

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 d'octubre de 2005 va acordar:  
Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.

5

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**PGO**

**SANT ISCLE DE VALLALTA**

**NORMES URBANÍSTIQUES  
(TEXT REFÓS)**

**MARÇ 2005**

**Aprovat per l'Ajuntament i verificat**  
**en sessió del dia 17 MAIG 2005**

El Secretari,



## ÍNDIX

<b>DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTOL I: ABAST, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL. ....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1. ABAST I VIGÈNCIA .....	8
ARTICLE 2. ABAST NORMATIU DEL PLA .....	8
ARTICLE 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES .....	9
<b>CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 4. COMPETÈNCIA .....	10
ARTICLE 5. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL .....	10
ARTICLE 6. MODIFICACIONS DEL PLA GENERAL .....	10
ARTICLE 7. CONTINGUT DELS PLANS PARCIALS I ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR ....	11
ARTICLE 8. PRECISIÓ DE LÍMITS .....	11
ARTICLE 9. PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA .....	11
ARTICLE 10. CONTINGUT DELS PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA.....	12
<b>CAPÍTOL III: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL .....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 11. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.....	13
ARTICLE 12. REQUISIT PREVI DE L'EXECUCIÓ .....	13
ARTICLE 13. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	13
ARTICLE 14. ACTUACIÓ POLIGONAL .....	13
ARTICLE 15. SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	14
ARTICLE 16. NECESSITAT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ.....	14
ARTICLE 17. VIGILÀNCIA DEL PLA .....	15
<b>NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS).....</b>	<b>16</b>
<b>NORMES ESPECÍFIQUES DE LES DIFERENTS ZONES .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTOL I.: EN EL SÒL URBÀ. ....</b>	<b>16</b>
ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL .....	16
ARTICLE 1. DEFINICIÓ.....	16
ARTICLE 2. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	16
ARTICLE 3. OCUPACIÓ MÀXIMA .....	16
ARTICLE 4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	16
ARTICLE 5. ESPAIS LLIURES .....	17
ARTICLE 6. ALINEACIÓ I SEPARACIÓ DELS EDIFICIS .....	17
ARTICLE 7. USOS ADMESOS .....	17
ARTICLE 8. COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA.....	17
ARTICLE 9. NORMES ESPECÍFIQUES PER AQUESTA ZONA.....	17
ARTICLE 10. PLANS DE REFORMA INTERIOR I ESTUDIS DE DETALL .....	20



<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 1 - CLAU 3A</b> .....	<b>21</b>	<b>7</b>
ARTICLE 11. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	21	
ARTICLE 12. PARCEL·LA MÍNIMA I LLUR OCUPACIÓ .....	21	
ARTICLE 13. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	21	
ARTICLE 14. FAÇANA MÍNIMA .....	21	
ARTICLE 15. DESTÍ ÀREES LLIURES .....	21	
ARTICLE 16. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	21	
ARTICLE 17. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	21	
ARTICLE 18. TANCAMENT DEL SOLAR .....	22	
ARTICLE 19. ÚS DE L'HABITATGE .....	22	
ARTICLE 20. ÚS INDUSTRIAL .....	22	
ARTICLE 21. ÚS DE GARATGES .....	22	
ARTICLE 22. ÚS DE COMERÇOS .....	22	
ARTICLE 23. ÚS PÚBLIC .....	22	
ARTICLE 24. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	22	
<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 2 - CLAU 3B I 6A</b> .....	<b>22</b>	
ARTICLE 25. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	22	
ARTICLE 26. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA .....	23	
ARTICLE 27. FAÇANA MÍNIMA .....	23	
ARTICLE 28. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES .....	23	
ARTICLE 29. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA EDIFICACIÓ .....	23	
ARTICLE 30. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	23	
ARTICLE 31. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	23	
ARTICLE 32. TANCAMENT DEL SOLAR .....	24	
ARTICLE 33. ÚS DE L'HABITATGE .....	24	
ARTICLE 34. ÚS D'INDÚSTRIA .....	24	
ARTICLE 35. ÚS DE GARATGES .....	24	
ARTICLE 36. ÚS DE COMERÇOS .....	24	
ARTICLE 37. ÚS PÚBLIC .....	24	
ARTICLE 38. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	24	
<b>ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT 3 - CLAU 3C I 6B</b> .....	<b>25</b>	
ARTICLE 39. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	25	
ARTICLE 40. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA .....	25	
ARTICLE 41. FAÇANA MÍNIMA .....	25	
ARTICLE 42. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES .....	25	
ARTICLE 42.BIS. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ .....	2	
ARTICLE 43. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS .....	25	
ARTICLE 44. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	25	
ARTICLE 45. TANCAMENT DEL SOLAR .....	26	
ARTICLE 46. ÚS DE L'HABITATGE .....	26	
ARTICLE 47. ÚS D'INDÚSTRIA .....	26	
ARTICLE 48. ÚS DE GARATGES .....	26	
ARTICLE 49. ÚS DE COMERÇOS .....	26	
ARTICLE 50. ÚS PÚBLIC .....	26	
ARTICLE 51. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	26	
<b>VIVENDES UNIFAMILIARS EN LINEA - CLAU 4</b> .....	<b>27</b>	
ARTICLE 52. DEFINICIÓ .....	27	
ARTICLE 53. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA .....	27	
ARTICLE 54. PARÀMETRES EDIFICATORIS .....	27	
ARTICLE 55. SEPARACIÓ DE LÍMITS .....	27	
ARTICLE 56. CONSTRUCCIONS AUXILIARS .....	27	
ARTICLE 57. TANCAMENT DEL SOLAR .....	27	



ARTICLE 58. ÚS DE L'HABITATGE .....	27	
ARTICLE 59. ÚS D'INDÚSTRIA.....	28	8
ARTICLE 60. ÚS COMERCIAL I PÚBLIC.....	28	
ARTICLE 61. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	28	
<b>ÚS INDUSTRIAL - CLAU 5.....</b>	<b>29</b>	
ARTICLE 62. DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ.....	29	
ARTICLE 62 A. CATEGORIA.....	29	
<b>PETITA INDÚSTRIA - ZONA 5A .....</b>	<b>31</b>	
ARTICLE 63-1. TIPUS D'ORDENACIÓ.....	31	
ARTICLE 63-2. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA.....	31	
ARTICLE 63-3. SEPARACIÓ EDIFICIS.....	31	
ARTICLE 63-4. FAÇANA MÍNIMA .....	31	
ARTICLE 63-5. ALÇADA DELS EDIFICIS .....	31	
ARTICLE 63-6. ÚS D'HABITATGE.....	31	
ARTICLE 63-7. ÚS D'INDÚSTRIA.....	31	
ARTICLE 63-8. ÚS COMERCIAL.....	32	
ARTICLE 63-9. USOS PÚBLICS.....	32	
ARTICLE 63-10. VALLA TANCAMENT.....	32	
ARTICLE 63-11. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	32	
ARTICLE 63-12. FAIXES D'ARBRES.....	32	
<b>MITJANA INDÚSTRIA - ZONA 5B .....</b>	<b>33</b>	
ARTICLE 63-12B. TIPUS D'ORDENACIÓ .....	33	
ARTICLE 63-13. PARCEL·LA MÍNIMA, OCUPACIÓ MÀXIMA I VOLUM EDIFICABLE.....	33	
ARTICLE 63-14. FAÇANA MÍNIMA .....	33	
ARTICLE 63-15. SEPARACIÓ D'EDIFICIS LLINDERS .....	33	
ARTICLE 63-16. ALÇADA.....	33	
ARTICLE 63-17. ÚS D'HABITATGE.....	33	
ARTICLE 63-18. ÚS D'INDÚSTRIA.....	33	
ARTICLE 63-19. ÚS COMERCIAL.....	33	
ARTICLE 63-20. VALLES DE TANCAMENT.....	33	
ARTICLE 63-21. ÚS PÚBLIC .....	34	
ARTICLE 63-22. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	34	
ARTICLE 63-23. FAIXES D'ARBRAT .....	34	
<b>ÀREA DE SISTEMES LOCALS .....</b>	<b>35</b>	
ARTICLE 64. DEFINICIÓ.....	35	
ARTICLE 65. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ .....	35	
ARTICLE 66. PROTECCIÓ.....	35	
ARTICLE 67. DEFINICIÓ.....	35	
ARTICLE 68. ALINEACIONS I RASANTS .....	35	
ARTICLE 69. PARCEL·LA MÍNIMA.....	35	
ARTICLE 70. ENRETIRADES .....	36	
ARTICLE 71. OCUPACIÓ .....	36	
ARTICLE 72. FAÇANA MÍNIMA.....	36	
ARTICLE 73. VOLUM MÀXIM.....	36	
ARTICLE 74. ALÇADES .....	36	
ARTICLE 75. USOS ADMESOS .....	36	
ARTICLE 76. ALTRES USOS .....	37	
ARTICLE 77. TANCAMENT DE SOLARS .....	37	
ARTICLE 78. ESPAIS LLIURES .....	37	
ARTICLE 79. COMPOSICIÓ ESTÈTICA .....	37	
<b>TÍTOL SEGON.....</b>	<b>38</b>	



**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL ..... 38**

**CAPÍTOL I: CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL ..... 38**

ARTICLE 80. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....38  
ARTICLE 81. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, SISTEMES I ZONES CONSIDERADES .....38  
ARTICLE 82. DEFINICIÓ DE ZONA, SECTOR I POLÍGON .....39  
ARTICLE 83. ABAST TERRITORIAL I TEMPORAL I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL .....39  
ARTICLE 84. OBLIGATORIETAT DE L'OBSERVANÇA DEL PLA GENERAL .....40  
ARTICLE 85. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.....41

**CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ ..... 42**

ARTICLE 86. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ .....42  
ARTICLE 87. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ.....42  
ARTICLE 88. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ.....42  
ARTICLE 89. CONTINGUT DE LA PROPIETAT EN SÒL URBÀ .....42  
ARTICLE 90. CESSIONS EN SÒL URBÀ .....43  
ARTICLE 91. POLÍGONS I UNITATS D'ACTUACIÓ.....43  
ARTICLE 92. OBTENCIÓ DE SÒLS QUALIFICATS COM A SISTEMES GENERALS.....43  
ARTICLE 93. PLANEJAMENT ESPECIAL.....43

**CAPÍTOL III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. .... 45**

ARTICLE 94. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.....45  
ARTICLE 95. EXECUCIÓ DELS PLANS PARCIAIS.....45  
ARTICLE 96. ALLIBERAMENT DE LA CÀRREGA D'URBANITZAR .....46  
ARTICLE 97. CANCEL·LACIÓ O RETORN DE LES GARANTIES.....46  
ARTICLE 98. INSPECCIÓ URBANÍSTICA .....46  
ARTICLE 99. QUALIFICACIÓ DEL SUP. ....46  
ARTICLE 100. MÒDULS MÍNIMS DE RESERVES PER A DOTACIONS.....46  
ARTICLE 101. DETERMINACIÓ DE LA TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPADA  
EN EL PLA PARCIAL .....47  
ARTICLE 102. CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA  
INTENSITAT - 2 - , - 6A - .....47  
ARTICLE 102 ( A ). CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL  
INTENSITAT -3- , -6B- .....47  
ARTICLE 103. ZONA D'EQUIPAMENTS .....48  
ARTICLE 104. ALTRES DISPOSICIONS APLICABLES.....48

**DETERMINACIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE ..... 49**

ARTICLE 105. DEFINICIÓ.....49  
ARTICLE 105 BIS. DESENVOLUPAMENT .....49  
ARTICLE 106. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE .....49  
ARTICLE 106 BIS. ADAPTACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS A L'AMBIENT RURAL.....49  
ARTICLE 107. PARCEL·LACIÓ .....49  
ARTICLE 107 BIS. NUCLI DE POBLACIÓ .....50

**SÒL NO URBANITZABLE COMÚ ..... 51**

ARTICLE 108. DEFINICIÓ.....51  
ARTICLE 108 BIS. CONSTRUCCIONS AUTORITZADES .....51  
ARTICLE 109. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ .....51  
ARTICLE 109 BIS. CONDICIONS D'ÚS.....51

**SÒL NO URBANITZABLE AGRÍCOLA DE REGADIU ..... 53**

ARTICLE 110. DEFINICIÓ.....53



ARTICLE 110 BIS. CONDICIONS D'EDIFICACIONS .....	53
ARTICLE 111 BIS. CONDICIONS D'HABITATGE FAMILIAR .....	53 <sup>16</sup>
<b>SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL.....</b>	<b>54</b>
ARTICLE 112. DEFINICIÓ.....	54
ARTICLE 113. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL NO INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR. ....	54
ARTICLE 114. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR.....	54
<b>TÍTOL TERCER .....</b>	<b>80</b>
<b>CONDICIONS D'ÚS .....</b>	<b>80</b>
<b><u>CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ D'USOS.....</u></b>	<b><u>80</u></b>
ARTICLE 115. CLASSES D'USOS .....	80
ARTICLE 116. USOS RESIDENCIALS .....	81
ARTICLE 117. USOS COL·LECTIUS .....	81
ARTICLE 118. USOS TERCIARIS.....	82
ARTICLE 119. USOS D'EMMAGATZEMATGE I PRODUCCIÓ .....	82
ARTICLE 120. USOS DE SERVEIS PÚBLICS.....	83
ARTICLE 121. USOS NO URBANS.....	83
ARTICLE 122. CARÀCTER DELS USOS .....	84
ARTICLE 123. CONDICIONS DE PERMISSIVITAT DELS USOS.....	84
ARTICLE 124. CONDICIONS GENERALS DE PERMISSIVITAT DELS USOS DE TALLERS I INDÚSTRIA SEGONS LA SEVA SITUACIÓ.....	85
ARTICLE 125. DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS EN EL MEDI URBÀ.....	86
<b><u>CAPÍTOL II: ÚS ESPECÍFIC D'APARCAMENT. ....</u></b>	<b><u>87</u></b>
ARTICLE 126. PREVISIÓ D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS .....	87
ARTICLE 127. REGLES SOBRE LA PREVISIÓ D'APARCAMENT EN EDIFICACIONS .....	88
<b>TÍTOL QUART.....</b>	<b>89</b>
<b>TIPUS D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>89</b>
<b><u>CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I PARAMENTS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ.</u></b>	<b><u>89</u></b>
ARTICLE 128. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ .....	89
ARTICLE 129. SIGNIFICAT DELS CONCEPTES UTILITZATS .....	89
ARTICLE 130. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA .....	90
ARTICLE 131. ÍNDEX D'INTENSITAT NETA D'EDIFICACIÓ PER PARCEL·LA.....	90
ARTICLE 131.BIS. PLANTA BAIXA .....	90
ARTICLE 132. PLANTA SOTERRANI.....	91
ARTICLE 133. ALÇADA DE LES PLANTES PIS .....	91
ARTICLE 134. COSSOS SOBRESORTINTS.....	91
ARTICLE 135. VOL MÀXIM DELS COSSOS SOBRESORTINTS .....	92
ARTICLE 136. ELEMENTS SOBRESORTINTS .....	93
ARTICLE 137. VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ.....	94
ARTICLE 138. PATIS DE LLUM.....	94
<b><u>CAPÍTOL II: TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.....</u></b>	<b><u>96</u></b>
ARTICLE 139. PARÀMETRES ESPECÍFICS.....	96
ARTICLE 140. ALINEACIÓ DE VIAL .....	96



ARTICLE 141. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA.....	96
ARTICLE 142. REGLES SOBRE MITGERES.....	97 <sup>11</sup>
ARTICLE 143. COBERTES.....	97

**CAPÍTOL III: TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.....98**

ARTICLE 144. PARÀMETRES UTILITZATS EN AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ.....	98
ARTICLE 145. FORMA I TAMANY DE LA PARCEL·LA.....	98
ARTICLE 146. DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE.....	98
ARTICLE 147. OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA.....	98
ARTICLE 148. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ.....	99
ARTICLE 149. ALÇADA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES.....	99
ARTICLE 150. SEPARACIONS MÍNIMES.....	100
ARTICLE 151. CONSTRUCCIONS AUXILIARS.....	100
ARTICLE 152. TANQUES.....	100
ARTICLE 153. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES.....	101

**CAPÍTOL IV: TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA .....102**

ARTICLE 154. OBJECTIUS D'AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ.....	102
ARTICLE 155. ORDENACIÓ DE LA FORMA DE L'EDIFICACIÓ.....	102
ARTICLE 156. LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ.....	103

**NORMES DE PROTECCIÓ ESPECIAL .....104**



# DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

12

## CAPÍTOL I: ABAST, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL.

### ARTICLE 1. ABAST I VIGÈNCIA

1. El present expedient de revisió del programa d'actuació, adaptació del PGO a la Llei de Mesures d'actuació Urbanística de Catalunya i Modificació Puntual del PGO abasta la totalitat del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta i regirà des del dia següent a la publicació de la seva aprovació al Diari Oficial de la Generalitat, essent la seva vigència indefinida mentre no es procedeixi a la seva revisió. S'estableix un termini mínim de vigència de deu anys, sense perjudici de la revisió anticipada, amb caràcter obligatori, quan es presenti qualsevol de les següents circumstàncies :
  - a) Que la població permanent resident en el terme municipal arribi a la xifra de 2.000 habitants.
  - b) Que la relació de proporcionalitat establerta en el Pla entre població i espais efectivament destinats a parcs i jardins públics i a equipaments comunitaris i per a centres públics, es desequilibri en perjudici d'aquests, en una proporció igual o superior a un cinquè.
  - c) Que mitjançant un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti al Municipi, se li assignin unes previsions de desenvolupament urbà no concordants amb les que disposa el present Pla General.
  - d) Que per la via de formulació d'un Pla Especial s'estableixin previsions relatives a infraestructures bàsiques que afectin de manera fonamental a l'estructura general i orgànica del territori establertes pel Pla General.
2. Sense perjudici de l'establert en el paràgraf anterior, l'ajuntament haurà de revisar cada quatre anys el Programa d'Actuació contingut en el Pla General d'Ordenació, en quin moment es realitzarà la comprovació del marge de tolerància referit en l'apartat b) anterior.

### ARTICLE 2. ABAST NORMATIU DEL PLA

L'abast normatiu del Pla derivarà del contingut dels següents documents que, als efectes aquests l'integren :

- Memòria.
- Plànols d'ordenació urbanística del territori.
- Normes urbanístiques.
- Programa d'Actuació.
- Estudi Econòmic i Financer.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### ARTICLE 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES

Les presents normes desenvolupen la documentació gràfica del Pla, per la qual cosa <sup>13</sup> en cas de dubte, fosc, discrepància o omissió, les Normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà la de menor escala (més gran detall).

Si malgrat això subsistís el dubte o l'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a menor edificabilitat i a més gran dotació per equipaments comunitaris.



## CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

14

### ARTICLE 4. COMPETÈNCIA

El desenvolupament del present pla General correspondrà a l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta, sense perjudici de la participació dels particulars reglada en la Llei i aquestes Normes, i de les facultats que corresponen a la Generalitat de Catalunya, a l'Administració de l'Estat o a la Diputació Provincial per al desenvolupament de les infraestructures i equipaments que siguin de les seves respectives competències.

### ARTICLE 5. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

1. El Pla General Municipal d'Ordenació es desenvoluparà obligatòriament: Mitjançant Plans Especials de Reforma Interior en les zones de remodelació delimitades en el sòl qualificat com urbà; mitjançant Plans Parcial en el sòl urbanitzable programat. I, sense caràcter obligatori acudint als Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en els supòsits que s'assenyalen en els apartats 3r, 4t i 5è del present article.
2. Els Plans Especials de Reforma Interior en sòl urbà i els Plans Parcial en sòl urbanitzable programat hauran d'abastar necessàriament sectors complets de planejament delimitats en el present Pla.
3. Serà factible la formació de Plans Especials de Reforma interior per a la realització d'operacions de remodelació no previstes en aquest pla, sempre que tinguin per objecte la consecució de més grans espais lliures o destinats a dotacions o serveis públics, sense que això ocasioni un augment de les altures, volum i densitats màximes previstes en el present Pla pel sector objecte de la remodelació.
4. Podrà acudir-se, pels òrgans de l'Administració competent, a la formulació de Plans Especials, per a l'execució dels sistemes generals de comunicació, d'espais lliures, i dels equipaments comunitaris d'àmbit municipal o supramunicipal i per a qualsevol finalitat anàloga que s'assenyali a la legislació vigent.
5. Quan el sòl classificat com a urbà fos, en ell, precis completar, o en el seu cas, adaptar les determinacions establertes pel present Pla General o pels Plans Parcial que la desenvolupin, es formularan i tramitaran Estudis de Detall, en els que s'hi podrà preveure o reajustar-se, mantenint les determinacions fonamentals del Pla, el senyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

### ARTICLE 6. MODIFICACIONS DEL PLA GENERAL

1. Cap dels instruments de planejament assenyalats en el precepte anterior podrà modificar les previsions del Pla General, amb excepció dels Plans Especials en els supòsits establerts en els apartats 4t i 5è de l'article anterior.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla General Municipal, s'ajustarà als mateixos tràmits aplicables per a la formulació i aprovació d'aquest.



3. La modificació del Pla que s'elabori, a més a més de complir els requisits i exigències d'imposició legal, haurà de comprendre un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla General i la viabilitat de la modificació que es proposa sense necessitat de procedir a la revisió del planejament general. 15

#### **ARTICLE 7. CONTINGUT DELS PLANS PARCIAIS I ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR**

1. Els Plans Parciais d'Ordenació i els plans Especials de Reforma Interior tindran, a més a més de les determinacions establertes a la legislació vigent, la delimitació del seu territori en polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun d'ells.
2. A més a més, els Plans Parciais que desenvolupin les previsions del present Pla General en sòl urbanitzable programat, determinaran, als efectes de la gestió urbanística, l'aprofitament de cada finca, referint a la seva superfície l'aprofitament medi del sector en què es troba enclavada.

#### **ARTICLE 8. PRECISIÓ DE LÍMITS**

1. Els límits de les "zones" i "sistemes" podran ésser objecte de precisió en els respectius Plans parciais o Especials, conforme als següents criteris :
  - a) Respondran a ajustaments deguts a : 1) Les alineacions o línies d'edificació vigents; 2) Les característiques topogràfiques del terreny; 3) Els límits de la propietat rústica o urbana; i 4) L'existència d'arbres i altres elements d'interès.
  - b) No comportaran distorsions en la forma de les "zones" o "sistemes" ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols a escala 1: 5000 del present Pla General.
2. Aquests criteris seran també d'aplicació a la delimitació dels sectors de planejament i dels polígons o unitats d'actuació.

#### **ARTICLE 9. PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA**

1. Les persones privades podran formar Plans Parciais d'Ordenació i Estudis de Detall pel desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat i en sòl urbà, respectivament.
2. Tanmateix, els propietaris del sòl que, classificats com urbans, s'inclouen en sectors delimitats com de reforma interior, podran formular els corresponents Plans Especials en els terminis que aquestes Normes assenyalen.



## ARTICLE 10. CONTINGUT DELS PLANS DE PROMOCIÓ PRIVADA

1. Els Plans Parcial d'ordenació i els Plans Especials de Reforma Interior, en el seu cas, redactats per particulars, hauran de contenir, a més a més, l'article 6 establert en el Reglament de Protecció de la legalitat Urbanística.
2. L'incompliment pel promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà a l'Administració, segons l'entitat i transcendència de l'incompliment, a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents:
  - a) Imposició de multes.
  - b) Realització de les garanties.
  - c) Expropiació dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla.
  - d) Reconsideració de les circumstàncies que conduïren a l'assignació, del tipus i categoria dels sòls, reintegrant-los a la seva primitiva situació de no urbanitzable, sense dret a indemnització.
3. Les últimes mesures esmentades seran també d'aplicació en el supòsit d'incompliment per part dels propietaris del sòl urbà subjecte a remodelació i del sòl urbanitzable programat, dels terminis per a la redacció dels corresponents plans d'ordenació establerts en el Programa d'Actuació del present Pla General.



## CAPÍTOL III: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

17

### ARTICLE 11. ADMINISTRACIÓ ACTUANT

1. L'execució del present Pla General Municipal d'Ordenació i dels que en desenvolupament del mateix s'aprovin, correspon en les seves respectives esferes d'actuació, a l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta, a la Generalitat de Catalunya i a la Diputació provincial de Barcelona, sense perjudici de la participació dels particulars en aquesta execució, en els terminis establerts en la Llei i en les presents Normes.
2. Per l'execució del Planejament, l'Ajuntament de Sant Iscle de Vallalta podrà utilitzar qualsevol de les fórmules de gestió previstes en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, de 17 de juny del 1955 o en les disposicions que en qualsevol cas, el substitueixin.

### ARTICLE 12. REQUISIT PREVI DE L'EXECUCIÓ

1. Qualsevol actuació que es porti a terme, en desenvolupament del previst en el present Pla General, requerirà, si es realitza en sòl urbanitzable programat, la prèvia aprovació del Pla Parcial del sector corresponent, i si es realitza en sòl urbanitzable no programat, la prèvia aprovació dels pertinents Programes d'Actuació Urbanística i Pla Parcial.
2. S'exceptua del que s'ha disposat en l'apartat anterior l'execució d'aquells sistemes generals de l'ordenació urbanística del territori previstos en aquest Pla General.

### ARTICLE 13. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

1. L'execució del present Pla General es portarà a terme d'acord amb el programa que conté, o del que resulti, en el cas, de la seva revisió quadrienal.
2. De la mateixa manera els Plans aprovats en desenvolupament d'aquest General s'executaran de conformitat amb els programes o plans d'etapes que continguin.
3. Dins de cada Pla Parcial o Especial se seguirà l'ordre de prioritats d'uns polígons respecte a aquests altres que aquell estableix, a no ésser en el suport que es garanteixi a l'Ajuntament l'execució dels sistemes viaris i xarxes de serveis públics previstos en el Pla, encara que excedeixin dels necessaris pel servei del polígon sobre el que es pretengui actuar.

### ARTICLE 14. ACTUACIÓ POLIGONAL

1. L'execució del present Pla i dels que en el seu desenvolupament s'aprovin, es realitzarà per unitats d'actuació o per polígons complets, només quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o alguns dels seus elements o de realitzar actuacions aïllades en sòl urbà previstes en aquest Pla General, en un Pla Especial o en un Estudi de detall, i no es requereixi la distribució dels beneficis o càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.



2. A fi que els plans Especials de Reforma Interior i els Plans parcials que es redactin hagin de contenir la divisió en polígons d'actuació del territori que abasti, determinats de conformitat amb els requerits establerts en l'article 117 del text refós de la Llei del sòl.

18

## **ARTICLE 15. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

1. Les actuacions previstes en el present Pla General Municipal es realitzaran de conformitat amb el que s'estableix a continuació, per algun dels següents sistemes :
  - a) Compensació.
  - b) Cooperació.
  - c) Expropiació.
2. S'entendrà sistema preferent per a l'execució de les operacions de reforma interior en sòl urbà, previstes en aquest Pla General, el de compensació.
3. Per a la resta d'actuacions en sòl urbà es considerarà preferent el de cooperació.
4. En sòl urbanitzable programat es considera sistema preferent el de compensació.
5. S'exceptuen del que s'ha establert en els apartats anteriors, l'execució d'aquells elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori que, previstos en el Pla General, excedeixin de l'àmbit d'actuació municipal, per correspondre a planejaments o programacions d'àmbit superior, que es regiran pel disposat en la legislació aplicable per raó de matèria, així com l'execució d'aquells altres sistemes generals, de caràcter local o supralocal però de competència municipal, situats en sòl urbanitzable programat, que s'executaran directament per l'administració i del sòl del qual es disposarà pel mecanisme de les cessions o compensades per l'adjudicació de l'aprofitament medi en un altre lloc o, excepcionalment per aplicació de l'institut expropiatori.

## **ARTICLE 16. NECESSITAT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

1. Per a poder portar a terme les obres d'urbanització, caldrà la prèvia aprovació dels projectes d'urbanització que hauran de redactar-se en els terminis que assenyali el Pla General o els Plans Parcials i Especials de Reforma Interior que s'aprovin, i amb el contingut i condicions que s'estableixin a les presents normes.
2. En els Plecs de Condicions econòmico-facultatives hauran de fixar-se els terminis i etapes de realització i de recepció de les obres, així com recollir les condicions i garanties que l'Ajuntament jutgi necessàries per a la perfecta execució de les obres, fixant-se també que es realitzaran a càrrec del promotor les proves i assatjos tècnics que calgui.

## ARTICLE 17. VIGILÀNCIA DEL PLA

La vigilància del Pla General anirà tant cap a la defensa del manteniment de l'ordre urbanístic, sancionant en el seu cas les infraccions; com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueixi, amb el propòsit de corregir les desviacions produïdes per l'aparició de circumstàncies noves o per l'erroni tractament de les estimades en un principi.

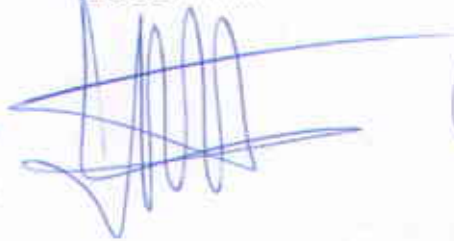
Aprovat per l'Ajuntament i verificat  
en sessió del dia 17 MAIG 2005

Sant Iscle de Vallalta, març de 2005.

Vist i plau  
l'Alcalde:



Els SS TT MM



El Secretari,

La secretària



# **NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS)**

## **NORMES ESPECÍFIQUES DE LES DIFERENTS ZONES**

### **CAPÍTOL I.: EN EL SÒL URBÀ.**

#### **Ordenació antiga i tradicional**

##### **ARTICLE 1. DEFINICIÓ**

Abasta aquesta zona la part més antiga de la població, el seu perímetre se senyala en la documentació gràfica d'aquest Pla General. Es vol salvaguardar al màxim la qualitat especial i ambiental del conjunt urbà constituït en aquesta zona.

La conservació del seu caràcter a nivell d'unitat arquitectònica i de conjunt urbà, així com la seva integració amb la natura, són els objectius principals d'aquesta normativa.

##### **ARTICLE 2. TIPUS D'ORDENACIÓ**

Correspon al nucli antic del poble essent format per una ordenació a base s'edificació continua.

El tipus d'edificació d'aquesta zona resta condicionat pels especials valors ambientals i paisatgístics del seu entorn.

Al pla d'ordenació s'especifiquen les illes obertes i les tancades així com llur ús pormenoritzat.

##### **ARTICLE 3. OCUPACIÓ MÀXIMA**

Haurà de complir-se el que disposen les Normes Generals sobre profunditats edificables, admetent-se l'ocupació del 70% de la superfície total de la parcel·la.

##### **ARTICLE 4. ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

Al plànol d'ordenació estan grafiades per illes les alçades reguladores de cadascuna d'elles.

A causa que l'edificació existent dóna una tipologia molt concreta als esmentats nuclis originaris i antics, s'ha considerat il·lògic regular les alçades per l'amplada dels carrers i per tant s'han fixat unes alçades concretes per cadascuna de les illes d'aquests nuclis urbans.



## ARTICLE 5. ESPAIS LLIURES

Els espais lliures interiors de la parcel·la es destinaran a verd privat; no podran ésser ocupats per cap tipus d'elements.

S'admeten els usos agro-pecuaris i mini-conreus a petita escala compatibles amb l'habitatge.

## ARTICLE 6. ALINEACIÓ I SEPARACIÓ DELS EDIFICIS

Els edificis d'aquesta zona hauran de construir-se seguint les seves façanes l'alineació oficial del carrer, sense retranquejos respecte a la mateixa.

## ARTICLE 7. USOS ADMESOS

- a) Ús d'habitatge: S'admetran els edificis destinats a habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Usos públics : S'admet en els edificis d'aquesta zona la instal·lació dels usos públics següents:
  1. Residencial Sense limitació
  2. Espectacles En locals tancats
  3. Sales de reunió Sense limitació
  4. Religios Sense limitació
  5. Cultural Sense limitació
  6. Esportiu De tipus social
  7. Benèfic-sanitari S'admet la instal·lació de dispensaris d'urgència, consultoris i semblants.
  8. Pensions, hotels, residències i semblants.

En qualsevol cas i previ a la concessió de la llicència de qualsevol d'aquests usos de caràcter públic hauran d'estudiar-se les circumstàncies de tot ordre que puguin indicar-se a les mateixes i aconsellar restriccions totals o parcials a la seva ubicació ja siguin d'edificis existents o de nova planta. La Corporació Municipal decidirà sobre cada cas en particular.

- c) Ús industrial i de comerç: Els usos i establiments industrials, quedaran limitats als corresponents a la categoria 1 situacions A i B i a la categoria 2 situacions B de l'article 4.2 - 3.3 de les Normes Generals.

Pertocant a comerços i magatzems es permetrà en les situacions A i B 250 m<sup>2</sup> , i en les situacions C i D 350 m<sup>2</sup> . A la situació E es podran arribar als 500 m<sup>2</sup> .

## ARTICLE 8. COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA

Interessa conservar les característiques generals de la població per la qual cosa les noves construccions s'ajustaran al seu entorn paisatgístic, i en la seva arquitectura a la tradicional de la localitat. En aquest sentit es dicten Normes especials en els articles següents.

## ARTICLE 9. NORMES ESPECÍFIQUES PER AQUESTA ZONA



S'haurà d'evitar no alterar el caràcter d'aquesta zona, per la qual cosa s'hauran de complir determinades condicions d'ús, volum i estil en l'edificació. Així com determinades prescripcions en relació a les construccions de tipus comercial i ús públic, obres d'urbanització i protecció de l'aspecte general.

9.a. Normes d'ús:

a.1) Es permetran tots els usos que siguin compatibles amb la conservació del caràcter, estructura i ambient de la zona.

a.2) No es permetrà dins de la zona :

a.2.1.- Tallers de qualsevol tipus, amb motors de potència superior a 7 KV.A.

a.2.2.- Tallers o fàbriques, que requereixin edificis com elements de tipus industrial, com grans xemeneies, dipòsits visibles des de l'exterior, etc., que produeixin sorolls o emanacions inconvenients per l'ambient general o que obliguin al pas de camions per carrers que no siguin perifèrics.

Es poden fomentar, en canvi, dins d'aquesta zona tallers de tipus artesanal, sobretot l'artesanía típica local, amb vistes a un possible mercat turístic.

9.b. Normes d'estil :

b.1) Obres de reforma: es faran, procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si s'hi trobessin elements amagats que abans no es veiessin, se'ls procurarà tornar la seva antiga funció, harmonitzant-los amb els nous que calgui, per a la funció per a la qual es faci la reforma.

b.2) Demolicions i reformes en edificis singulars.

En el cas d'existir a la població edificis, de valor ambiental, amb cert valor típic o històric propi o en relació amb el conjunt, és prohibit llur enderrocament o reforma sense permís de l'Administració competent.

En el cas de la seva reforma o restauració s'atendrà al caràcter de l'edificació i dels seus elements deteriorats, tornant-los al seu primitiu estat, utilitzant sempre mà d'obra especialitzada i materials de la mateixa procedència i qualitat dels que es substitueixen o arranquen.

b.3) Edificis de nova planta.

Haurà d'ajustar-se a l'estil general tradicional de la població d'aquesta zona no trobant-se aquesta condició, en contradicció amb les aplicacions de les tendències i normes actuals arquitectòniques i constructives, hauran de mantenir l'harmonia general del carrer o plaça on està situat en desnivells, mòduls, caràcter, alineació i proporcions de forats, materials, i color, tant en façanes com en cobertes i "zaguanes", o parts vistes des de l'exterior.

9.d) Normes constructives generals a les obres de reforma, restauracions i edificis de nova planta.



1. Teulats : El tipus de coberta serà el corrent a la zona i en els edificis propers, es prohibeixen les cobertes de fibrociment, alumini, plàstic i altres materials que desentonin amb el conjunt. Tots els elements situats sobre les cobertes, es tractaran arquitectònicament, prohibint-se de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris.
2. Forats : Es recomana conservar les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional al poble i sobretot al carrer o plaça on s'hi faci la nova casa. La fusteria de les persianes, portes, finestres i obertures seran de fusta.
3. Materials de façana : S'utilitzaran tot tipus de materials sempre que estiguin en consonància amb l'ambient en què es posin.
4. Mitgeres : Les parets mitjaneres que romanguin al descobert, encara que sigui provisionalment, es cobriran de materials que harmonitzin amb els de la façana i amb l'aspecte general de la zona. Es prohibeix a les mitgeres, les esteses amb ciment i l'asfalt i d'altres impermeabilitzants al descobert.
5. Arrebossats : Es permeten tota classe d'arrebossats a façanes.  
  
Queden prohibits els arrebossats copiant a pedra o totxo, i els revestiments de plàstic, metàl·lics o de fibrociment.
6. Motius decoratius : Com a norma general es recomana la més gran senzillesa, emprant amb gran moderació els elements de remat i això només quan es justifiqui degudament.
7. Colors : No s'admeten les purpurines ni colors vius (groc, vermell, etc.) per a la pintura de façanes, reixes o fusteria. Per a aquestes s'utilitzaran colors neutres, en les games dominants a la zona.
8. Marquesines : Es prohibeixen les marquesines de qualsevol tipus o color en aquesta zona d'interès ambiental o típic, així com les tribunes amb els cossos sortints.
9. Establiments comercials, rètols i anuncis : la decoració publicitària dels establiments comercials (aparadors, vidrieres, rètols) es desenvoluparà en els límits de l'espai interior de les obertures de planta baixa, deixant lliures i sense superposició d'altres materials que els propis de la façana, i els dintells o arcs. Damunt d'aquests, podran posar-hi només discrets rètols de lletres, en ferro forjat, bronze o qualsevol altre material de qualitat i en cap cas el "neó" plàstics, etc. . Haurà de prohibir-se en aquestes zones la col·locació d'altres anuncis i cartells publicitaris que no estiguin degudament autoritzats per l'Ajuntament.

