Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de llur conservació i millorament, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.
- 2) Mai no serà permesa a les àrees forestals l'obertura d'altres vials que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.

### Article 167

#### *Fonts públiques*

L'entorn de les fonts públiques segons delimitació expressa, tindrà la zonificació de forestal. Els propietaris l'hauran de mantenir en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

#### Article 168

##### *Camins*

Els antics camins rurals seran objecte de protecció. En particular els grafiats en el plànol d'informació E.1:5000 no podran ser objecte de cap edificació fins a una distància de 20 m de l'eix. Les tanques seran transparents. No és admès el filferro espinós.

### 3. LLIURE PERMANENT I ÀREES DE PROTECCIÓ ESTRICTE

#### Article 169

##### *Definició*

La qualificació de "lliure permanent" comprèn el sòl no urbanitzable que en cap concepte pot ser edificat. Comprèn marges de protecció d'infraestructures així com els sòl riberencs o marges de torrenteres, i els que formen part dels sistemes generals (faixes de servitud del ferrocarril, carreteres, línies d'Alta Tensió, etc.).

#### Article 170

##### *Usos no permesos*

No s'admetran altres usos en aquest sòl que l'agrícola i el forestal. Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general, hom es sotmetrà a allò que disposi la legislació aplicable en la matèria i al que estableixen aquestes Normes en reglamentar els sistemes generals. S'admetran aquells usos de servei públic que hagin de situar-se per pròpia essència lluny de les zones urbanes o urbanitzables. No s'admet la parcel·lació.

#### Article 171

En l'àrea de Protecció Estricta del Cingle del Capelló no es permetrà algun altre ús que l'agrícola existent.

#### Article 172

##### *Plans Especials d'Ocupació del Medi Rural*

Els particulars podran redactar a iniciativa pròpia els Plans Especials. Si no fossin propietaris de més del 60% de l'àmbit mínim del Pla podran sol·licitar del municipi la redacció d'ofici, aportant la part corresponent de les despeses.

## **TÍTOL III. LLICÈNCIES, CONTROL I SEGURETAT DE LA CONSTRUCCIÓ**

### **CAPÍTOL. INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

#### Article 173

##### *Consultes i informes*

- 1) Tot administrat té dret a consultar a les Oficines Municipals els Plans i Estudis de Detalls i les seves ordenances, catàlegs, etc. I si convé, i previ pagament dels drets o taxes que correspongui, que aquesta informació sigui donada per escrit.
- 2) Les peticions d'informació de l'article anterior s'hauran de presentar amb un croquis d'emplaçament, com a mínim, a escala 1/2000 i els casos que es faci

- referència a alineacions i rasants a escala 1/500 i en casos especials, la que l'administració cregui oportuna en atenció a les característiques del cas concret.
- 3) També podrà demanar l'administrat l'assenyalament de les alineacions i rasants de les següents condicions:
    - a. Pagament dels drets o taxes que correspongui.
    - b. Que el terreny estigui lliure d'obstacles.
    - c. L'Ajuntament fixarà data i hora, amb la corresponent antelació.

## CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE LLICÈNCIES D'OBRES

### Article 174

#### *Actes subjectes a llicència*

Estan subjectes a llicència els següents actes:

- a) Parcel·lacions
- b) Moviment de terres (buidat, terraplè, cales...)
- c) Obres d'urbanització
- d) Tancament de solars i terrenys
- e) Obres d'edificació, de nova planta, reforma i conservació i millora
- f) Primera utilització dels edificis i modificació dels usos
- g) Obres menors i col·locació de cartells de publicitat o propaganda visible des de la via pública
- h) Enderrocs totals o parcials
- i) Extracció d'àrids, explotació de bòviles
- j) Plantació de jardins a excepció dels directament annexes a les cases i tala d'arbres
- k) Instal·lació de xarxes de servei
- l) Instal·lació o modificació d'instal·lacions industrials
- m) Instal·lació de grues-torre a les construccions
- n) I altres actes regulats en l'Article 1 del Reglament de Disciplina

### Article 175

#### *Tercers*

Les llicències s'entenen atorgades sense perjudicis de tercers de drets de propietari.