9.c. Normes per a construccions i instal·lacions de tipus industrial o d'ús públic :

S'ajustaran a les següents prescripcions:

- a) Dipòsits elevats d'abastament d'aigua potable, casetes transformadores, sitges i semblants.

Es projectaran de manera que no perjudiquin l'aspecte de la població des de l'interior o l'exterior, havent d'ajustar-se a les Normes per aquesta zona en els apartats anteriors.

- b) Xarxa elèctrica i telefònica : les companyies respectives no podran fixar pals ni palometes per als seus serveis sense l'autorització de l'ajuntament.

9.d. Normes per obres d'urbanització:

Els projectes d'obres d'urbanització (voravies, paviments, serveis generals, etc.) hauran d'ajustar-se tenint en compte l'especial condició d'aquesta zona.

9.e. Normes d'aspectes general:

A part de totes aquestes Normes que afecten principalment a l'interior de la zona de nucli antic s'ha de cuidar especialment els perfils característics i visuals des de l'exterior d'aquest nucli antic, evitant el trencament de l'harmonia general amb edificis de més gran alçada diferent al promig general, cartells publicitaris i magatzems, llurs col·locacions han d'estudiar-se, acuradament, per no atemptar l'aspecte visual característic del conjunt.

L'Ajuntament tindrà prioritat en l'adquisició de qualsevol solar, situat dins d'aquesta zona, per assegurar el compliment de les circumstàncies esmentades.

- 9.f. Les corts i escorxadors existents a l'actual nucli antic hauran d'ajustar-se a les mesures dictades per les Autoritats Sanitàries per tal de que aquestes activitats siguin compartides amb els habitatges del seu entorn.

En el cas que no es compleixin les condicions mínimes d'higiene hauran d'ésser traslladades a l'exterior del medi en granges actualment existents per aquest tipus d'ús.

## ARTICLE 10. PLANS DE REFORMA INTERIOR I ESTUDIS DE DETALL

- a) Als possibles Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de detall es considerarà com a sostre ordenable el resultat de l'aplicació dels coeficients d'edificabilitat a les parcel·les o sòl parcel·lable.
- b) El tipus d'ordenació que podrà proposar-se en estudis i plans de reforma interior serà el d'edificació aïllada.
- c) A les ordenacions que podran proposar-se en cada zona, l'alçada màxima i el número màxim de plantes que podrà assolir l'edificació serà l'indicada pel Pla en aquestes zones.



## **Ordenació residencial intensitat 1 - clau 3a**

### **ARTICLE 11. TIPUS D'ORDENACIÓ**

Correspon a edificis aïllats d'habitatges, envoltats de vegetació i amb una considerable densitat d'habitatges.

Aquesta zona es correspon amb una situació de fet creada amb anterioritat a la redacció d'aquestes Normes Subsidiàries, seguint normes urbanístiques del tipus Ciutat - Jardí Intensiva.

### **ARTICLE 12. PARCEL·LA MÍNIMA I LLUR OCUPACIÓ**

La superfície mínima de la parcel·la serà de 200 m<sup>2</sup> i la seva ocupació màxima permesa és del 40% de la seva superfície.

### **ARTICLE 13. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

Les construccions d'aquesta zona no ultrapassaran l'edificabilitat 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cap cas, l'alçada no passarà de 6,50 m, corresponents a planta baixa + 1 pl. pis.

### **ARTICLE 14. FAÇANA MÍNIMA**

La llargada mínima de façana de les parcel·les d'aquesta zona serà de 10 m.

### **ARTICLE 15. DESTÍ ÀREES LLIURES**

Els percentatges restants es consideraran afectes d'una manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i restaran dedicades a esbarjo i repòs dels estadants dels habitatges. Per a mantenir el caràcter urbà de la zona no podran ésser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció aixecada.

### **ARTICLE 16. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS**

La separació de les edificacions a llurs respectius llindars serà com a mínim de:

- 1,5 m a la línia oficial del carrer.
- 2 m als llindars restants.

S'admeten habitatges aparellats, demanant-se una unitat de composició.

### **ARTICLE 17. CONSTRUCCIONS AUXILIARS**

S'admetran les construccions auxiliars ~~enganyades a l'edifici principal~~



En qualsevol cas el volum abastat per aquestes construccions s'entén inclòs dins del volum màxim edificable establert.

**ARTICLE 18. TANCAMENT DEL SOLAR**

Les tanques que puguin establir-se seran de material no transparent fins a una alçada de 40 cm, la resta fins a 1,60 m podrà ésser de vegetal o d'elements en forma de gelosia.

**ARTICLE 19. ÚS DE L'HABITATGE**

Es permetrà l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, aparellats dos a dos.

**ARTICLE 20. ÚS INDUSTRIAL**

Prohibit.

**ARTICLE 21. ÚS DE GARATGES**

S'admetran sempre els garatges de caràcter particular dins de les condicions de volum establertes per a les construccions auxiliars.

**ARTICLE 22. ÚS DE COMERÇOS**

Permesos, compatibles amb els habitatges.

**ARTICLE 23. ÚS PÚBLIC**

No es permetrà l'ús públic d'espectacles, ni d'hotels, apartaments, etc. només es podrà admetre en el Benefico-Sanitari, els consultoris i dispensaris.

**ARTICLE 24. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

S'admetrà llibertat de composició estètica sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb llur medi geogràfic i urbà.

**Ordenació residencial intensitat 2 - clau 3b i 6a**

**ARTICLE 25. TIPUS D'ORDENACIÓ**



Correspon a edificis aïllats d'habitatges, rodejats de vegetació i amb una considerable densitat d'habitatge.

27

Aquesta zona correspon a una situació de fet creada amb anterioritat a la redacció d'aquest Pla General.

#### **ARTICLE 26. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA**

La superfície mínima de parcel·la que s'admet en aquesta zona és la de 400 m i l'ocupació a l'edifici principal serà com a màxim el 30% de la superfície, qualsevol que sigui la superfície de la parcel·la.

#### **ARTICLE 27. FAÇANA MÍNIMA**

La llargada de façana mínima de les parcel·les serà de 15 m.

#### **ARTICLE 28. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES**

Els percentatges restants es consideraran afectes de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i quedaran destinats a esbarjo i repòs dels estadants dels habitatges.

Per mantenir el caràcter urbà de la zona no podrà ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la totalitat del solar que inclou l'edificació aixecada.

#### **ARTICLE 29. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA EDIFICACIÓ**

Les construccions d'aquests tipus no ultrapassaran l'edificabilitat de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cap cas es passarà de l'alçada de 6,50 m corresponent a planta baixa mes 1 pl. pis.

En cap cas es rebassarà l'alçada de 9,00 m aquesta alçada es comptarà a partir del nivell natural del terreny en cada punt de la parcel·la ocupada per l'edificació.

#### **ARTICLE 30. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS**

La separació de les edificacions a llurs respectius límits serà com a mínim:

- 3 m a la línia oficial del carrer.
- 2 m als restants límits.

S'admet la construcció d'habitatges aparellats, exigint-se només unitat de composició.

#### **ARTICLE 31. CONSTRUCCIONS AUXILIARS**

S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 4% de la parcel·la.

Aquestes construccions auxiliars es disposaran enganxades a l'edifici principal.

**ARTICLE 32. TANCAMENT DEL SOLAR**

Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material no transparent fins a una alçada de 50 cm i la resta fins a 1,60 m de verd o d'element en forma de gelosia.

**ARTICLE 33. ÚS DE L'HABITATGE**

Només es permetrà l'habitatge unifamiliar, i plurifamiliar, aparellats dos a dos.

**ARTICLE 34. ÚS D'INDÚSTRIA**

Prohibit.

**ARTICLE 35. ÚS DE GARATGES**

S'admetran sempre els garatges de caràcter particular dins de les condicions de volum establertes per a les construccions auxiliars. En cap cas la capacitat del garatge serà superior a 4 cotxes i 100 m de superfície.

**ARTICLE 36. ÚS DE COMERÇOS**

Haurà de fixar-se la ubicació d'un centre comercial limitat a les necessitats pròpies del nucli residencial.

Quan no sigui possible l'establiment d'un centre comercial es permetrà la instal·lació de comerços amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup> dins de les condicions de volum establertes en els articles corresponents a aquestes Normes.

**ARTICLE 37. ÚS PÚBLIC**

No es permetrà l'ús públic d'espectacles, però sí tots els altres admetent-se només el Benefico-Sanitari, els consultoris i dispensaris.

Els edificis d'ús públic residencial (hotels, apartaments, etc.) hauran de preveure a la seva parcel·la l'espai per a aparcament d'un número de cotxes igual a la meitat del nombre d'habitants.

**ARTICLE 38. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i el medi geogràfic i urbà.

En alguns casos podrà imposar-se Normes Especials per a l'arquitectura i l'arbreda.



## Ordenació residencial intensitat 3 - clau 3c i 6b

### **ARTICLE 39. TIPUS D'ORDENACIÓ**

Correspon a edificacions aïllades d'habitatges envoltats de vegetació i amb baixa densitat d'habitatge.

### **ARTICLE 40. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA.**

La superfície mínima de parcel·la que s'admet en aquesta zona és de 800 m<sup>2</sup> i la seva ocupació per l'edificació principal no ultrapassarà com a màxim el 30% de la seva superfície.

### **ARTICLE 41. FAÇANA MÍNIMA**

La mínima llargada de façana de les parcel·les serà de 20 mts.

### **ARTICLE 42. DESTÍ DE LES ÀREES LLIURES**

Els percentatges restants es consideren afectes de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat, i restaran dedicades a esbarjo i repòs dels estadants dels habitatges. Per a mantenir el caràcter urbà de la zona no podran ésser parcel·lades, ni venudes amb independència de la totalitat del solar que inclou l'edificació aixecada.

### **ARTICLE 42.BIS. VOLUM EDIFICABLE I ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

Les construccions d'aquest tipus no passaran d'una edificabilitat de 0,50mt<sup>2</sup>/mt<sup>2</sup>.

En cap cas, es passarà de l'alçada de 6,50 m corresponent a planta baixa + 1 pl. pis.

### **ARTICLE 43. SEPARACIÓ D'EDIFICACIONS**

La separació de les edificacions als seus respectius límits serà com a mínim de:

- 6 m a la línia oficial del carrer.
- 3 m als límits restants.

En el polígon d'actuació núm. 7 la distància a la línia oficial del carrer serà de 3m.

### **ARTICLE 44. CONSTRUCCIONS AUXILIARS**

S'admetran construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 3% de la parcel·la i amb una alçada màxima de 3 m.

Aquestes construccions hauran d'estar adosades a l'edifici principal.



#### **ARTICLE 45. TANCAMENT DEL SOLAR**

39

Les tanques que es puguin fer podran ésser com a màxim d'una alçada de 50 cm si són de material no transparent i la resta fins a 1,60 m. de verd o d'elements en forma de gelosia.

#### **ARTICLE 46. ÚS DE L'HABITATGE**

Només s'admet l'habitatge unifamiliar.

#### **ARTICLE 47. ÚS D'INDÚSTRIA**

Prohibit.

#### **ARTICLE 48. ÚS DE GARATGES**

S'admetran sempre els garatges de caràcter particular dins de les condicions establertes per a les construccions auxiliars. En cap cas, la capacitat del garatge serà superior a 4 cotxes i 100 m de superfície.

#### **ARTICLE 49. ÚS DE COMERÇOS**

Es permet la ubicació d'un centre comercial limitat a les necessitats pròpies del conjunt.

#### **ARTICLE 50. ÚS PÚBLIC**

No es permetrà l'ús públic d'espectacles, però sí tots els altres, admetent-se en el Benefico-Sanitari, els consultoris i dispensaris. Els edificis d'ús públic residencial hauran de preveure a la seva parcel·la l'espai necessari per aparcament d'un nombre de cotxes igual a la meitat del nombre d'habitants.

#### **ARTICLE 51. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

Composició arquitectònica lliure sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà.

En alguns casos podran imposar-se normes especials per a l'arquitectura i arbreda.



## Vivendes Unifamiliars en línia - clau 4

### ARTICLE 52. DEFINICIÓ

Correspon a habitatges desenvolupats en línia entre mitgeres, amb uns espais ajardinats en la part anterior i posterior de la parcel·la.

### ARTICLE 53. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

Per a la concessió de l'oportuna llicència municipal serà necessari presentar, junt amb el projecte d'edificació, un estudi de detall de l'illa que s'actua amb el projecte, que fixarà les alineacions i rasants. Els projectes d'edificació hauran de referir-se necessàriament al projecte en conjunt d'una àrea d'actuació no poguent concedir-se llicències a una vivenda aïllada, sinó a tot un conjunt encara que després l'obra es pugui realitzar per fases.

### ARTICLE 54. PARÀMETRES EDIFICATORIS

Parcel·la mínima	160 m <sup>2</sup>
Façana mínima	6 ml.
Ocupació màxima	50%
Alçada	Pl.B. + 2 Pl. Pis, 9,00m.
Edificabilitat	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### ARTICLE 55. SEPARACIÓ DE LÍMITS

Els habitatges a construir en aquesta zona, exclosos els voladissos i porxos serà de 3 m com a mínim a la línia oficial del carrer i així mateix 3 m al límit posterior.

### ARTICLE 56. CONSTRUCCIONS AUXILIARS

Es permeten les construccions auxiliars formant part de l'habitatge i englobades en l'edificabilitat i ocupació màxima permesa, segons allò previst en els articles 54 i 55 d'aquestes normes.

### ARTICLE 57. TANCAMENT DEL SOLAR

Els tancaments seran de material opac fins a 40 cm i la resta fins a 1,50 m de bardisses verdes.

### ARTICLE 58. ÚS DE L'HABITATGE

Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.



## **ARTICLE 59. ÚS D'INDÚSTRIA**

Prohibit totalment, inclosos els petits tallers.

## **ARTICLE 60. ÚS COMERCIAL I PÚBLIC**

Prohibits.

## **ARTICLE 61. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

S'admet llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà.



## Ús Industrial - Clau 5

### ARTICLE 62. DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ

S'entén per industrial aquell establiment dedicat a l'obtenció o elaboració de matèria prima i altres productes per mitjà de la utilització de l'energia per a la seva posterior transformació.

El pla general classifica la zona industrial en petita i mitjana indústria.

### ARTICLE 62 A. CATEGORIA

S'entén per categoria d'una activitat la permissibilitat d'ús en una zona, en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell sonor, horari, etc..

1a Categoria.- Activitat admesa en promiscuitat amb l'habitatge.

2a Categoria.- Grau A - Activitat compatible amb l'habitatge, en zona de fort predomini residencial.

2a Categoria.- Grau B - Activitat admesa en zones mixtes amb molta proporció d'indústria.

2a Categoria.- Grau C - Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí limitant amb altres usos industrials.

3a Categoria.- Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.

4a Categoria.- Activitats perilloses que s'han de separar d'altres activitats o de la vivenda.

Per la classificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'estarà al dispostat en el Decret de 30 de novembre 2414/1961, amb respecte en tot cas de les presents ordenances i del nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, pel que fa referència al grau d'intensitat de les activitats, sense perjudici de que es vagin produint en elles les adaptacions derivades de les noves legislacions en la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin en 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 altre mitjà de contaminació, es considerarà part integral del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directa compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

Sense perjudici del que s'ha exposat anteriorment, la determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents :

- 1 - La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge i que es caracteritzen per construir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts manualment o per motors de petita potència, i no transmetent molèsties a l'exterior ni produint sorolls ni emanacions o perills especials.
- 2 - Les activitats de segona categoria, grau A , han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no



molestin per desprendiments de gasos, pols, olors ni donin lloc a sorolls i vibracions que podrien ser causa de molèsties pel veïnat. 34

- 3 - L'activitat de segona categoria, grau B, comprèn aquelles activitats que, amb o sense adopció de mesures correctores, són tolerades en zones mixtes de forta proporció d'ús industrial.
- 4 - Les activitats de segona categoria, grau C, són les incòmodes no admeses contigües a l'habitatge, però sí contigües a altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
- 5 - La categoria tercera comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mides d'acondicionament poden autoritzar-se en zones industrials distants de tota activitat aliena a elles.
- 6 - La categoria quarta comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat hauran d'instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústria.

S'entén per activitat de serveis la que haurà de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn bugaderies, túnels de rentar cotxes, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors i anàlegs.

Aquestes activitats no es classifiquen, en general en categories industrials, exceptuant que la seva envergadura o les molèsties o la perillositat que puguin produir corresponguin a les que originaria una activitat de determinada categoria.

S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per a combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com municipal.

Tant l'activitat de servei com les instal·lacions auxiliars abans definides, no es classificaran en categories industrials, excepte que per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els correspongui la seva inclusió com activitat de determinada categoria.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà qualificat de segona categoria, grau A.

Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixte de servei i activitat industrial.



## **Petita Indústria - Zona 5a**

### **ARTICLE 63-1. TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació corresponent al d'edificació aïllada, amb lliure disposició de les construccions dins de la superfície edificable, amb abundants espais lliures destinats a plantacions d'arbres o jardí.

### **ARTICLE 63-2. PARCEL·LA MÍNIMA I OCUPACIÓ MÀXIMA**

La parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>. L'ocupació de la parcel·la serà del 60% pels edificis.

S'admet la divisió d'edificis per diferents activitats i propietaris dins d'un mateix entorn, sempre que el conjunt compleixi amb les condicions generals de superfície, volum i distància.

En cas de subdivisió interior s'haurà de mantenir la parcel·la indivisible i la divisió serà per propietat horitzontal.

### **ARTICLE 63-3. SEPARACIÓ EDIFICIS**

Les edificacions hauran de separar-se de les alineacions oficials del carrer 5 m i dels restants límits de la parcel·la 2 m.

### **ARTICLE 63-4. FAÇANA MÍNIMA**

La longitud mínima de la façana serà de 20 m.

### **ARTICLE 63-5. ALÇADA DELS EDIFICIS**

L'alçada màxima dels edificis industrials és de 8 m inclosos habitatges. L'edificabilitat neta màxima serà de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

S'autoritza la construcció d'elements emergents especials inherents a l'estructura de la fàbrica, com són les xemeneies, torres de refrigeració, rètols lluminosos i sala de màquines d'aparells elevadors.

### **ARTICLE 63-6. ÚS D'HABITATGE**

S'admet un sol habitatge unifamiliar per cada 500 m<sup>2</sup> de superfície d'ús industrial, i tindrà com a màxim una superfície edificada de 100 m<sup>2</sup>. L'habitatge haurà de ser exclusivament per ús de personal de l'establiment i familiars.

### **ARTICLE 63-7. ÚS D'INDÚSTRIA**

S'admet l'indústria de 1a i 2a categoria en tots els seus graus (article. 62 A).



**ARTICLE 63-8. ÚS COMERCIAL**

Es permeten establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.

**ARTICLE 63-9. USOS PÚBLICS**

Prohibits.

**ARTICLE 63-10. VALLA TANCAMENT**

Les parcel·les tindran un tancament en l'alineació oficial del carrer, de tipus unificat, format per murs d'obra o altre material opac fins una alçada de 0,60 m i la resta, fins a 1,50 m com a màxim, amb construccions lleugeres o molt foradades o bardisses verdes.

L'Ajuntament podrà autoritzar canvi d'aquest tipus, augmentant l'alçada, prèvia sol·licitud amb projecte.

**ARTICLE 63-11. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

Lliure. Els edificis que es construeixin tindran aspecte cuidat.

**ARTICLE 63-12. FAIXES D'ARBRES**

Les faixes perimetrals que queden com a conseqüència de l'aplicació dels art. 63-2 i 63-3, hauran de ser destinats a jardí o arbrat.

El projecte de l'edifici industrial haurà d'acompanyar-se amb detall gràfic de les plantacions amb densitat adequada a l'espècie escollida.



**ARTICLE 63-12b. TIPUS D'ORDENACIÓ**

Regeix allò disposat en l'article 63-1.

**ARTICLE 63-13. PARCEL·LA MÍNIMA, OCUPACIÓ MÀXIMA I VOLUM EDIFICABLE**

La parcel·la mínima serà de 1.500 m<sup>2</sup>. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% com a màxim, pels edificis. El volum total edificable en cap cas podrà sobrepassar el que resulti d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la superfície de la parcel·la.

**ARTICLE 63-14. FAÇANA MÍNIMA**

La longitud mínima de façana serà de 15 m.

**ARTICLE 63-15. SEPARACIÓ D'EDIFICIS LLINDERS**

Les edificacions hauran de separar-se 5 m de l'alineació oficial del carrer i igual distància de la resta de límits.

Podran construir-se, si es justifica la conveniència, edificis auxiliars com casetes de transformadors, aparcaments, coberts, etc., mentre no formin part de la composició general i estiguin expressament dissenyats.

**ARTICLE 63-16. ALÇADA**

L'alçada serà lliure.

**ARTICLE 63-17. ÚS D'HABITATGE**

S'admeten fins a dos habitatges unifamiliars per indústria i parcel·la mínima, que tindran com a màxim, cadacun d'ells una superfície edificada de 150 m<sup>2</sup>.

Aquests habitatges seran exclusivament per personal vinculat a l'activitat o familiar.

**ARTICLE 63-18. ÚS D'INDÚSTRIA**

S'admet la indústria de categories 1a, 2a, 3a.

**ARTICLE 63-19. ÚS COMERCIAL**

Regeix allò disposat en l'article 63-8.

**ARTICLE 63-20. VALLES DE TANCAMENT**



Regeix allò disposat en l'article 63-10.

**ARTICLE 63-21. ÚS PÚBLIC**

Regeix allò disposat en l'article 63-9.

**ARTICLE 63-22. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

Regeix allò disposat en l'article 63-11.

**ARTICLE 63-23. FAIXES D'ARBRAT**

Regeix allò disposat en l'article 63-12.



- ZONA DE VERD PÚBLIC -

**ARTICLE 64. DEFINICIÓ**

Comprèn aquesta zona els espais lliures públics amb proporció gran de vegetació, destinats a la creació de jardins, parcs, arbratge, àrees forestals i semblants, dedicades a l'esbarjo, repòs dels ciutadans, o de la formació de pantalles d'aïllament entre zones d'usos diferents.

**ARTICLE 65. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

En aquesta zona quedaran prohibides tota classe d'edificacions i instal·lacions. Es podrà permetre, si més no, les instal·lacions tipus quiosc o semblants, sempre que no alterin el caràcter de la zona, o perjudiquin el seu manteniment.

**ARTICLE 66. PROTECCIÓ**

Es mantindrà i repoblarà amb espècies vegetals pròpies del lloc, procurant mantenir en tot moment la màxima protecció dels arbres i del paisatge.

- ZONA D'EQUIPAMENTS -

**ARTICLE 67. DEFINICIÓ**

Comprèn les superfícies destinades a usos de caràcter públic, o interès col·lectiu al servei dels ciutadans.

L'edificació serà totalment aïllada, segons les enretirades que s'indiquen més endavant i estarà condicionada per les exigències funcionals dels diferents equipaments i dels valors ambientals paisatgístics de les zones confrontants.

El domini del sòl i la gestió podrà anar a càrrec del sector públic o privat.

**ARTICLE 68. ALINEACIONS I RASANTS**

Tota obra s'ajustarà a les alineacions i rasants oficials del carrer del seu emplaçament que siguin definides en el respectiu Pla parcial i a les dels carrers interiors que puguin formar-se com a conseqüència del projecte d'ordenació i urbanització del sector, afectat per la zona corresponent.

**ARTICLE 69. PARCEL·LA MÍNIMA**

La mínima superfície de parcel·la que s'admet per aquesta zona, és la de 400 m<sup>2</sup>, quedant lliure la parcel·la màxima.



## ARTICLE 70. ENRETRADES

Es mantindrà una distància mínima entre l'edificació i la línia oficial de carrer en façana principal i amb la posterior de 5 m. Els límits laterals guardaran un retranqueig que sigui la meitat de l'alçada, de l'edifici, amb un mínim de 3 m mesura que s'aplicarà també al límit posterior, amb el mínim esmentat de 5 m d'enretirada.

## ARTICLE 71. OCUPACIÓ

El 50% de la superfície total resultant de la parcel·la, com a màxim.

## ARTICLE 72. FAÇANA MÍNIMA

La mínima longitud de façana, serà de 16 m.

## ARTICLE 73. VOLUM MÀXIM

El volum màxim edificable, en cada parcel·la quedarà determinat de la manera següent:

Les construccions a fer en aquesta zona no passaran d'una edificabilitat d'1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 74. ALÇADES

S'admetrà una alçada reguladora màxima de 10,50 m corresponent a planta baixa i dos pisos.

Les activitats que pel seu especial disseny funcional els calgui més gran alçada, podrà l'Ajuntament autoritzar-la sempre que el volum resultant no passi del màxim admès en aquesta zona.

## ARTICLE 75. USOS ADMESOS

A la zona d'equipaments col·lectius s'admetran els següents usos i utilitzacions:

- Mercat municipal.
- Centres de serveis personals i llar d'infants.
- Centres administratius, referits a edificis i locals destinats a oficines de caràcter públic.
- Centres religiosos referits a edificis destinats al culte religiós o vida conventual.
- Centres culturals, sales de conferències, museus, biblioteques i de semblants.
- Centres assistencials, referits exclusivament a clíniques d'urgència, dispensaris, consultoris i locals semblants.
- Edificis o instal·lacions d'interès o caràcter públic, referits a parcs de bombers, serveis de neteja, estació d'autobusos i semblants.
- Edificis o instal·lacions d'interès o caràcter públic destinats a ensenyament en tots els seus graus i tipus, i les instal·lacions esportives vinculades a les dependències docents.
- Centres o instal·lacions esportives.



## **ARTICLE 76. ALTRES USOS**

Queden prohibits tots els altres usos i destinacions.

## **ARTICLE 77. TANCAMENT DE SOLARS**

Els límits de solars podran tancar-se amb material no transparent fins a una alçada màxima de 0,50m , i la resta fins a 1,60m de verd o d'elements en forma de gelosia.

## **ARTICLE 78. ESPAIS LLIURES**

Els espais lliures interiors de la parcel·la o solar, es destinaran a verd públic, no poguent ésser ocupats per cap tipus d'element, serveis, obres o construccions.

L'espai lliure que pugui produir-se en una parcel·la, com a conseqüència de l'establiment d'enretirades superiors als mínims que s'imposen en aquestes Ordenances, només podran ésser utilitzats pel servei i aparcament de cotxes.

## **ARTICLE 79. COMPOSICIÓ ESTÈTICA**

La composició arquitectònica, serà lliure, però apropiada al caràcter de cadascun dels usos a què es destinen els edificis i l'ambient natural en què es troben.



## TÍTOL SEGON

### RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### **CAPÍTOL I: CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL.**

##### **ARTICLE 80. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

La totalitat del territori a què afecta aquest Pla general es classifica, als efectes d'establiment del règim jurídic corresponent, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Dins del sòl urbanitzable el Pla distingeix a la vegada, les categories de programat i no programat.

La pertinença a cadascuna d'aquestes àrees en què es divideix el sòl, com a conseqüència de les determinacions del Pla, a cada tipus de sòl se li representa en els diferents documents gràfics per la lletra petita que forma part de la identificació de cada àrea segons el següent codi:

- Sòl urbà - SU
- Sòl urbanitzable programat - SUP
- SÒL urbanitzable no programat - SU no P.
- Sòl no urbanitzable.

##### **ARTICLE 81. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL, SISTEMES I ZONES CONSIDERADES**

1. Per la seva destinació en l'Ordenació del sòl compresa en aquest Pla General es divideix segons les seves qualificacions urbanístiques.
2. Estan afectades a sistemes aquelles àrees que la seva qualificació en el Pla els dóna interès col·lectiu i un paper estructurant a l'ordenació.
3. Pel seu àmbit de servei els sistemes poden ésser :
  - a) Generals: Que per la seva funció específica, tamany o posició, es proposen com elements de servei a tot el territori.
  - b) Locals: Que per la seva menor importància es consideren al servei del sector urbà o territorial del que formen part.
4. Per la seva diferent destinació els sistemes generals i locals (dotacions) es classifiquen en :
  1. De comunicació :
    - 1.1. Viari.
    - 1.2. Aparcament
  2. Àrees lliures :
    - 2.1. Parc urbà.
    - 2.2. Àrea de lleure, cultural i d'esbarjo.
    - 2.3. De protecció.



- 43
3. Equipament comunitari :
    - 3.1. Administratiu.
    - 3.2. Comercial.
    - 3.3. Cultural i docent.
    - 3.4. Sanitari i assistencial.
    - 3.5. Religiós.
    - 3.6. Cementiri.
    - 3.7. Abastament
  4. D'infraestructura tècnica.

Aquesta pertanyença es representa en els documents gràfics pel codi numèric relacionat.

5. El sòl no afectat a sistemes no divideix segons les regulacions que s'estableixen per a cada àrea en "zones diferents" segons les qualificacions adoptades al Pla general que s'enumeren a continuació, seguides de les sigles d'identificació utilitzades en els documents gràfics:

**Sòl urbà :**

Ordenació antiga i tradicional entre mitgeres	2
Ordenació residencial oberta	3
Subzona intensitat 1	3.a.
Subzona intensitat 2	3.b.
Subzona intensitat 3	3.c.
Ordenació en línia	4
Industrial	5
Petita indústria	5.a.
Mitjana indústria	5.b.

**Sistemes generals:**

Parcs i jardins urbans	P
Equipament i dotació	E
Viari	V

**ARTICLE 82. DEFINICIÓ DE ZONA, SECTOR I POLÍGON**

1. Zona: Extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim urbanístic uniforme.
2. Sector: Superfície definida en els plans normatius com unitat mínima de redacció de plans, parcials o especials, i a no ser per fraccionament amb els requerits previs a la Llei del Sòl i en aquestes normes de repartiment de càrregues de l'ordenació.
3. Polígon: Unitat resultant del fraccionament de sectors a efectes d'execució de la urbanització i/o repartiment de càrregues.

**ARTICLE 83. ABAST TERRITORIAL I TEMPORAL I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL**

1. Àmbit territorial : Aquest Pla general que consta de tots els documents exigits pel text refós de la Llei del Sòl i Reglaments que la desenvolupen afecta a tot el terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.



Qualsevol referència a aquesta Llei del Sòl, que faci aquest Pla General, s'haurà d'entendre referida al Text Refós aprovat per RD 1346/1976 de 9 d'abril.

2. Abast temporal : El Pla General entrarà en vigor al dia següent al de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva.  
La seva vigència serà indefinida mentre no es procedeixi a la seva revisió.
3. Revisió del Pla General : Procedirà quan es doni una o diverses de les següents circumstàncies :
- a) En verificar-se alteracions o variacions substancials en les previsions de població, renda, ocupació o creixement urbanístic en l'àmbit del Pla.
  - b) En saturar-se en dos terços les previsions de sòl urbanitzable del Pla.
  - c) En produir-se més grans exigències d'equipament comunitari i dotacions com a conseqüència d'assolir-se un superior nivell de desenvolupament econòmic i social.
  - d) En el cas de contradicció entre les previsions del Pla General i les que en el seu dia puguin tenir un possible Pla Director General de Coordinació.
  - e) En el supòsit previst en l'article 47.2 de la Llei del sòl.
4. Revisió del Programa d'Actuació : El Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.
5. Modificació del Pla : Només podrà modificar-se el Pla general quan les variacions a introduir en les seves determinacions no alterin la coherència entre previsions i ordenació, doncs això obligaria a procedir a la seva revisió.

Qualsevol proposta de modificació haurà de basar-se en un Estudi justificatiu de la seva incidència a l'ordenació general i de la innecessarietat de procedir a la revisió.

#### **ARTICLE 84. OBLIGATORIETAT DE L'OBSERVANÇA DEL PLA GENERAL**

Les determinacions de Pla general vinculen a l'Administració i als particulars.

Quan pretenguin realitzar-se obres o serveis disconformes amb el Pla general, l'Ajuntament, sense deixar de poder prendre les mesures legals que calgui, ho posarà en coneixement de la Comissió Provincial d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya perquè aquesta exerceixi les facultats previstes a més a més en la Llei sobre Protecció de la Legalitat Urbanística emanada del Parlament de Catalunya.

L'obligatorietat de l'observança del Pla general comporta les limitacions establertes a l'article 58 de la Llei del Sòl.

Perquè puguin autoritzar-se usos i obres no previstos en el Pla hauran de donar-se els següents requisits :

- a) Tenir caràcter provisional i no natura o finalitat permanent



- b) No dificultar l'execució del Pla general o d'aquells altres Plans que es redactin en desenvolupament d'aquell. 45
- c) L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i obres hauran d'acabar-se o demollir-se, sense dret a indemnització quan l'Administració acordi revocar l'autorització.

Les esmentades condicions es formalitzaran en document públic i s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

## **ARTICLE 85. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

Les Normes d'aquest Pla general s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i amb subjecció als seus objectius i a la seva finalitat, expressats en el conjunt de documents que l'integren.

En cas de dubte o imprecisió s'adoptarà la interpretació que suposi menor edificabilitat i/o més gran dotació per sistemes.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## CAPÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ.

46

### ARTICLE 86. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ

El Pla general qualifica com a urbans els sòls inclosos en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de la seva superfície, o que tinguin accés rodat, abastament d'aigua, desaignes i subministre d'energia elèctrica tenint els citats serveis urbanístics les característiques necessàries per a servir a l'edificació existent o que s'hagi de construir.

La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà es fa mitjançant l'execució del corresponent Pla parcial i Projecte d'Urbanització un cop s'executin tots els elements de l'urbanització previstos en citats instruments urbanístics.

### ARTICLE 87. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ

Pel desenvolupament de les determinacions del Pla general en sòl urbà s'utilitzaran les següents figures de Planejament: estudis de detall, plans especials, i projectes d'urbanització, segons l'objectiu concret que es proposi i amb la documentació, atribucions i limitacions que per a cadascuna d'aquestes figures estableix la Llei i el Reglament de Planejament.

L'abast de cadascun dels esmentats instruments urbanístics serà aquell que, suposant una unitat coherent, suposi al mateix temps una unitat funcional adient a l'instrument i objectiu previst. Per als plans especials i als estudis de detall s'estableix un abast mínim equivalent a una illa completa.

### ARTICLE 88. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL EN SÒL URBÀ

A més a més de les determinacions de caràcter general, el Pla General pertocant a sòl urbà conté les següents:

- a) Delimitació del seu perímetre.
- b) El traçat, característiques de la xarxa viària i previsió d'aparcaments.
- c) Emplaçament reservat pels serveis d'interès públic i social.
- d) Delimitació dels espais destinats a parcs i jardins públics i zones esportives d'esbarjo i expansió.
- e) Reglamentació d'usos pormenoritzats corresponents a les diferents zones.
- f) Senyalament de les operacions de reforma interior procedents.

### ARTICLE 89. CONTINGUT DE LA PROPIETAT EN SÒL URBÀ

Els propietaris de sòl urbà tindran dret a edificar els seus terrenys quan aquests adquireixin la condició de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant la prestació de les garanties establertes per disposicions legals o reglamentàries vigents.



Tenen la consideració de solars les superfícies de sòl urbà aptes per a l'edificació que a més a més de tenir els requisits necessaris per a la seva condició d'urbà, la via a què la parcel·la dona front tingui pavimentada la calçada i encintat de voravies. 97

Pertocant a l'exercici de la facultat d'edificar simultàniament a la urbanització s'haurà d'estar a allò que disposen els articles 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

#### **ARTICLE 90. CESSIONS EN SÒL URBÀ**

Els propietaris del Sòl Urbà estaran sotmesos al règim de cessions establert en l'article 16 de la Llei de Mesures de l'Adequació d'ordenament Urbanístic de Catalunya.

Aquella cessió de franc es farà amb l'aprovació del Projecte de Compensació o del Projecte de Reparcel·lació, i si aquest darrer fos innecessari un cop es declari per l'Ajuntament aquesta innecessarietat.

#### **ARTICLE 91. POLÍGONS I UNITATS D'ACTUACIÓ**

El desenvolupament del present Pla General pel que respecta al sòl Urbà es farà desenvolupant els polígons d'actuació grafiats individualment a través dels projectes d'urbanització, segons el procediment regulat a la legislació vigent.

Els sòls destinats a vials, parcs i jardins públics i dotacions escolars al servei del polígon d'actuació serà de cessió gratuïta.

L'aprovació definitiva de cada polígon serà executiva al moment que s'hagin fet efectives les cessions. En el cas de pactes econòmics entre l'Ajuntament i els propietaris del sòl, l'aprovació no serà efectiva fins que no s'hagi ingressat a les arques municipals les quantitats establertes.