### Article 176

#### *Normes i condicions de les llicències*

Les llicències es donaran d'acord amb els següents condicions:

- 1) La llicència fixarà els terminis de màxima duració de les obres i tots els seus condicionants.
- 2) Abonar les despeses que ocasioni a l'Ajuntament degut a les activitats autoritzades.
- 3) Construir o reposar la vorera corresponent en el termini de conclusió de les obres.
- 4) Reparar o indemnitzar els danys que s'ocasionin als elements urbanístics de sòl, subsòl, voravies i voreres, fanals, rètols, plaques de numeració i altres plantacions, bancs, embornals, clavegueres, canalitzacions, instal·lacions i elements similars.
- 5) Instal·lar i mantenir en bon estat la tanca de protecció durant les obres.
- 6) Dipositar la garantia, en metàl·lic o aval bancari, que es fixi en cada cas i que serà com a mínim del doble del cost estimat de refer la voravia, o en els casos en què

aquesta no existeixi, de la construcció d'una de la grandària equivalent a 1/5 de l'ample del carrer.

#### Article 177

##### *Caducitat i pròrrogues de les llicències*

S'adequaran al que disposa l'Article 43 de la Llei de Mesures d'Adequació:

- 1) Les llicències s'han d'atorgar, d'acord amb les previsions de la Llei del Sòl i d'aquesta Llei, dels plans d'ordenació urbana, dels programes d'actuació urbanístic i, si s'escau de les normes complementàries i subsidiàries del planejament i altres figures de planejament.
- 2) Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
- 3) La caducitat de la llicència es produeix per transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades, un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o tres mesos del finiment dels terminis esmentats respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
- 4) La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per atorgar les llicències i determinarà l'arxivament de les actuacions.
- 5) Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.
- 6) Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat, almenys, la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les. La pròrroga per acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
- 7) Si, havent transcorregut els terminis de pròrroga "ope legis", les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ i, per començar-les o bé acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació amb vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
- 8) Els terminis per a l'execució de les obres enunciades en l'Article 178 de la Llei del Sòl, en cas que les normes urbanístiques, les ordenances d'edificació o la reglamentació anàloga de les figures de planejament no els determinessin, seran els següents:
  - a) un any per començar les obres i
  - b) tres anys per acabar-lesEn ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst per l'Article 41, ambdós terminis s'han de comptar des de la data del pagament de les taxes preceptives.

#### Article 178

## Iniciació de les obres

Es considera obres començades si es donen els següents requisits:

- a) Que s'hagi començat realment les obres conforme a la llicència concedida.
- b) Que s'hagi notificat a l'Administració municipal.

## PROCEDIMENTS DE LA RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

### Article 179

#### *Contingut de la sol·licitud de la llicència*

- 1) Sol·licitud, amb dades personals, adreça, DNI, raó social i número d'identificació fiscal, si s'escau, dirigida a l'Alcaldia i signada per l'interessat o persona que el representa i ingressada en el Registre.
- 2) Situació i característiques de la finca.
- 3) Documents que corresponguin segons la naturalesa de la sol·licitud

### Article 180

#### *Documents per la sol·licitud d'obres de Parcel·lació*

- a) Plànol de situació com a mínim 1/2000
- b) Plànol topogràfic a 1/500 amb límits de la finca i referència els elements naturals i constructius
- c) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala
- d) Memòria explicativa

### Article 181

#### *Documents per Moviment de Terres*

- a) Plànol de situació com a mínim 1/2000
- b) Plànol topogràfic com a mínim 1/500 amb indicació de l'altimetria, arbrat, i relació amb construccions i finques veïnes.
- c) Plànol de perfils, per poder apreciar volums i característiques
- d) Memòria explicativa
- e) Pressupost

### Article 182

#### *Documents per sol·licitud d'obres d'urbanització*

- a) Plànol situació com a mínim 1/2000
- b) Projecte tècnic (Memòria, Plec de Condicions i Pressupost, Plànols topogràfics i Plànols de projectes 1/500).