#### **ARTICLE 92. OBTENCIÓ DE SÒLS QUALIFICATS COM A SISTEMES GENERALS**

Els sòls que el Pla General destina a sistemes dins del perímetre del sòl urbà s'obtinran, mitjançant expropiació forçosa. El valor que se li assigna als efectes expropiatoris correspondrà al que determina l'article 105 i següents del text refós de la Llei del Sòl i concretament al valor urbanístic, en concordança amb el que disposa l'article 134.2 de l'esmentada norma legal.

#### **ARTICLE 93. PLANEJAMENT ESPECIAL**

El Pla Especial que preveu el present Pla General d'ordenació urbana dins de l'àmbit del sòl urbà tindrà per finalitat la fixació d'equipaments comunitaris, tenint la naturalesa de Pla Especial de Reforma Interior de conformitat al que disposa l'article 23 de la Llei del Sòl.

El Planejament especial podrà ésser redactat per l'Ajuntament o pels particulars de conformitat al que disposa l'Article 52.1 de la Llei del Sòl, dins del Programa d'Actuació Urbanística del present Pla General.

Les determinacions que haurà de contenir l'esmentat Pla Especial seran com a mínim les de l'article 13 de la Llei del Sòl i concordants del Reglament de Planejament, a no ser que



per la seva dimensió i singulars característiques algun dels seus documents no calgués per no guardar relació amb la reforma que es pretén.

48



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## **CAPÍTOL III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.**

49

### **ARTICLE 94. DELIMITACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

El terreny que el Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat són aquells que han d'ésser objecte d'urbanització, o de complementació de la urbanització existent de fet, mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial d'Ordenació.

Els Plans Parcial que es redacten en desenvolupament del sòl urbanitzable programat, hauran de contenir les determinacions de l'article 13 de la Llei del Sòl i concordants del Reglament de planejament que la desenvolupa, així mateix a allò previst en la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya.

La redacció dels Plans parcials correspondrà a l'Ajuntament o als particulars, segons que la iniciativa sigui pública o privada.

Si la iniciativa és pública, l'Ajuntament haurà de repercutir el cost del Pla parcial entre els propietaris afectats en concepte d'obra d'urbanització segons determina l'article 122.1. de la Llei del sòl.

Si la iniciativa és privada, a més a més de les exigències contingudes a l'article 53 de la Llei del Sòl i 46 del Reglament de Planejament, hauran de complimentar-se els requisits que estableix la Llei sobre la Protecció de la Legalitat Urbanística aprovada pel Parlament de Catalunya el 9 de gener del 1984.

En aquest sentit, s'obligarà als propietaris a no fer cap parcel·lació urbanística, ni mitjançant document privat ni mitjançant document públic, trasllatiu de domini, fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació mitjançant la presentació del corresponent Projecte de Parcel·lació.

Un cop obtinguda la llicència de parcel·lació tant en els documents públics com en els privats, trasllatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la Junta de Compensació o de Conservació, quan procedeixi, així com l'adhesió de l'adquirent als Estatuts.

A més a més d'aquestes exigències, hauran de complimentar-se totes aquelles que estableix l'article 4 de l'esmentada Llei, i concretament la justificació del suficient potencial econòmic del promotor en relació a l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis.

### **ARTICLE 95. EXECUCIÓ DELS PLANS PARCIALS**

Els plans parcials d'iniciativa particular hauran d'executar-se sempre pel sistema de Compensació, i hauran de contenir i respectar els requisits que estableix l'article 5 de la Llei sobre protecció de la Legalitat Urbanística.

A fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, i un cop redactat el corresponent projecte d'Urbanització, hauran de constituir-se unes garanties equivalents al 12% del pressupost de l'esmentat Projecte d'Urbanització. Sense aquest requisit no es podrà començar cap treball en el sector objecte d'actuació.

La garantia per assegurar l'obligació d'urbanitzar podrà constituir-se en qualsevol de les formes previstes a l'article 7 de la Llei sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, amb l'advertiment, que quan per variació de preus o modificació del projecte d'urbanització s'augmentés el pressupost de les obres d'urbanització, haurà de complementar la garantia inicialment constituïda, i tot això de conformitat amb el que disposa l'apartat 5 de l'article 7 de la Llei citada. 50

#### **ARTICLE 96. ALLIBERAMENT DE LA CÀRREGA D'URBANITZAR**

El promotor d'un Pla Parcial o projecte d'urbanització d'iniciativa privada restarà deslliurat de l'obligació d'executar, per la comprovació en Acta de Lliurament, del que correspongui a l'Entitat Local atorgant.

De l'obligació de conservació, quedarà deslliurat per la conversió en càrrega real que correspongui a cada parcel·la, com estatut de propietat, i tot això de conformitat amb el que disposa l'article 12 de la Llei abans esmentada.

#### **ARTICLE 97. CANCEL·LACIÓ O RETORN DE LES GARANTIES**

Les garanties constituïdes pel promotor es cancel·laran o tornaran quan en l'expedient s'acrediti l'alliberament de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria o de franc, segons el Pla, així com la cessió de les obres d'urbanització i les instal·lacions i les dotacions l'execució de les quals fou prevista al Pla i en el projecte d'urbanització.

Si el Promotor hagués substituït en les seves obligacions per una Entitat Urbanística col·laboradora de Compensació o de Conservació, no es cancel·laran ni es retornaran les garanties fins que l'esmentada Entitat no les hagi constituïdes de manera convenient, i tot això de conformitat al que disposa l'article 12.4 de la Llei esmentada.

#### **ARTICLE 98. INSPECCIÓ URBANÍSTICA**

La inspecció urbanística corresponent al sòl urbà, sòl urbanitzable programat, sòl urbanitzable no programat, sòl no urbanitzable, així com tots i cadascun dels elements de què es compona el present Pla General d'Ordenació Urbana, haurà d'ésser exercida per la Generalitat, i per l'Ajuntament, ambdós en el marc de les competències respectives d'acord amb la legislació vigent.

#### **ARTICLE 99. QUALIFICACIÓ DEL SUP.**

El sòl classificat en aquest Pla General com a Urbanitzable Programat es divideix, pel seu destí, en l'ordenació urbanística en les següents zones :

- Zona d'ordenació residencial oberta, INTENSITAT 2 Clau 6a
- Zona d'ordenació residencial oberta, INTENSITAT 3 Clau 6b

#### **ARTICLE 100. MÒDULS MÍNIMS DE RESERVES PER A DOTACIONS**

1.- Els mòduls mínims de reserves per a dotacions seran els establerts en el Reglament de la Llei de mesures, art. 75, 76, 77, 78 i 79 de l'esmentat Reglament de la Llei 3/1984 vigent des del 31 d'octubre de 1984. SA

2.- En qualsevol cas, els sòls destinats a dotacions i a viabilitat en cada sector de planejament, hauran d'assolir, com a mínim, el 30% de la total superfície de la mateixa sense que en aquest percentatge pugui computar-s'hi la dotació de caràcter comercial que s'establirà en el sòl privat. Si de l'aplicació de l'esmentat percentatge resultessin reserves per a dotacions inferiors a les determinades al Reglament de la Llei de mesures, aquestes s'incrementaran proporcionalment als mòduls establerts en aquest text reglamentari.

#### **ARTICLE 101. DETERMINACIÓ DE LA TIPOLOGIA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AGRUPADA EN EL PLA PARCIAL**

A les zones on es permeti l'habitatge unifamiliar agrupat, els Plans Parcials que es redactin hauran de determinar, de manera vinculant, quins sòls s'acolleixen a aquesta opció; havent de deixar resolt, a nivell de citat planejament, els problemes que puguin originar-se per la seva integració a les zones més properes d'habitatges unifamiliars aïllats.

En aquestes zones i sempre que quedi prou justificada la seva compatibilitat, s'admetrà la utilització d'ambdues tipologies (aïllada i agrupada), havent de determinar-se quin sòl queda vinculat a cada "tipus".

#### **ARTICLE 102. CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA INTENSITAT - 2 -, - 6a -**

Seràn d'aplicació les següents determinacions específiques :

- Coeficient brut d'edificació per usos privats ..... 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficient brut d'edificació per altres usos ..... 0,10m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Tipus d'ordenació : edificació aïllada.
- Ocupació màxima : 30% del sòl privat del sector.
- Alçada màxima : 6,00m corresponents a planta baixa + 1 planta pis.
- Densitat màxima d'habitatges : 15 habitatges per Hectàrea.
- Parcel·la mínima : 400m<sup>2</sup>.
- Usos: s'avança el residencial unifamiliar i tots els col·lectius i el comercial.

#### **ARTICLE 102 ( A ). CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONA D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL INTENSITAT -3-, -6b-**

Seràn d'aplicació les següents determinacions específiques :

Coeficient brut d'edificació per usos privats : 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coeficient brut d'edificació per altres usos : 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tipus d'ordenació : edificació aïllada.

- Ocupació màxima : 20% del sòl privat del sector.
- Alçada màxima : 6,00m corresponent a planta baixa + 1 planta pis.
- Parcel·la mínima : 800 m<sup>2</sup>.



- Densitat màxima d'habitatges : 7 habitatges per hectàrea.
- Usos : s'admet el residencial unifamiliar i tots els col·lectius i el comercial.

52

### ARTICLE 103. ZONA D'EQUIPAMENTS

Condicions de volum :

- Parcel·la mínima : 800 m<sup>2</sup>.
- Llargada mínima de façana : 20 m.
- Superfície màxima edificable 33%.
- Alçada màxima reguladora 2 plantes.
- Retranqueig de l'edificació principal als límits de la parcel·la 4m com a mínim.
- Coeficient d'edificabilitat : 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Condicions d'us en els sòls destinats a equipaments s'hi podran posar les edificacions, instal·lacions o serveis següents :
  1. Equipaments docents-culturals: centres docents, públics o privats i annexos esportius.
  2. Equipaments sanitari-assistencials: centres sanitaris, assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari i cementiris.
  3. Equipaments religiosos: temples, centres religiosos, centres o instal·lacions per a congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari; i annexos esportius o recreatius.
  4. Equipaments tècnico-administratius i de seguretat: centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i altres d'interès públic.

### ARTICLE 104. ALTRES DISPOSICIONS APLICABLES

1. S'entén per l'alçada màxima reguladora la compresa entre el paviment més baix de l'edifici que es troba totalment o parcialment sobre la cota del terreny fins a l'aresta més aixecada de la coberta si és de teula, o del remat de la barana si és terrat.
2. S'entén per edificis aparellats, la parella de dos edificis junts - principals o auxiliars - amb mitgera comuna, sempre que la composició sigui conjunta o existeixi conveni amb el propietari confrontant d'edificar en forma corresponent.
3. S'entén per locals auxiliars dependències de serveis d'una sola planta.
4. No es permetran voladrius de balcons, miradors, etc. que sobresurtin de les enretirades d'edificació respecte a façanes i mitgeres.
5. Queda prohibida tota construcció sobre les alçades previstes, excepte xemeneies, gallets o petits remats decoratius.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### **ARTICLE 105. DEFINICIÓ**

Formen el sòl no urbanitzable els terrenys que, en funció dels seus valors d'ordre agrícola, forestal, paisatgístic, ecològic o d'altra naturalesa o per raó de model territorial escollit, el Pla General classifica dins d'aquesta categoria, amb l'objectiu d'evitar el seu procés d'urbanització, preservar les seves característiques naturals i/o la seva riquesa productiva.

### **ARTICLE 105 bis. DESENVOLUPAMENT**

Les determinacions del Pla General sobre aquesta categoria del sòl són d'aplicació directa i immediata, sense perjudici que sobre determinades àrees d'aquest sòl, per l'execució dels elements del Sistema General enclavats en ell i que per determinades actuacions tal com la implantació d'un càmping s'exigeix la prèvia formulació d'un pla Especial adequat a la natura dels fins perseguits.

### **ARTICLE 106. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE**

En atenció als criteris que han servit de base per la classificació d'aquest sòl i a la vegada les característiques naturals del terreny així com per la potencialitat de l'aprofitament de que són susceptibles, aquest Pla General ha establert els següents tipus dins d'aquesta categoria :

- Sòl no urbanitzable comú.
- Sòl no urbanitzable agrícola.
- Sòl no urbanitzable forestal.
- Sòl no urbanitzable protegit.

### **ARTICLE 106 bis. ADAPTACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS A L'AMBIENT RURAL**

Les construccions autoritzables en aquesta categoria de sòl hauran d'adaptar-se a l'ambient en què estiguin emplaçades a fi de no alterar l'harmonia del paisatge o la seva pròpia perspectiva, a qui afecta la memòria del projecte de construcció de què es tracta haurà de justificar necessàriament aspectes com tractament de façanes, coberta i alçades, i les altres que siguin pertinents.

### **ARTICLE 107. PARCEL·LACIÓ**

En sòl no urbanitzable no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques, reputant-se il·legal la parcel·lació portada a efecte en aquesta categoria de sòl tal i com estableix l'article 94 de la Llei del Sòl.

Les parcel·lacions agrícoles compliran les dimensions mínimes fixades per la "Ley de Reforma i Desarrollo Agrícola", havent de quedar reflexat en la seva inscripció registral la impossibilitat d'edificar si la seva dimensió fóra inferior a la parcel·la mínima la qual a efectes urbanístics estableix aquest Pla General.



## ARTICLE 107 bis. NUCLI DE POBLACIÓ

Als efectes de l'article 86 de la Llei de Sòl i 36 del Reglament de Planejament, es consideren nuclis de població els llocs on concurreixen una o varies persones de les següents circumstàncies :

- a) Llocs que compten amb accés senyalitzat exclusiu, amb vies de trànsit rodat interior.
- b) Llocs en els que existeixen realitzades conduccions d'aigua potable, clavegueres, i electrificació amb escomeses individuals per parcel·les, i amb captació i transformació comuna a totes elles, que no estiguin previstes en cap Pla o projecte.
- c) Llocs en els que existeixin edificacions socials, esportives, d'oci o esbarjo per a ús dels propietaris de possibles parcel·lacions, en contradicció amb les determinacions d'aquest Pla.
- d) Llocs pròxims al nucli de població, on es realitzin obertures de camins que no comptin amb la corresponent llicència municipal i, no estiguin emparats en cap Pla d'Ordenació o Projecte d'Urbanització.
- e) Quan d'acord amb les regles de separació mínima entre edificacions contingudes en cadascun dels tipus de sòl no urbanitzable, existeixin edificacions que incompleixin aquesta dimensió mínima.

En atenció a això, no podrà autoritzar-se la construcció d'habitatge unifamiliar, quan per aplicació del punt anterior en el lloc on es sol·liciti la llicència, concurreixi una o més de les circumstàncies exposades.

**ARTICLE 108. DEFINICIÓ**

Constitueixen el sòl no urbanitzable comú, els terrenys del Pla General qualificats com a tals per la doble condició de no ser necessaris pel procés de desenvolupament i urbanització del terme ni integrar-se en cap dels tipus definits en els capítols següents. Tot això comporta dictar mesures de preservació de la seva natura rústica mitjançant la imposició de restriccions per a la seva edificació i utilització.

**ARTICLE 108 bis. CONSTRUCCIONS AUTORITZADES**

En aquest tipus de sòl no es podran utilitzar altres construccions que aquelles destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la natura i destí de la finca, i s'ajustin en el seu cas als plans o normes del Ministeri d'Agricultura, així com les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei d'obres públiques.

Podran autoritzar-se, seguint el procediment de l'article 43.3 de la Llei del sòl, instal·lacions o edificacions d'utilitat pública o interès social, sempre que quedi acreditada la utilitat pública o interès social que presideix la seva funció i es demostrï que han d'emplaçar-se necessàriament en mitjà rural, així com edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar en llocs en els que no existeixi possibilitat de formació d'un nucli de població.

**ARTICLE 109. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

- 1- Tipologia de l'edificació: Les construccions que s'autoritzin han de respondre al concepte d'edificació aïllada.
- 2- Parcel·la mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.
- 3- Distància mínima entre edificacions: 50 m.
- 4- Distància mínima a límits privats: 15 m.
- 5- Alçada màxima per habitatge familiar: 7 m.
- 6- Alçada màxima per les restants construccions: 10 m.

**ARTICLE 109 bis. CONDICIONS D'ÚS**

- 1- Ús dominant: Us agrícola.
- 2- Usos permesos:
  - a) Ús extractiu: Aquest ús es desenvoluparà amb arranjament als requisits establerts en el capítol corresponent a la regulació específica de l'ús extractiu.
  - b) Ús d'escombraria: Amb les limitacions formulades en les Normes Generals de Protecció podrà establir-se aquest ús a distàncies superiors a dos quilòmetres de població i a més de 500 metres de qualsevol edificació residencial.
  - c) Ús d'abocador d'enderrocs: Amb les limitacions formulades en les Normes Generals de protecció i en zones no visibles des de les vies de comunicació, es podrà situar aquest ús en el sòl no urbanitzable

- d) Ús d'indústria nociva i perillosa i enmagatzematge de matèries perilloses: S'emplaçaran obligatòriament a distància superior a 2 Km dels nuclis de població i a més de 500 m de qualsevol edificació residencial. S'exigirà estudi geotècnic conjuntament amb el projecte. No es podrà emplaçar en aquelles àrees de protecció en què així es determini en la seva Normativa Específica. 56

Serà necessària la declaració prèvia del seu interès social per a permetre la seva ubicació en Sòl no Urbanitzable.

- e) Ús de ramaderia establada: A distància major de 200 m de qualsevol edificació residencial si es tracta d'animals petits i de 350 m d'aquesta i 2.000 m. del nucli de població en el bestiar gran, es permet la seva situació en sòl no urbanitzable exceptuant menció expressa en la normativa particular.

En qualsevol cas no es permet la seva abocació al terreny, construint-se fosses de purines de formigó impermeabilitzades que es netejaran al menys dos cops a l'any.

- f) Ús d'acampada o càmping: La ubicació d'aquest ús en sòl no urbanitzable requereix la redacció, aconseguida la seva declaració d'interès social, d'un Pla Especial en el que, com a mínim es contemplin els següents aspectes :

- Necessitat de l'actuació i justificació de la mateixa.
- Característiques detallades de la implantació sobre el territori que es persegueix.
- Justificació de la dotació dels serveis d'aigua, electricitat, sanejament, depuració i abocador, així com dels accessos necessaris.
- Estudi de l'impacte que, sobre el medi natural es produeixi, justificant-se la capacitat del territori per suportar-ho en funció de les seves característiques específiques.
- Demostració i compromís que les parcel·les destinades a l'acampada no passaran a propietat dels usuaris en cap cas.

- g) Ús de discoteques: Obtinguda la declaració d'interès social, podrà implantar-se aquest ús, subjectat a les prescripcions del Departament de Turisme de la Generalitat.

- h) Ús d'equipament públic: Prèvia declaració d'utilitat pública o interès social, en el seu cas, podran instal·lar-se i construir-se en aquest tipus de sòl no urbanitzable usos i edificacions susceptibles de ser denominats com equipament públic que forçosament requereixin aquest emplaçament.