### Article 183

#### *Documents per sol·licitud d'obres de construcció*

- a) Si comporta enderroc el que correspongui a aquesta naturalesa.
- b) Si procedeix, escriptura mancomunada de patis, inscrita al Registre, amb la constitució de servitud irrenunciable i irredimible, mentre existeixi l'edificació.
- c) Projecte tècnic subscrit per tècnic col·legiat i visat pel corresponent col·legi.
- d) Cas d'estar inclòs en el catàleg del patrimoni artístic, arquitectònic i ambiental, complimentin les exigències de la normativa del Catàleg.

### Article 184

#### *Document per sol·licitud de canvi d'ús*

- a) Memòria justificativa

- b) Plànol d'emplaçament com a mínim 1/500
- c) Plànol de plantes, alçat i secció
- d) Certificat oficial de facultatiu de que l'edifici és apte pel nou ús especialment pel que fa referència a l'estabilitat, salubritat, aïllament tèrmic i acústic, i compliment de les normes de prevenció d'incendis.

#### Article 185

##### *Documents per sol·licitud d'obres menors*

Tindran la consideració d'obres menors les següents:

- 1) Les realitzades a la via pública com:
  - a) construcció o supressió de guals
  - b) ocupació provisional per construcció annexa
  - c) construcció de barracons o quioscs per exposició
  - d) rètols, banderes, anuncis lluminosos
  - e) anunci sobre coberta
- 2) Obres auxiliars de la construcció:
  - a) ranques, ponts i bastides de protecció
  - b) cales, pous i recalçats
  - c) ascensors, muntacàrregues, només per ajuda a la construcció d'edificis
  - d) apuntalaments de façanes
  - e) treballs d'anivellació menys d'un metre
  - f) construcció de barracons provisionals d'obra
- 3) Petites obres de reparació o millora dels edificis:
  - a) obres interiors a les cases que no modifiquen estructura i millorin les condicions de salubritat i higiene
  - b) reparació de teulades i terrats
  - c) pelat, estucat i arreglo de façanes i sortints d'edifici no incloses en el catàleg
  - d) col·locació de reixes, persianes a obertures
  - e) construcció i reparació de canonades de desguàs
  - f) construcció de pous sèptics
  - g) construcció o enderroc de coberts lleugers i no més grans de 50 m<sup>2</sup> i inferiors als 4 m d'alçada
  - h) tanques definitives

#### Article 186

##### *Sol·licitud d'obres d'enderroc*

- a) Plànol d'emplaçament com a mínim 1/500
- b) Croquis de plantes i secció
- c) Memòria tècnica especificant precaucions a prendre especialment en relació a la via pública i veïns
- d) Obligació de realitzar les obres amb empresa competent i amb direcció facultativa de tècnic titular, amb comunicació d'acceptació visada pel corresponent col·legi
- e) Fotografies signades al dors, acreditativa de que no hi ha cap element d'interès
- f) En cas d'ésser en el catàleg, complementar la normativa corresponent

#### Article 187

##### *Documentació per sol·licitud d'activitats industrials*

- a) Conformitat del propietari
- b) Relació de les dependències veïnes, amb indicació dels usos respectius

- c) Projecte tècnic, signat per facultatiu competent i visat pel seu Col·legi professional, amb:
- Memòria, dades del sol·licitant, domicili de l'activitat amb els accessos a la via pública.
  - Activitat i la seva classificació
  - Característiques de l'edifici i de l'activitat; relació de les matèries primeres, producció, estocs, repercussions a l'entorn, sorolls, fums, boires, pudors i mesures correctives.
  - Personal número plantilla, categoria i sexe.
  - Edificis públics de l'entorn.

#### Article 188

##### *Sol·licitud d'instal·lació de grues-torre*

- a) Plànol d'ubicació en relació a la finca i les veïnes, màxima altura, posició del contrapès i àrees de recorregut de la ploma. Si es volgués situar a via pública espai màxim a ocupar.
- b) Certificat de la casa instal·ladora amb especificació de càrregues màximes.
- c) Document visat pel col·legi oficial del tècnic que assumeix el bon ús i control.
- d) Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil il·limitada, fins a final d'obres i desmuntat.

#### Article 189

##### *Altres sol·licituds*

Per qualsevol altre sol·licitud, la instància haurà d'anar acompanyada, com a mínim, d'un croquis o plànol de situació a escala 1:1000.

#### Article 190

##### *Execució de les Obres i Instal·lacions*

Tota obra haurà d'executar-se d'acord amb el contingut implícit i explícit de la llicència sota la intervenció dels tècnics facultatius i amb les obligacions següents:

- a) Construir el gual a l'inici de les obres i, al final, reconstruir els elements públics danyats.
- b) Construir i mantenir en bon estat la tanca i els altres elements de protecció.
- c) Observar les normes sobre horaris de càrrega i descàrrega, retirada de runes i demás disposicions de les ordenances corresponents.
- d) Tenir a l'obra i a la disposició de la inspecció municipal el document, original o fotocòpia acreditatiu de la llicència i l'exemplar del projecte aprovat.
- e) Col·locar en lloc visible placa explicativa de les característiques de la llicència i el nom dels tècnics directors.

#### Article 191

##### *Inspeccions*

Durant l'execució de les obres la inspecció municipal podrà examinar els treballs quan ho cregui oportú, i els tècnics directors o el representant de la propietat estan obligats a assistir-hi en cas de ser citats amb la deguda anticipació. Cas de no poder realitzar la inspecció, per manca de facilitats o assistència, la llicència serà considerada caducada i serà obligada la suspensió immediata de les obres.

#### Article 192

##### *Inici*

El promotor, propietaris o representant haurà de notificar l'inici de l'execució de les obres amb una antelació com a mínim de set dies.

#### Article 193

##### *Terminis*

Les obres hauran de ser executades en els terminis concedits per la llicència. En el cas de quedar abandonades o paratitzades s'haurà de notificar i prendre les mesures pròpies de la paratització, o les obres específiques que ordeni el consistori.

#### Article 194

##### *Acabament*

En acabar les obres el propietari o promotor està obligat a:

- a) Retirar la runa o materials sobrants, bastides, ponts, tanques de protecció, etc.
- b) Construcció definitiva de la vorera.
- c) Reposar arbres i reparar els danys causats als elements del mobiliari urbà (senyals de tràfic, papereres, etc.).
- d) Sol·licitar de l'Ajuntament la placa de numeració i retolació del carrer, si per la seva situació extrema així li correspon.
- e) Comunicar l'acabament de les obres amb el certificat directiu visat pel Col·legi Oficial.

#### Article 195

##### *Cancel·lacions*

Al atorgar-se la llicència d'ocupació es tornaran els dipòsits, o es cancel·laran els avals bancaris a no ser que hi hagi pendents de liquidació taxes o despeses per reparació.

### CAPÍTOL III. DISPOSICIONS SOBRE ESTACIONAMENTS I APARCAMENT

#### Article 196

##### *Definicions*

S'entén per "estacionament" un espai obert fora de la calçada, especialment destinat a parada de vehicles.

S'entén per "aparcament o garatge-aparcament" l'espai situat a l'interior d'un edifici, al terra o al soterrani, destinat a guardar vehicles automòbils.

#### Article 197

##### *Reserva d'espais per a estacionament*

Els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall hauran de preveure sòl per a estacionaments, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades de vehicles automòbils. El número de places serà d'un per cada 300 m<sup>2</sup> edificables.

#### Article 198

##### *Condicions dels estacionaments*

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- a) No es computaran, per a estacionaments les superfícies de calçades.