- i) Ús d'habitatge familiar.

### 3- Usos prohibits :

Es consideren usos prohibits aquells no específicament declarats dominants i permisos.

**ARTICLE 110. DEFINICIÓ**

- 1- Es classifica com a sòl no urbanitzable agrícola, aquell que per la seva naturalesa, destí o situació ha de conservar-se i protegir-se amb la finalitat de mantenir i potenciar la seva riquesa productiva.
- 2- Podran, no obstant això, incorporar-se a aquesta modalitat de sòl no urbanitzable aquells terrenys que en el transcurs de la vigència del Pla, adquireixin i justiquin la condició de regadiu. Per acreditar aquesta situació hauran de justificar, com a mínim els següents extrems :
  - a) Certificat tècnic competent que definirà el següent: Cabal disponible en estiatge, descripció del regadiu, sistema utilitzat i instal·lacions existents.
  - b) Certificat de la Delegació d'Hisenda que acrediti la seva inscripció en el cadastre de rústica com a regadiu subjectat a la contribució corresponent. En cas de nova incorporació al regadiu hauran d'acreditar el corresponent certificat d'Alta en el cadastre.
  - c) En cap cas, es consideraran regadius finques que no tinguin un cabal d'aigua disponible de con a mínim 0,2 l/s i hectàrea si el regadiu és per goteig o per 0,8 l/s i hectàrea si és per "aspersió" i 1,5 l/s i hectàrea si es rega per inundació.

**ARTICLE 110 bis. CONDICIONS D'EDIFICACIONS**

- 1- Tipologia de l'edificació. Les construccions que s'autoritzin hauran de respondre al concepte d'edificació aïllada.
- 2- Usos permesos. Habitatge familiar vinculat a l'explotació agrària i als usos de caràcter complementari de l'activitat agrícola com magatzems per ormeig, graners, etc.
- 3- Usos prohibits. Estan prohibits tots els usos a excepció dels que autoritzin els dos números anteriors. Aquesta prohibició inclou les activitats que poguessin ser mereixedores de la qualificació d'utilitat pública o interès social, que d'autoritzar-se, s'implantaran en el tipus de Sòl no urbanitzable comú.

**ARTICLE 111 bis. CONDICIONS D'HABITATGE FAMILIAR**

Les construccions per habitatge familiar que s'autoritzin en aquest tipus de sòl, a més de complir les condicions d'edificacions assenyalades en l'article 110 bis, limitaran la seva ocupació de sòl a la superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>, disposant-se de forma que es causi el menor mal possible al sòl productiu.

Donada l'especial vinculació d'aquesta edificació al sòl de que porta causa, es prohibeix la construcció de piscines, jardins, pistes esportives o qualsevol element característic de les construccions urbanes.



**ARTICLE 112. DEFINICIÓ**

Es qualifica com a sòl forestal, aquell sòl no urbanitzable poblat per l'arbrat o amb característiques apropiades que el farien susceptible de tal activitat, a més de terrenys que, en ordre d'evitar el procés d'erosió de la capa vegetal, haguessin de ser repoblats.

Hi ha dues zones diferenciades de sòl no urbanitzable forestal:

- La no inclosa en el Pla Especial del Montnegre i el Corredor (Serralada de Marina).
- La que es troba inclosa en el Pla Especial del Montnegre i el Corredor (Serralada de Marina) aprovat definitivament el 20 de juliol de 1989.

**ARTICLE 113. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL NO INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR.**

- 1- Parcel·la mínima: 250.000 m<sup>2</sup> = 25 Ha.
- 2- Distància mínima entre edificacions: 200 m.
- 3- Distància mínima a límits privats: 50 m.
- 4- Alçada màxima: 7 m.
- 5- Tipologia: edificació aïllada.
- 6- Ús dominant: forestal.
- 7- Usos permesos:
  - a) Habitatge vinculat a l'explotació forestal i les de caràcter complementari a l'esmentada activitat com vivers, magatzems per a productes forestals o mecànics al servei de l'explotació, graners, etc.
  - b) Ús ramader en règim d'estabulació lliure i tancada.  
L'estabulació tancada amb les següents condicions :
    - L'estabulació tancada s'ha de situar en l'entorn immediat de la masia.
    - La masia ha de trobar-se a una distància mínima de 500 m de qualsevol nucli de població.
    - Aquestes activitats no han de comportar cap destrossa per mínima que sigui de la massa forestal.
  - c) Ús extractiu en llocs no visibles de les zones obertes del municipi.
  - d) Activitats de turisme en residència-casa de pagès en règim de masia o d'allotjament rural independent.

**ARTICLE 114. CONDICIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE FORESTAL INCLÒS EN EL PLA ESPECIAL DEL MONTNEGRE I EL CORREDOR.**

Aquest tipus de sòl ha de complir amb tot allò que indica el Pla Especial del Montnegre i El Corredor (Serralada de Marina), la naturalesa, l'àmbit, el contingut i les determinacions del qual són les següents :



## Capítol 1.- Naturalesa, àmbit i contingut del pla Especial

### a) Naturalesa i objectius del Pla Especial

El present Pla Especial es desenvolupa en aplicació d'allò que es disposa a l'article 17 de la Llei del Sòl de 9 d'abril de 1976, en relació amb l'article 76 del seu Reglament de Planejament, i l'article 5 de la Llei d'Espais Naturals de 6 de juny de 1985, i té com objectiu l'establiment d'un règim de protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge de sectors de la Serralada Litoral Catalana en col.laboració amb els organismes competents, la propietat i els usuaris del territori.

S'entén per protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge, l'establiment de normes que tendeixin a preservar la configuració geològica, la flora, la fauna i els ecosistemes que formen i tots aquells elements que testimonien l'actuació històrica de l'home sobre el territori, dins de la consideració d'aquest territori com un sistema complex de relacions entre l'home i el seu medi natural que cal protegir en la seva globalitat, comptabilitzant aquesta protecció amb el desenvolupament socioeconòmic i la millora de les condicions de vida de la població de l'àrea d'aplicació del present Pla Especial.

Així mateix, s'inclou dins d'aquelles finalitats l'ordenació de l'ús públic de lleure i el foment del coneixement i el respecte del medi físic i rural per la població urbana no resident en l'àmbit d'aplicació del present Pla Especial.

El Pla Especial pretén, com a figura urbanística supramunicipal, homogeneitzar el tractament del territori substituint les normes del planejament especial vigent i complementant les determinacions del Pla General i altres instruments urbanístics municipals existents en aquesta àrea quan no continguin les previsions detallades oportunes que permetin adoptar les mesures de protecció, conservació i millora que són l'objectiu fonamental del present Pla Especial.

L'aprovació d'aquest Pla Especial tindrà els efectes que preveuen els apartats 3 i 4 de l'article 5 de la Llei d'Espais Naturals.

### b) Àmbit

L'espai natural del Montnegre-Corredor (Serralada de Marina) inclou els sectors geogràfics de la Serralada Litoral Catalana que s'aixequen entre el mar, la riera d'Argentona i el riu Tordera, comprenen diverses serres de les quals les més importants són les del Montnegre i el Corredor, segons la delimitació que es precisa en la documentació gràfica del present Pla Especial i que es descriu a l'annex núm. 1 d'aquest text normatiu. El territori delimitat ocupa sòls pertanyents als municipis d'Arenys de Munt, Dosrius, Mataró, Palafolls, Pineda de Mar, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Iscle de Vallalta i Tordera, a la comarca del Maresme, Llinars del Vallès, Sant Celoni, Vallgorgina i Villalba Sasserra, a la comarca del Vallès Oriental; i Fogars de Tordera, a la comarca de La Selva.

La seva superfície total és de 15.010 hectàrees.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### c) Definició i zonificació

L'espai natural del Montnegre-Corredor (Serralada de Marina) constitueix un espai lliure de gran extensió en què per tal de definir els tractaments específics més ajustats a es seves característiques de protecció, conservació i millora, s'estableixen les zones següents:

- Zona forestal consolidada.
- Zona forestal de recuperació.
- Zona forestal d'alt valor ecològic i paisatgístic.
- Zona agrícola.
- Zona de rieres i torrents.
- Zona de regulació complementària.

La delimitació de les diferents zones es precisa a la documentació gràfica del Pla, i la seva regulació, en el present Text Normatiu.

### d) Delimitació de zones

La Diputació de Barcelona a petició de la part interessada, resoldrà sobre delimitació de zones que correspongui a uns determinats terrenys d'acord amb el present Pla Especial.

L'interessant haurà d'aportar, juntament amb la instància de sol·licitud, un plànol a escala màxima 1: 5000.

La Diputació de Barcelona resoldrà la petició, mitjançant acord de la Comissió de Govern, que se sotmetrà a informació pública durant un termini de 15 dies. A la vista de les alegacions, aquella mateixa Comissió de Govern, resoldrà de forma provisional la sol·licitud, corresponent la solució definitiva al Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

## Capítol 2.- Determinacions a la zona Forestal Consolidada

### a) Definició

La zona Forestal Consolidada està integrada pels terrenys ocupats per masses forestals d'espècies predominantment arbòries i arbustives que no siguin característiques del conreu agrícola o objectes d'ell, d'acord amb el que es disposa per la legislació de monts vigent, que constitueixen ecosistemes amb un grau important de consolidació de manera que no són necessàries mesures especials de recuperació.

La seva delimitació es precisa a la documentació gràfica del present Pla Especial.



## b) Usos admesos

1. Seran admesos els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i la del seu entorn. En aquest sentit es podran realitzar accions i obres complementàries conduents a un aprofitament racional del bosc, i les de conservació, tractament i millora forestal.
2. Seran admeses les pràctiques ramaderes, sempre que aquestes no siguin causa de deteriorament, empobriment del bosc o d'erosió, d'acord amb el que estableix la legislació vigent i el que es disposa en la regulació general d'altres usos i activitats del Capítol 10 del present Pla especial.
3. S'admet l'ús residencial en els edificis tradicionals existents i en les seves ampliacions d'acord amb la regulació general del Capítol 10 del present Pla especial.
4. S'admeten, en les edificacions existents els usos següents:
  - a) Artesanal, en petits tallers sempre que no produeixin emissió de fums, gasos, vapors, sorolls o vibracions que puguin resultar contaminants pel medi ambient, tenint en compte que no es podran produir abocaments de residus sòlids o líquids contaminants.
  - b) Restauració i bars.
  - c) Residència en cases de pagès, segons la modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 de 4 d'agost de la Presidència de la Generalitat i l'Ordre de 6 d'octubre de 1983 del Departament de Comerç i Turisme que el desenvolupa, admetent-se, també els vinculats als càmpings-masia i àrees de lleure d'acord amb el que s'estableix a l'article 60 del present Text Normatiu.
  - d) Docents, socials, culturals, esportius i recreatius, sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb les finalitats del Pla i siguin autoritzats per la Diputació de Barcelona.
  - e) Els usos públics establerts en la xarxa bàsica d'equipaments del Pla especial.

## c) Condicions dels aprofitaments forestals i camins de desembosc

Els aprofitaments forestals es portaran a terme d'acord amb les disposicions vigents aplicables, amb aquesta normativa i amb les tradicions de l'indret. En tot cas s'hauran d'ajustar els condicionaments tècnics següents :

1. Es prohibeixen les tallades arreu, excepte en els següents casos:
  - Espècies de ribera de creixement ràpid, en les quals es podrà fer sempre que s'asseguri la seva regeneració, ja sigui espontània o mitjançant repoblació artificial.
  - Castanyedes, tenint en compte que en els terrenys amb pendent superior al 50%, s'hauran de realitzar de manera que no es tallin superfícies contínues a 2 Ha i separant l'una de l'altra un mínim de 100 m.
  - Quan concorreguin determinades circumstàncies tals com plagues, malalties o altres que facin aconsellable emprar aquest mètode.

2. Serà obligatòria l'eliminació de residus de l'aprofitament en una franja de 15 m a banda i banda dels camins existents o de nova construcció.
3. Es podrà autoritzar la neteja selectiva del sotabosc, en boscos de marcat caràcter productiu quan vagi encaminada a millorar les condicions per a la regeneració de l'arbrat o pugui justificar-se com a mesura preventiva de lluita contra el foc. 62
4. Els nous camins de desembosc s'hauran d'adaptar a les següents prescripcions tècniques :
  - Pendent mantingut inferior al 15% i amplada màxima de 3,5m.
  - Condicions de drenatge: es disposaran trenques en pendent continuat cada 50 m i es disposaran guals o canonades en els punts de confluència de les aigües.
  - Desmunts: altura màxima d'1,5 m en una longitud màxima de 10 m.
  - Terraplens: altura màxima 1,5 m.
  - Pendent transversal del camí dirigit vers el desmont.
  - Terres sobreres : no s'abocaran en el vessant del camí. En cada cas caldrà cercar punts adients on efectuar l'acumulació de material sobrant.

En l'alçada dels desmunts i els terraplens, quan les condicions topogràfiques impedeixin complir els condicionants establerts, caldrà justificar la solució adoptada mitjançant projecte específic.

#### **d) Autorització d'Aprofitament Forestal**

1. L'aprofitament és un acte sotmès a l'autorització corresponent de l'Administració Forestal, en la tramitació de la qual haurà d'obtenir-se l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona.

Serà requisit per a poder informar qualsevol autorització, acompanyar a la sol·licitud de les dades següents :

- a) Un plànol de la finca, amb corbes de nivell i a escala 1/5.000 o 1/10.000, en el qual es defineixin els diferents tipus de bosc i espècies; el sector objecte de la petició de tallada, i el camí o camins a habilitar per a l'aprofitament, que hauran de complir allò disposat a l'article anterior.
  - b) Una succinta memòria en la qual s'expressin els tipus d'aprofitaments que es preté, data de l'última tallada a la mateixa parcel·la, sistemes d'arrossegament previstos, mètodes per a l'eliminació dels residus de la tallada, dades de la realització de l'aprofitament i els detalls complementaris que estimi oportú el peticionari.
2. En cap cas l'aprofitament o tallada es realitzarà entre el primer de març i el trenta de setembre, a excepció del suro i espècies de creixement ràpid amb regeneració artificial. Tot això sense perjudici del que estableix, en el seu dia, el reglament de la Llei Forestal de Catalunya així com les disposicions que vagi dictant l'Administració Forestal.



#### **e) Plans tècnics d'Aprofitament Forestal**

La Diputació de Barcelona, quan concorrin en determinats terrenys d'aquesta zona circumstàncies d'ordre econòmic, social o de conservació i restauració de les masses forestals, que facin necessària l'elaboració de plans tècnics d'aprofitament de les finques, instarà al propietari titular de les mateixes perquè procedeixi a la seva redacció i l'elevi a l'òrgan competent per a la seva aprovació. 63

La instància o requeriment per a la redacció del pla tècnic haurà de preveure un termini per a la seva elaboració adequat a la importància de l'estudi i condicions del bosc objecte d'ordenació, així com específicament, l'ajuda tècnica i econòmica que es podria oferir a la propietat per la seva redacció.

En cas de silenci dels titulars dominicals, un cop transcorregut el termini, la Diputació de Barcelona s'adreçarà a l'Administració Forestal, a fi i efecte que aquesta exigeixi al propietari afectat la presentació d'un pla tècnic d'aprofitaments forestals d'acord amb el que disposa l'article 209 i concordants del Reglament de Monts.

La Diputació de Barcelona informarà preceptivament els plans tècnics d'aprofitaments forestals, prèviament a la seva aprovació per l'organisme competent.

#### **f) Repoblació i millora de terrenys forestals**

Els projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals estaran sotmesos a autorització de l'Administració Forestal, en la tramitació dels quals haurà d'obtenir-se informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, el qual contindrà les indicacions sobre elecció d'espècies pròpies de l'indret, o en tot cas, es considerarà la idoneïtat ecològica i paisatgística de la nova espècie.

En la realització de les operacions esmentades no serà admès en cap cas l'aterrament del terreny amb maquinària pesada ni la destrucció sistemàtica de la vegetació existent.

Els treballs de reforestació que es portin a terme a iniciativa de l'Administració Forestal estaran exceptuats de l'informe preceptiu establert en el paràgraf anterior, intercanviant-se la informació necessària perquè la Diputació de Barcelona pugui formular les propostes o suggerències que cregui convenients, a fi i efecte d'aconseguir els objectius previstos en el present Pla especial.

#### **g) Ajuts a la propietat forestal**

La Diputació de Barcelona, en la mesura de les seves possibilitats tècniques i pressupostàries, col·laborarà amb la propietat forestal per tal de fomentar la seva agrupació amb fins específics, afavorir les tasques de repoblació i millora dels terrenys forestals i racionalitzar el seu aprofitament mitjançant la redacció dels corresponents plans tècnics d'aprofitament forestal.



### Capítol 3.- Determinacions a la Zona Forestal d'Alt Interès Ecològic i Paisatgístic

64

#### a) Definició

La Zona Forestal d'Alt Interès Ecològic i Paisatgístic està integrada pels terrenys forestals que han d'ésser objecte d'especial protecció per contenir ecosistemes, comunitats o espècies de gran valor o per ser especialment vulnerables a l'erosió del sòl o a la degradació dels valors botànics, faunístics, hidrològics o paisatgístics existents.

La seva delimitació es precisa a la documentació gràfica del present Pla Especial.

#### b) Usos admesos

1. S'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de protecció del bosc, de la seva qualitat i la del seu entorn.
2. S'admet d'ús residencial en els edificis tradicionals existents i en les seves ampliacions d'acord amb la regulació general del Capítol 10 d'aquest Text Normatiu.
3. S'admeten, també, els usos socials, culturals, recreatius i d'investigació científica en les edificacions existents, i les instal·lacions necessàries per a la bona gestió del present Pla Especial.
4. En tot cas, per a l'ús o activitat que es pretengui realitzar s'haurà d'acreditar fefaentment la seva compatibilitat amb l'objectiu fonamental del present Pla Especial, contingut a l'apartat a) del Capítol 1 del present Text Normatiu, mitjançant document exprés emès per la Diputació de Barcelona, que quan l'ús i activitat sigui reglada adoptarà la forma i causarà els efectes d'informe previ sobre usos i activitats sotmesos a llicència.

Per aquesta finalitat, la Diputació de Barcelona, podrà exigir que els projectes tècnics vagin acompanyats de la corresponent justificació i estudis oportuns que avaluïn l'impacte produït sobre els valors ecològics, botànics i faunístics afectats, sobre l'erosionabilitat del sòl i de les mesures correctores oportunes, que s'incorporen al projecte.

#### c) Altres usos i activitats

No es permet en aquesta Zona els usos i activitats següents :

1. L'acampada lliure fora dels llocs previstos per aquesta activitat pel present Pla Especial.
2. La localització d'infraestructures o instal·lacions excepte les necessàries per al funcionament normal dels usos admesos.