- b) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per estacionament.
- c) Els espais d'estacionament 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.
- d) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 4,40 m de llargada.
- e) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment del tràfic.
- f) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.
- g) Els espais oberts per a estacionament hauran d'estar integrats en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran, al voltant dels llocs d'estacionament, l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- h) La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.
- i) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

#### Article 199

##### *Previsió d'aparcaments en els edificis*

- 1) Edificis de nova planta s'hauran de projectar per tal que comptin amb aparcaments, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies.
- 2) Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:
  - A) Edificis d'habitatges
    - a) Una plaça per cada habitatge de més de cent vint metres quadrats (120 m<sup>2</sup>) o una plaça per cada dos habitatges de superfícies menors, tot referit a superfície construïda.
    - b) En el cas de que el nombre d'aparcaments fos inferior a quatre o que es tracti d'edifici de superfície a PB inferior a 100 m<sup>2</sup> i amb els solars veïns edificats, pot exceptuar-se de complir la present norma.
    - c) A sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, els que es fixin en aquest mateix, amb el mínim d'una plaça per cent vint metres quadrats (120 m<sup>2</sup>) de sostre edificables potencial.
  - B) Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars. Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.
  - C) Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda.  
Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m<sup>2</sup>, haurà de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m<sup>2</sup>) de superfície construïda.

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

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) amb el mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.

E) Teatres, cinematògrafs, circs, sala de festa, sales d'espectacles, palaus, o sales de congressos o convencions, auditoris, gimnasos i anàlegs.

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i quan s'excedeixi de cinc-centes localitats d'aforament, una plaça per cada deu localitats.

F) Hotels, residències i similars.

Una plaça d'aparcament per cada quatre habitacions dobles o vuit senzilles.

G) Clínicas, sanatoris, hospitals. Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H) Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs.

Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) que excedeixin de tres-cents en aquells locals de superfície superior a mil metres quadrats (1.000 m<sup>2</sup>).

3) Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són mínimes i, en conseqüència, se'n podran establir d'altres superiors en les Ordenances municipals sobre aparcament.

#### Article 200

##### *Regles sobre la previsió d'aparcaments a edificis*

- 1) Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'Article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar les normes a les diferents superfícies dels diferents usos.
- 2) Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats en l'Article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'Article anterior.
- 3) El que s'ha disposat a l'Article anterior sobre previsions mínimes d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'"indústries", per l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, serà necessari que l'augment signifiqui una major disponibilitat de superfície útil superior al 25% de l'anterior a l'ampliació.
- 4) També s'aplicaran les regles sobre les previsions d'aparcaments en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
- 5) Quan, de l'aplicació dels mòduls de l'Article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre i es pugui atendre el nombre previsible de vehicles a aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació i estacionament, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.
- 6) Es podran substituir, totalment o parcialment, les previsions d'espais per a aparcaments en els edificis, en el cas d'existir espais contigus per aquest ús, però l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

#### Article 201

### *Superfície*

La superfície d'edificació per calcular el número de places d'aparcament serà la de tot l'edifici, sigui per habitatge, comerç, magatzem, a excepció del destinat a l'aparcament.

Es considera que una plaça d'aparcament ha de tenir un espai de 2,20 x 4,40 i una altura mínima de 2,20 a més dels accessos. S'admetrà un 25% de les places de 2x4. Aquestes places caldrà grafiar-les al projecte i s'hi podrà accedir directament.

### Article 202

#### *Vials*

Les entrades i sortides tindran en compte les característiques dels vials i la circulació. Si aquestes característiques desaconsellessin la construcció del garatge, el promotor hauria de satisfer aquesta exigència en el lloc més a prop possible.

### Article 203

#### *Passos i accessos*

- 1) En el Projecte constaran grafats els passos per vianants i els accessos i, a l'executar-se, es senyalitzaran en el paviment.
- 2) Els accessos a la via pública tindran les senyals de circulació per advertència de vianants i vehicles.
- 3) Els aparcaments de més de 40 places hauran de tenir un accés de vianants individualitzat, des de l'exterior, com a mínim de 0,90 m.