#### d) Aprofitaments forestals

S'admeten els aprofitaments que es portaran a terme d'acord amb les disposicions vigents, amb aquesta normativa i amb les disposicions vigents, amb



aquesta normativa i amb les tradicions de l'indret. A més de subjectar-se a les condicions definides pels aprofitaments de la Zona Forestal Consolidada, els que es portin a terme en aquesta Zona hauran de complir les determinacions següents:

1. Les sol·licituds d'autorització per a la realització d'aprofitaments forestals, a més de les dades previstes en l'article 8 del present Text Normatiu, hauran d'incloure una justificació de la compatibilitat de l'aprofitament proposat amb el manteniment dels ecosistemes i comunitats existents, de la no producció de l'impacte greu susceptible de causar l'erosió del sòl i si s'escau proposta de mesures correctores adients.
2. En el mateix document, si s'escau, caldrà delimitar puntualment els sectors del territori que es deixaran sense aprofitar a causa de la presència d'indrets de niuament i cria de rapinyaires i altres espècies animals protegides, de comunitats o espècies vegetals singulars o indrets d'especial valor ecològic o paisatgístic.

En tot cas, aquestes prescripcions s'hauran d'incloure en els Plans Tècnics d'aprofitaments forestals que es puguin redactar pels terrenys d'aquesta zona.

#### e) Ajuts als particulars

1. La Diputació de Barcelona dintre de les seves disponibilitats tècniques i pressupostàries, donarà suport als particulars en forma d'ajuts tècnics o subvencions a fons perdut pels conceptes següents:
  - a) Reforestacions tendents a reconstruir els ecosistemes i comunitats característiques de l'indret.
  - b) En general, import de l'increment dels costos de l'aprofitament forestal per causa de l'aplicació de limitacions singulars derivades de la regulació establerta en aquest Capítol.
  - c) Assessorament tècnic en la redacció dels plans tècnics d'aprofitaments forestals.
2. Els particulars interessats podran sol·licitar de la Diputació de Barcelona la redacció dels necessaris informes per donar el degut compliment a les prescripcions que s'esmenten als apartats b) i d) del Capítol 3 del present Text Normatiu.

### Capítol 4.- Determinacions a la Zona Forestal de Recuperació

#### a) Definició

La Zona Forestal de Recuperació està integrada per tots aquells terrenys forestals desnuats, erms, o ocupats naturalment per vegetació predominant herbàcia que, per haver estat degradats per incendis, construccions il·legals, roturacions, extraccions de terres o altres activitats a extingir o tractar-se de conreus abandonats, presenten un cert grau d'inestabilitat i precisen mesures específiques de recuperació del bosc que evitin l'erosió del sòl i tendeixin a la reconstrucció dels ecosistemes característics de l'àrea afectada.

Pertanyen a aquesta zona els espais territorials delimitats en la documentació gràfica del present Pla Especial i coneguts per les denominacions següents :



1. Conreus abandonats, erms i altres terrenys forestals en general.
2. Activitat extractives a extingir.
3. Construccions i processos d'urbanització il.legal a extingir.

68

Aquests terrenys es configuren com a subzona A, B i C de la Zona Forestal de Recuperació.

#### **b) Usos admesos**

S'admeten en general tots els usos enumerats en l'apartat b) del Capítol 2 del present Text Normatiu, relatiu a la Zona Forestal Consolidada.

#### **c) Condicions de la Subzona A**

1. S'admeten en els terrenys corresponents a la Subzona A el canvi d'ús forestal en agrícola sempre que es compleixin les condicions següents:
  - a) Que els terrenys siguin erms o conreus abandonats amb un pendent inferior al 20 %.
  - b) Que la nova activitat es justifiqui mitjançant projecte tècnic que inclogui la demostració de l'actitud tècnica i econòmica de l'explotació.
  - c) Que s'obtingui la corresponent autorització de canvi de conreu forestal en agrícola davant de l'Administració competent, que haurà d'ésser informada preceptivament per la Diputació de Barcelona.

Un cop produït el canvi d'ús, el règim dels terrenys serà el que s'estableix al Capítol 5 per la Zona Agrícola.

2. S'admeten els treballs de restauració i repoblació que es portaran a terme d'acord amb un projecte tècnic que haurà d'ésser informat favorablement per la Diputació de Barcelona i que en tot cas s'ajustarà al que s'estableix per a aquesta acció en la normativa corresponent a la Zona Forestal Consolidada.

La Diputació de Barcelona prèvia justificació expressa de l'existència de terrenys amb un risc d'erosió important, podrà dictar ordres d'execució per tal que els propietaris portin a terme els treballs de restauració i repoblació d'acord amb el que es disposa als articles 181 i 182 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

Un cop consolidats els terrenys els serà d'aplicació el que s'estableix en aquest Text Normatiu per la Zona Forestal Consolidada.

#### **d) Condicions de la Subzona B**

Els propietaris d'aquests terrenys, d'acord amb allò que es disposa a l'article 14 de la Llei 12/1985 del 13 de juny d'Espais Naturals i la Llei 12/1981 del 24 de desembre que estableix normes de protecció dels espais d'especial interès naturals afectats per activitats extractives, redactaran i executaran els programes de restauració i prendran les mesures que s'estableixen amb caràcter general en l'apartat j) del Capítol 10 del present Text Normatiu per les activitats extractives tenint en compte que la Diputació de Barcelona podrà dictar normes d'execució d'obres que garanteixin la seguretat quan existeixi risc de despreniments o d'altres per a la salut pública.



Un cop consolidada la restauració, el règim dels terrenys serà el que s'estableix per a la Zona Forestal Consolidada.

67

#### **e) Condicions de la Subzona C**

D'acord amb el caràcter d'utilitat pública i interès social que el present Pla Especial en la seva Disposició Transitòria 2a atribueix als terrenys d'aquesta Subzona, un cop s'hagin produït les previsions de l'esmentada Disposició, la Diputació de Barcelona redactarà i executarà els corresponents projectes de restauració dels terrenys que comprendran les obres d'enderroc d'edificacions, serveis i infraestructures, supressió o adequació de camins, restauració geològica, hidrològica i edafològica i repoblació amb espècies adequades.

Consolidada la restauració, el règim dels terrenys serà el que s'estableix per a la Zona forestal consolidada, sense perjudici de la possibilitat de manteniment de l'ús residencial i les edificacions existents als propietaris de les quals la Diputació hagi concedit el dret de superfície que preveu l'esmentada disposició Transitòria.

#### **f) Ajuts als particulars**

La Diputació de Barcelona en la mesura de les seves possibilitats tècniques i pressupostàries col·laborarà amb els propietaris particulars per tal d'afavorir les tasques de restauració, reforestació i millora dels terrenys compresos en aquesta Zona Forestal de Recuperació.

### **Capítol 5.- Determinacions a la Zona Agrícola**

#### **a) Definició**

La Zona Agrícola està integrada pels terrenys ocupats principalment per conreus o que són objecte d'aprofitaments i usos agropecuaris. El seu perímetre resta definit a la documentació gràfica del present Pla Especial.

#### **b) Usos admesos**

1. S'admeten els usos agrícoles que es mantindran i duren a terme d'acord amb les disposicions legals vigents en aquesta matèria i les previsions normatives del present Pla Especial.
2. S'admet l'ús ramader sempre que sigui complementari de l'ús agrícola de la finca.  
En aquest sentit, no seran admesos els usos agropecuaris de caràcter industrial, no vinculats a l'explotació agrària o quan n'excedeixin la seva capacitat productiva.
3. S'admet en aquests terrenys el conreu d'espècies arbòries de creixement ràpid.
4. En les edificacions d'aquesta Zona, s'admet l'ús d'habitatge familiar, així com les indústries de primera transformació de productes agraris obtinguts a l'explotació, els tallers artesanals destinats a la realització d'activitats d'arts i oficis tradicionals, aïllats o com activitat complementària de l'habitatge familiar, els equipaments i les fórmules de turisme i lleure social en la seva doble

vessant de residència i hostalatge en habitatges familiars i les instal·lacions ramaderes d'acord amb el que disposa en el punt 2 de l'apartat c) del Capítol 5 d'aquest Text Normatiu.

68

### c) Condicions de les edificacions i instal·lacions

1. Les activitats agràries es podran desenvolupar en els edificis i construccions existents i en les seves ampliacions que no suposin un increment de volum superior al doble de l'existent en el moment de l'aprovació de present Pla Especial. En aquests edificis seran d'aplicació les condicions de volum i adequació al medi establertes amb caràcter general per les edificacions, si bé podran no aplicar-se les determinacions relatives a materials de coberta i paraments exteriors, sempre que es prenguin mesures substitutòries de plantació d'arbrat o situació de l'edificació per tal de minimitzar el possible impacte paisatgístic.
2. En el cas de les naus de bestiar, caldrà tenir en compte les condicions que estableix la legislació vigent sobre distància dels edificis als nuclis de població, carreteres, camins i altres instal·lacions de depuració de purins i altres requeriments que estableix la legislació ambiental, agrària i d'activitats classificades.
3. S'admet la posada en regadiu dels terrenys i les obres i instal·lacions necessàries a tal efecte, tals com pous, captacions, dipòsits, basses i sèquies, tenint en compte però, les limitacions establertes pel Capítol 11 del present Text Normatiu i les determinacions que es desprenen de la vigent legislació d'aigües. En tot cas, per tal de realitzar les accions i obres esmentades caldrà comptar amb l'oportuna llicència municipal, a més de la resta d'autoritzacions exigides per la legislació vigent.

### d) Ajuts a les explotacions familiars agràries

La Diputació de Barcelona, en la mesura que ho permetin les seves disponibilitats tècniques i pressupostàries atorgarà suport tècnic i econòmic als titulars de les explotacions familiars agràries situades total o parcialment dins de l'àrea del Pla Especial, sempre que tinguin residència permanent en algun dels municipis d'aquest àmbit, per a la millora de la seva qualitat de vida, de les condicions tècniques i productives de l'explotació i de la infraestructura riral que la serveix. Així mateix, els assessorarà per tal que obtinguin dels organismes competents els ajuts previstos a la legislació vigent per aconseguir els mateixos objectius en les condicions més beneficioses.

També, es podrà recabar aquesta col·laboració en el cas que les adequacions previstes a les condicions de disseny del Pla representin un increment excepcional respecte al cost inicial de l'obra projectada.

## Capítol 6.- Determinacions a la Zona de Rieres i Torrents

### a) Definició

La zona de rieres i torrents està integrada per aquells terrenys que constitueixen llits de corrents d'aigua contínua o discontinua, llits d'embassaments superficials i aquífers que integren el domini públic hidràulic segons el que disposa la vigent legislació d'aigües, i l'entorn necessari per la seva protecció. La delimitació d'aquesta zona es precisa a la documentació gràfica del present Pla Especial.



## b) Usos admesos

1. S'admet la continuïtat d'usos agrícoles existents, sempre que no comportin contaminació de les aigües i abocaments de terres o altres materials al llit públic, i es subjectin a la regulació establerta en el Capítol 5 d'aquest Text Normatiu per a la Zona Agrícola. S'admet en aquests terrenys el conreu d'arbres de creixement ràpid.
2. S'admeten els aprofitaments forestals sempre que no comportin abocament de branques o altres materials al llit públic, no comprometin el manteniment dels valors botànics, faunístics i hidrològics existents i es subjectin a la regulació del Capítol 2 per a la Zona Forestal.
3. S'admet el pas de camins sempre que això no comporti la modificació, alteració o interrupció del recorregut fet per les aigües de les rieres i torrents.
4. S'admet la construcció d'embassaments sempre que l'altura de dic no superi els 5 metres i la seva localització no alteri fonamentalment el conjunt d'ecosistemes de la riera o el torrent o causi un impacte paisatgístic que no pugui ésser corregit.
5. Es prohibeix expressament en aquesta zona l'ampliació de les edificacions existents i els moviments de terres que no siguin necessaris per la construcció de nous camins o la recuperació i manteniment dels ja existents. Així mateix, es prohibeix la localització de noves infraestructures i instal·lacions que alterin els espais territorials integrats en aquesta àrea.
6. Els actes d'ús i construcció que es realitzin en aquesta Zona, a més d'obtenir les autoritzacions previstes en la legislació d'aigües, queden subjectes a informe preceptiu del projecte tècnic per la Diputació de Barcelona, que haurà d'avaluar el compliment de les condicions esmentades en els paràgrafs anteriors.

## Capítol 7.- Determinacions a la Zona de Regulació Complementària

### a) Definició

La Zona de Regulació Complementària comprèn sectors de sòl no urbanitzable de característiques diverses on és imprescindible que tota actuació urbanística o edificatòria tingui en compte la preservació de les característiques tipològiques, formals i ambientals de les àrees territorials delimitades, així com l'impacte que sobre els paisatges i els ecosistemes pot exercir l'activitat humana. La seva delimitació és precisa a la documentació gràfica del present Pla Especial.

### b) Agricultura

1. S'admet el desenvolupament de les activitats agrícoles en aquells terrenys que presentin característiques de conreu o siguin objecte d'aprofitaments i usos agropecuaris.
2. Es permet la posada en conreus d'erms o conreus abandonats en les condicions establertes en el punt 1 de l'apartat c) del Capítol 4 relatiu a la Zona Forestal de Recuperació.

### c) Aprofitaments forestals

En tot l'àmbit de la Zona de Regulació complementària seran admesos els aprofitaments forestals i les seves obres complementàries d'acord amb les

condicions i autoritzacions que es regulen als apartats c) i d) del Capítol 2 d'aquest text normatiu, tenint en compte que la repoblació i millora dels terrenys forestals d'aquesta àrea es regularà per allò que disposa l'apartat f) del Capítol 2 d'aquesta normativa i que en tot cas es podran rebre els ajuts previstos per l'apartat g) del Capítol 2.

**d) Usos admesos**

En les edificacions existents localitzades en aquesta Zona s'admeten els següents usos :

1. Residencial per habitatge familiar.
2. Agrícola, ramader i forestal en les condicions que es determinen per als edificis de la Zona Agrícola inclosos els d'emmagatzematge i primera transformació de productes agraris obtinguts a l'explotació.
3. Artesanals en petits tallers sempre que no es produeixi emissió de fums, gasos, vapors, sorolls o vibracions que puguin resultar contaminants per al medi ambient, tenint en compte que no es podrà produir abocament de residus sòlids o líquids contaminats.
4. Restauració i bars.
5. Residències en cases de pagès segons la modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 del 4 d'agost de la Presidència de la Generalitat i l'Ordre del 6 d'octubre de 1983 del Departament de Comerç i Turisme que el desenvolupa, admetent-se també els vinculats als càmpings-masia i àrees de lleure, d'acord amb el que s'estableix a l'apartat q) del Capítol 10 del present text normatiu.
6. Esportius i recreatius sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb els objectius del present Pla especial.
7. Comercials, relacionats amb les activitats agràries i artesanals que es desenvolupin en la mateixa finca.
8. Docents, assistencials, socioculturals i administratius.
9. Els usos públics establerts en la xarxa bàsica d'equipaments del Pla Especial.

**e) Condicions de l'edificació**

1. En aquesta Zona es podrà autoritzar la construcció d'edificis aïllats destinats a habitatge familiar o a usos agraris en llocs on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població, amb el règim excepcional que estableix l'article 86 de la vigent Llei Sobre Règim del sòl i Ordenació urbana en relació amb el seu article 85, tenint en compte el que estableix l'article 20 de la Llei de Protecció de Legalitat Urbanística de Catalunya, i sempre que ho permeti la normativa específica per a aquesta àrea territorial dels instruments urbanístics municipals adaptats i vigent. En tot cas, els edificis s'hauran d'adequar a les condicions següents:

- a) Es prohibeix explícitament la construcció i utilització d'edificacions per a habitatge plurifamiliar.
- b) No es podrà edificar en terrenys en pendent igual o major al 30%.
- c) No es podran fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3 metres d'altura respecte a la cota original del terreny.
- d) No es podrà edificar en una franja de protecció de torrents, embassaments i llits constitutius de domini públic tal.
- e) No es podrà edificar en els turons i careners.
- f) Les obres d'edificació no podran comportar una greu disminució de la superfície arbrada preexistent.

- g) Les noves edificacions hauran de distar com a màxim 50 m d'un camí preexistent.
- h) Les edificacions o instal·lacions complementàries de l'edifici no podran estar aïllades, sinó integrades en l'edifici principal. S'exceptuen les instal·lacions i edificis relacionats amb l'activitat agrària.
- i) La part no edificada de la parcel·la resultant haurà de destinar-se al manteniment del bosc existent o la reforestació amb espècies adequades prohibint-se les instal·lacions esportives o qualsevol altre ús o construcció exceptuant les pròpies de l'explotació agropecuària.
- j) Les condicions per garantir la no formació del nucli de població seran les que s'estableixin en els instruments urbanístics municipals aprovats, vigents i adaptats a la normativa urbanística en vigor. en el seu defecte, i com a mínim, s'hauran de complir les condicions següents :
- La parcel·la afecta a l'edifici en sòl forestal, vindrà determinada per la unitat mínima de conreu forestal. Aquesta, tal com ve previst en l'article 21 de la Llei 6/1988 del 30 de març, Forestal de Catalunya, s'establirà en la superfície que es fixi reglamentàriament.  
Mentre no es defineixi reglamentàriament la superfície mínima, queda fixada en 15 Ha. El sòl en destí agrícola s'estarà en la unitat mínima de conreu forestal.
  - El sostre màxim edificable per a ús residencial serà de 250 metres quadrats que podrà ampliar-se fins a 300 metres quadrats que es tracti d'una nova residència vinculada a l'explotació agrària i es justifiqui la seva necessitat.
  - L'edifici haurà de distar 50 metres com a mínim de qualsevol construcció no agrària i 10 com a màxim dels camins existents i de les partions amb altres finques. En sòl agrícola aquestes distàncies es reduiran a 25 i 8 metres.
- k) A tots els efectes, la construcció d'una nova edificació esgotarà la capacitat edificatòria de la parcel·la

#### **f) Agregats rurals**

S'exceptuen de la regulació anterior les àrees territorials que es qualifiquin pels instruments urbanístics municipals adaptats a la legislació urbanística vigent com a agregats rurals, que es regularan pel que es disposi en el planejament municipal.

#### **g) Ajuts a la propietat**

La Diputació de Barcelona, prestarà el seu suport humà i material, en la mesura que ho permetin les seves disponibilitats tècniques i pressupostàries, a les iniciatives privades.