### Article 204

#### *Rampes per l'accés rodat*

- 1) L'amplària mínima dels accessos per un sentit de circulació que doni a carrers de menys de 12 m, seran de 4 m. En els demás casos seran de 3 m.
- 2) Les rampes es faran d'un mínim de 3 m de manera que siguin visibles els dos extrems, en cas contrari s'haurà de preveure elements de senyalització.
- 3) Les rampes per dos sentits de circulació i de menys de 30 m de recorregut, tindran una amplària no inferior a 5 m, pels garatges de més de 40 places.

### Article 205

#### *Pendents*

Els pendents seran inferiors al 20% amb amplària mínima de 3 m amb un sobre-ample en els revolts, amb radi de curvatura en l'eix del carrer més gran de 6 m. A la sortida del carrer les rampes tindran un pendent màxim del 5% en els quatre primers metres.

### Article 206

#### *Ventilació i instal·lacions*

- 1) La superfície mínima de ventilació serà del 5% de la superfície del local en el cas de dues façanes contraposades. Si estan en una única façana serà del 8%. En cas de ventilació forçada caldrà garantir un mínim de renovació d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat.
- 2) L'enllumenat tindrà un nivell mínim de 15 lux a les àrees d'aparcament i de 50 a l'entrada.
- 3) Als garatges públics s'instal·larà un wàter i rentamans com a mínim.

## NORMES CONTRA INCENDIS ALS GARATGES

### Article 207

#### *Resistència al foc*

Els locals destinats a garatges i aparcaments estaran construïts amb materials resistents al foc, i només es permetrà estructura de ferro si està protegit per un gruix de 3 cm de formigó o d'un gruix d'altre material amb una eficàcia aïllant similar.

El sostre de garatge sobre el qual hi hagi habitatge o locals similars, haurà de tenir una resistència mínima de 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i tindrà una protecció d'un producte aïllant reglamentari.

### Article 208

#### *Extintors*

Els locals tindran extintors (IPF-38) de 50 o més kg de CO<sub>2</sub>, distribuït de manera que n'hi hagi, com a mínim, un per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

Si hi ha més de 40 places s'haurà de disposar, a una distància màxima de 5 m de la porta, un equip de mànegues (IPF-43) de llargària suficient per abastar els punts més allunyats.

Si el garatge és públic, s'haurà d'instal·lar, a menys de 40 m de l'entrada, una boca d'incendis de 100 m (IPF-42).

## CAPÍTOL IV. SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ

### Article 209

Tota construcció ha de reunir les condicions de seguretat sota la responsabilitat de la direcció facultativa. L'Ajuntament, no obstant, la podrà comprovar en tot moment i podrà prendre les mesures que cregui convenientes.

### Article 210

#### *Tanques i elements de protecció*

- 1) El front de la casa o solar, a on s'hagi de construir o enderrocar, es tancarà amb una tanca de protecció de com a mínim 2 m d'altura i materials que tingui prou garantia per la seva comesa. Si els treballs no comportessin cap perill, ni molèstia per la via pública, es podrà estar exempt d'aquesta construcció.
- 2) El màxim espai que podrà ser ocupar serà sempre menor dels 2/3 de la vorera amb un màxim de 2,5 m a no ser que es presenti i aprovi un Projecte Especial. A les voreres de menys de 1,20 l'amplària màxima és de 0,80 m. Aquestes tanques podran ser complementades per ponts sempre que respectin els arbres i quedi concretat en la sol·licitud.
- 3) Cas d'interrompre's les obres, les tanques s'hauran de retirar al límit de façana abans de transcorregut un mes.
- 4) És obligatori la instal·lació de xarxes a les obres de més de dues plantes i de veles i plàstics en els treballs que produeixin pols.

### Article 211

#### *Enderrocaments*

L'enderrocament d'edificis de més de dues plantes serà objecte de projecte i llicència específica, i s'hi haurà de fer constar les proteccions (tanques, "ponts") a la via pública.

## CAPÍTOL V. EVACUACIÓ DE DEIXALLES SÒLIDES

### Article 212

#### *Locals i galledes*

Els edificis plurifamiliars de més de cinc estatges i els locals amb accés públic per més de cinquanta persones hauran de disposar d'espai o armaris adequats a l'emmagatzematge de les deixalles sòlides.

Aquest espai no podrà estar més lluny de 15 m de la via pública i serà sense escales o amb rampes de pendent no superior al 12%. L'espai mínim per col·locació i manipulació de les galledes hermètiques serà de 1,20x1,20.

La previsió d'espai per les galledes hermètiques serà d'una unitat de 1,20x1,20 per cada cinc estatges de 400 m<sup>2</sup> d'edificació.

## TÍTOL IV. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Article 1

El present Pla General Municipal d'Ordenació de Capellades es desenvoluparà amb Ordenacions d'àmbit municipal i altres àrees més reduïdes. Les d'àmbit municipal seran de Promoció i Iniciativa Pública i seran considerades complementàries de la documentació del Pla General.

### Article 2

#### *Legalització d'indústries*

Es preveu un termini de dos anys per legalitzar les indústries existents i que estiguin fora de la legalitat vigent o hi quedin una vegada aprovat el present Pla General. La gravetat de la problemàtica derivada d'aquesta exigència pot ser motiu suficient de modificació del Pla.

### Article 3

#### *Dels edificis i dels usos disconformes*

S'aplicarà allò que preveu l'Article 45 de la Llei de Mesures d'Adequació:

- 1) La situació urbanística de fora d'ordenació comporta, per als edificis i les instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament amb les determinacions del qual resultessin disconformes, les limitacions assenyalades per l'Article 60, 2 i 3 de la Llei del Sòl únicament quan aquestes determinacions hagin de donar lloc, per raó del planejament, a l'expropiació, a la cessió gratuïta o bé a l'enderrocament de l'edifici. Pel que fa als augments de volum s'han d'aplicar les determinacions del nou planejament.
- 2) Quan les noves determinacions del planejament no haguessin de donar lloc al que assenjala el punt anterior, l'autorització o la denegació de les obres enumerades en l'Article 69.2 de Llei del Sòl dependrà del fet que sigui compatible amb la reglamentació de les condicions bàsiques d'aquell.
- 3) Quan a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, es podrà mantenir l'existent, bé que, en cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

- 4) En tots els casos les disposicions transitòries del nou planejament han de contenir les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que les determinacions urbanístiques plantegin enfront de les preexistències, i d'acord amb aquest article.

#### Article 4

##### *Pla Especial d'Infraestructures tècniques*

Les infraestructures tècniques que per les seves característiques pròpies es situïn a l'àmbit de l'espai públic seran objecte d'una definició exacta de la situació relativa als diferents espais, i en situació al sotarrera sempre que no hi hagi greus inconvenients.

#### Article 5

##### *Pla Especial d'Equipaments*

El P.E. d'E. haurà de contemplar la definició exacta dels equipaments previstos pel sòl urbà, en funció de l'àmbit de servei i de les característiques de la gestió.

Concretarà l'edificabilitat i titularitat dels equipaments públic o privats, i tots aquells aspectes que no hagin quedat concretats al Pla General.

Concretarà la situació i dimensió dels Equipaments també fora del sòl urbà, com poden ser l'abocador i els canals de rec.

#### Article 6

##### *Patrimoni Arquitectònic*

D'aquest patrimoni -especificat en la Informació- queden suprimits els edificis F 19, H 36 i H 49.

#### Article 7

Com a tràmit previ a la realització de qualsevol obra, ja sia municipal o particular relativa a la captació d'aigües subterrànies, aprofitament de les superficials, abocament d'aigües residuals o ubicació d'abocadors d'escombraries, caldrà l'obtenció de l'autorització de la Confederació Hidrogràfica del Pirineu Oriental.

---