### **Capítol 8.- Determinacions de la xarxa bàsica de vies i camins**

#### **a) Definició**

1. La infraestructura viària d'aquest espai natural està formada pels camins, pistes i sencers delimitats a la documentació gràfica del present Pla especial. Aquesta infraestructura es divideix a efectes normatius en els tipus de xarxa següents:



- A) Xarxa d'accés rodat principal, que té com a finalitat el comunicar els principals nuclis de població i vertebrar el trànsit de la serralada, canalitzant el fluxe de visitants amb vehicle.
- B) Xarxa d'accés rodat secundària, que té com a finalitat el millorar els accessos a les masies i explotacions agràries, afavorir les mesures de prevenció i extinció d'incendis forestals i canalitzar el fluxe de visitants a peu i a cavall.
- C) Xarxa de senders excursionistes, que té com a finalitat el canalitzar les excursions a peu, i que inclou principalment els Senders de Gran Recorregut catalogats pels organismes competents.
2. A més d'aquestes xarxes, només podran obrir-se nous camins quan així ho exigeixi la millor explotació dels recursos agraris, el millorament de l'accés a edificis i instal·lacions i la prevenció d'incendis o la restauració de la riquesa forestal afectada pels mateixos. En tot cas, es prendrà sempre com a base les xarxes previstes en el present Pla Especial.
3. L'obertura o reparació de camins, pistes i senders de gran recorregut és un acte sotmès a llicència municipal. El corresponent projecte tècnic haurà d'ésser informat preceptivament per la Diputació de Barcelona.

### b) Condicions tècniques i de disseny

Sobre la infraestructura viària de l'espai natural, només s'admetran petites modificacions de traçat aconsellades per una millor adaptació topogràfica o per assolir una reducció de l'eventual impacte que es pugui produir en el seu entorn immediat.

Aquests criteris operen com a bàsics per a vies de nova construcció o per la reparació de les existents, preservant sempre les exigències raonables que imposa la circulació a través d'elles.

En tot cas, es tindran en compte per a la redacció dels corresponents projectes, les condicions tècniques següents :

#### a) Pendents màxims:

Xarxa tipus A :	10 per cent
Xarxa tipus B :	15 per cent

Sobre corbes de 200° es reduiran al 3 per cent

#### b) Radis mínims:

	Ordinari	En corbes de 200°
Tipus A	25 m	10 m
Tipus B	20 m	7 m

#### c) Perfils transversals :

	Ample calçada	Ample cuneta	Ample total màxim plataf.
Tipus A	5 - 6 m	0,50 m	7 m
Tipus B	3 - 4 m	0,50 m	5 m



d) Capa de rodament:

Tipus A. S'admet el revestiment d'asfalt, formigó o altres en els sectors de major circulació, més fàcil degradació o quan les circumstàncies ho aconsellin.

Tipus B. No s'admet el revestiment de la capa de rodament.

e) Talusos: No podran superar en cap punt l'alçada màxima de tres metres, i el seu pendent serà l'adequat per permetre la implantació d'espècies vegetals, llevat que el territori ho impossibiliti, no admetent-se en cap cas el tractament artificial d'aquests talusos mitjançant gunitats de formigó, plaques prefabricades o gavions.

**c) Adquisició de terrenys**

La infraestructura viària prevista en el Pla Especial està formada essencialment pels camins existents de titularitat pública.

En el cas de no concórrer aquest darrer requisit, l'aprovació d'aquest Pla Especial implicarà la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels béns immobles i els drets afectats compresos en aquestes xarxes, així com aquells que siguin necessaris per a l'eixamplament dels de titularitat pública, per tal d'acomplir les determinacions de l'article anterior.

El procediment per a determinar el seu valor, serà l'assenyalat a la Llei d'Expropiació Forçosa, essent els criteris de valoració en tot cas els establerts en la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

L'adquisició de terrenys per l'Administració però, podrà fer-se també per compra, en aquest cas el procediment serà el d'una transacció mercantil i la valoració que de mutu acord s'estableixi amb el propietari.

**d) Protecció de les vies i camins tradicionals**

1. Es considera d'especial protecció totes les vies i camins públics que tradicionalment hagin possibilitat el trànsit de persones, carruatges, cavalleries i ramats, comunicant entre sí i amb els nuclis urbans les masies i explotacions agràries.

Es consideren vies i camins protegits els següents :

- a) camins ramaders, d'acord amb el que disposa la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.
- b) camins veïnals i rurals i d'altres camins públics.
- c) senders excursionistes tradicionals.

Es prohibeix qualsevol activitat, obra o instal·lació que impedeixi el lliure pas per aquests camins. Les Administracions Públiques vetllaran pel manteniment de la xarxa de camins tradicionals, i perquè el trànsit de persones, animals i vehicles es faci per camins públics i no envaeixi els camins i les finques particulars.



2. La Diputació de Barcelona col.laborarà amb la Administració competent en la matèria, en la classificació i assenyalament dels camins ramaders que travessin l'àmbit del present Pla Especial, igualment vetllarà per la seva custòdia i conservació.

S'admet l'assenyalament específic dels Senders de Gran Recorregut, tenint en compte que les accions tendents al compliment de les finalitats esmentades hauran de comptar amb l'autorització prèvia de la Diputació de Barcelona, i es projectaran i realitzaran amb la seva col.laboració.

## **Capítol 9.- Determinacions de la Xarxa Bàsica d'Equipaments**

### **a) Xarxa bàsica d'equipaments**

1. Constitueixen aquesta xarxa tots aquells terrenys i edificis ocupats o destinats a ser ocupats per usos públics d'equipament i aparcament de vehicles al servei de les finalitats de present Pla Especial, tal com apareixen delimitats en els plànols d'ordenació del Pla Especial.
2. Es permeten en els equipaments els usos públics docents, esportius, recreatius, turístics, sanitaris, assistencials, socio-culturals, administratius i d'apartament, al servei de la població de massís, de la gestió de l'espai natural o de la canalització.
3. S'admet la reconstrucció, reforma i ampliació dels edificis destinats a acollir usos d'equipament, tenint en compte que seran d'obligat compliment en el tractament d'immobles, de les limitacions a l'edificació i condicions arquitectòniques que s'estableixen amb caràcter general per a totes les edificacions situades en l'àmbit del present Pla Especial. Excepcionalment, quan es justifiqui la utilitat pública i interès social, la necessitat d'emplaçament en medi rural i la no possibilitat de la seva construcció, resten estrictament subjectes al criteri general d'integració en el medi i al compliment dels objectius generals del present Pla Especial. Els mateixos criteris s'aplicaran a les instal.lacions esportives.
4. Qualsevol acte d'edificació o modificació d'ús dels immobles d'aquesta xarxa d'equipaments, resta subjecte a l'obtenció de la llicència municipal o al tràmit que preveu l'article 85 de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana, prèvia presentació del corresponent projecte tècnic que haurà de rebre l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona.

### **b) Adquisició de terrenys**

L'aprovació d'aquest Pla Especial legítima l'expropiació dels terrenys qualificats com a equipaments segons el procediment establert en els articles 64 al 69 de la Llei del Sòl. El procediment per a determinar el seu valor serà l'assenyalat a la Llei d'Expropiació Forçosa, essent els criteris de valoració en tot cas els establerts en la llei del Sòl.

L'adquisició de terrenys per l'Administració, però, podrà fer-se també per compra, en aquest cas el procediment serà el d'una transacció mercantil i la valoració, la que de mutu acord s'estableixi amb la propietat.

### **c) Administracions actuals**

El procediment expropiatori podrà ésser instat per qualsevol de les Administracions Públiques interessades en la correcta gestió de l'espai natural. La Diputació de

Barcelona, en tot cas, preveurà dins dels seus pressupostos consignacions per fer front a l'adquisició dels terrenys de les xarxes bàsiques previstes en el present Pla Especial o els ajuts als Ajuntaments per a la mateixa finalitat.

#### d) Règim transitori

1. Els edificis i sòls, inclosos en aquesta qualificació, mentre no siguin destinats a la finalitat d'equipament, podran mantenir l'ús actual, sempre que no suposi un deteriorament de l'immoble o del seu entorn.
2. Els immobles en els que es duen a terme usos i obres disconformes amb el present Pla Especial, i que abans de la seva entrada en vigor estiguessin legalitzats, restaran sotmesos al règim de fora d'ordenació regulat als articles 60 i 61 de la Llei del Sòl i a l'article 45 de la Llei d'adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.
3. Qualsevol obra o activitat, diferent a les actuals, que es vulgui realitzar en aquests immobles haurà de dur-se a terme de conformitat i amb les condicions previstes a l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

### Capítol 10.- Regulació general d'usos i activitats

#### a) Condicions bàsiques de l'edificació

1. L'àmbit del Pla Especial s'entén saturat amb les edificacions tradicionals existents i les bastides en data anterior a la publicació de l'acord aprovatori del present Pla Especial, adequades a la legalitat vigent en el moment de la seva construcció, restant prohibida tota nova edificació independent, exceptuant les que amb caràcter excepcional i d'acord amb els instruments urbanístics municipals s'autoritzin en l'àrea de regulació complementària dins de les circumstàncies i limitacions de l'apartat e) del Capítol 7.
2. Es permet la reconstrucció i reforma de les masies i edificacions tradicionals existents en el moment de l'aprovació del Pla. S'entén com a reconstrucció o reforma d'un edifici, les obres que garanteixin la seva habitabilitat i no impliquin increment del sostre edificat.  
 En cas d'edificis en ruïnes es podran reconstruir els inclosos en l'inventari, annex núm. 2 d'aquestes normes, o els que s'incorporin a petició de la part interessada que es tramitaran pel procediment previst a l'apartat d) del Capítol 1 d'aquest text normatiu. Es considerarà com a sostre edificat el que tenia la construcció en el passat o, si es desconeix, el que es pugui provar per l'observació de les restes o de forma documental. En cas de no existir aquestes proves, s'admetrà com a màxim l'aixecament d'una planta sobre el perímetre conservat.
3. Es permet l'ampliació d'aquests edificis fins al doble del sostre edificat en el moment de l'aprovació del Pla per:
  - Usos agraris
  - Usos residencials, per a un descendent directe o persones vinculades a l'activitat agrària.
  - Equipaments de la xarxa bàsica del Pla Especial.

S'entén com ampliació els afegiments als edificis de cossos annexes comunicats directament amb ell, o la construcció d'un edifici separat sempre que es situï a una distància inferior a 50 metres.



L'ampliació no podrà en cap cas comportar segregació de la finca inicial adscrita a l'edifici existent.

**b) Condicions d'execució dels serveis**

1. L'accés a l'edifici es farà per la xarxa de camins existents.
2. Les xarxes d'abastament d'aigua, electricitat, telefonia i altres serveis es construiran de manera que es produeixi el mínim impacte en el medi físic. El projecte tècnic estarà sotmès a informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, i haurà de venir acompanyat d'un estudi de l'impacte que produirà i la previsió de les mesures correctores adients.
3. L'evacuació d'aigües residuals es farà per connexió a la xarxa general de clavegueres quan sigui possible, o bé, si no es pot, per fosa sèptica o altres sistemes individualitzats de tipus normalitzat i que garanteixi un nivell de depuració mínim del 70 per 100 de la DBO, restant prohibit l'abocament directe a l'exterior o als llits públics.

**c) Criteris bàsics d'intervenció**

1. El criteri bàsic en la intervenció sobre els edificis indicats a l'article 44 serà la conservació i recuperació de les constants arquitectòniques i tipologies característiques d'aquest àmbit geogràfic. En aquests edificis hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la millor conservació de la seva realitat física, la millora de les condicions d'habitabilitat, la millor resposta a les exigències de caràcter funcional derivades a l'activitat agrària o d'equipament de l'espai natural, així com totes aquelles actuacions que suposin una millora de l'edificació.
2. En les obres es tindran en compte els següents criteris interpretatius bàsics:
  - a) Respecte i revalorització dels elements arquitectònics de major significació.
  - b) Conservació estricta de les característiques tipològiques de l'edificació.
  - c) Conservació i restauració de la volumetria exterior i del tractament de façanes.
  - d) Conservació de l'estructura interna general.
  - e) Respecte escrupulós als elements d'interès històric.
3. En el concepte de conservació s'inclouen totes aquelles intervencions que suposin la recuperació d'elements ocults i correcció de deterioraments que comportin, en conseqüència, una millor lectura de l'edificació, així com l'adaptació a les condicions arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquesta zona geogràfica, dels edificis que s'hi trobin en desacord. Seran admeses a títol d'excepció alteracions d'entitat menor necessàries per a una millor adaptació de la construcció als usos admesos, sempre que no existeixin alternatives de resultats equivalents que no requereixin d'aquestes intervencions.  
 El resultat de les esmentades obres no implicarà una transformació negativa del medi natural on estan situades les edificacions en les quals s'actua. En aquest sentit, la volumetria de la construcció, el seu emplaçament i els moviments de terres necessaris per a la seva realització, no constituïran en cap cas una transformació deteriorant el seu entorn.

**d) Condicions de disseny**

En la construcció d'edificis de nova planta, ampliacions i intervencions sobre l'edificació preexistent, regiran les condicions de disseny que tot seguit es descriuen :

- a) L'alçada dels edificis no podrà superar la d'una planta i pis, admetent-se l'habilitació dels espais de sota coberta. En cas d'ampliacions l'alçada no serà superior a la de l'edifici existent.
- b) La volumetria serà unitària i compacta, desenvolupada amb preferència en una sola unitat. Si les dimensions ho permeten, aquesta podrà realitzar-se, mitjançant un sistema compost d'un volum principal i d'altres addicionals a ells. Es prohibeixen els sistemes palafítics (planta baixa exempta).
- c) Resten prohibits els volums tancats disposats en voladís, dits ordinàriament tribunes. Amb aquesta disposició constructiva, només podran realitzar-se elements que puguin ésser qualificats de balcons, sempre que el seu nombre, dimensions o ritme no els converteixin en elements fonamentals de la composició de la façana corresponent.
- d) Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples, en preferència amb dues vessants i carener central. Resten absolutament prohibides les llucanes i altres elements arquitectònics disposats sobre la rasant de la coberta, llevat de xemeneies i altres volums similars, tractats en tot cas de forma molt esquemàtica. El material per a la realització de les cobertes serà sempre la teula àrab comuna.

No s'admeten terrats plans ni tampoc cobertes que presentin pendents superiors al 30 per cent. S'autoritza la instal·lació de les antenes i parallamps necessaris per la correcta utilització d'edifici o activitat, havent-se d'incloure en el projecte tècnic general d'aquella edificació.

- e) Resten prohibides les obertures de proporcions horitzontals. Així mateix caldrà respectar les proporcions entre ple i buit, característiques d'aquest sector geogràfic, sense que un excés en una de les façanes pugui ésser compensat en la resta de paraments de l'edifici.
- f) Les façanes rebran un tractament unitari, defugint dels canvis de material en un mateix parament o d'altres solucions de caràcter decorativista. En general, seran alternatives preferents pel tractament dels paraments exteriors, l'arrebossat o pedra vista, de característiques i aparells similars als emprats en l'arquitectura tradicional del massís. És obligat el tractament com a façana de tots els paraments verticals, restant prohibides les parets mitgeres.
- g) El color exterior serà uniforme i de la gama dels colors terra, clars i foscos, i els materials vistos seran acordats al país, restant prohibits aquells que pel seu color o la seva textura signifiquin un contrast violent amb el medi ambient.
- h) Els criteris compositius seran la simplicitat i la coherència amb les construccions tradicionals, restant prohibides les tipologies pròpies de les zones urbanes.

**e) Llicències d'edificació**

- 1. Les obres esmentades a l'article anterior requeriran la redacció del corresponent projecte tècnic, que rebrà l'informe preceptiu de la diputació de Barcelona prèviament a l'obtenció de la corresponent llicència o al tràmit que preveu l'article 85 de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- 2. Els projectes tècnics que necessàriament hauran d'acompanyar la sol·licitud per a la reforma, restauració, ampliació o construcció d'aquests edificis, detallaran i justificaran totes les característiques regulades en aquest Text Normatiu.

3. A més en el cas de reconstrucció d'elements desapareguts, caldrà aportar la documentació o proves concloents que justifiquin bastament el volum i les característiques de l'edificació desapareguda o degradada.
4. A tall de consulta, prèvia, la Diputació de Barcelona informarà avantprojectes de la intervenció projectada informe previ que vincularà el definitiu que, en tot cas serà preceptiu.

**f) Obres en edificis catalogats**

Les obres en edificis, grups d'edificis o indrets d'interès arqueològic, històric, artístic, arquitectònic o paisatgístic relacionats en l'annex núm. 3 d'aquestes Normes o qualsevol altres que s'inclogui en un Catàleg municipal o es declari d'interès per la legislació del patrimoni, hauran de complir les determinacions de la legislació específica, Catàleg o Planejament municipal, i en el seu defecte o com a mínim, s'hauran d'atenir estrictament als criteris bàsics definits en l'article 46 per a les obres en general.

Les obres en el seu entorn es condicionaran a la justificació, mitjançant els estudis i documents adients, de que no produiran impacte negatiu sobre els valors de l'indret o edifici o es preveuran les mesures correctores a l'efecte.

**g) Ajuts per a la recuperació de l'arquitectura tradicional**

A les intervencions en edificis inclosos a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic, la iniciativa privada podrà recabar la col.laboració tècnica i econòmica de la Diputació de Barcelona, que donarà, en la mesura dels mitjans humans i materials de que disposi.

**h) Usos incompatibles**

Es consideren incompatibles, i per tant, en seran exclosos, tots els altres usos no específics en la normativa pròpia de cada zona i en la general del present Pla especial.

**i) Edificis no adequats al Pla**

En edificis existents consolidats legalment amb anterioritat a l'aprovació del present Pla Especial, i que resultin incompatibles amb els seus objectius i determinacions, restaran qualificats com a fora d'ordenació i, per tant sotmesos al règim que preveuen els articles 60 i 61 de la Llei del Sòl i l'article 45 de la Llei 3/1984 de 9 de gener.

S'exceptuen els edificis inclosos en un "agregat rural" qualificat per un instrument urbanístic municipal, en els que es podran realitzar obres de millora d'acord amb el que estableixen els articles 45 i 46 d'aquest Text Normatiu.

**j) Activitats extractives**

Per considerar-se incompatibles amb els objectius del Pla, es prohibeixen les noves implantacions d'activitats extractives, entenent com a tals els aprofitaments de recursos minerals i geològics enumerats en els apartats A i C de l'article 3.1 de la "Ley de Minas" de 21 de juliol de 1973 i apartat D de l'article 1 de la modificació de l'esmentada Llei de 5 de novembre de 1980.



Les extraccions existents en el moment de l'aprovació de Pla i que disposin de la corresponent llicència municipal i autorització segons la "Ley de Minas" de 21 de juliol de 1973 i, si s'escau, el "Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas", es consideraran a efectes urbanístics com a fora d'ordenació s'exigirà el compliment de les següents condicions:

- a) Es considerarà com a àmbit de l'aprofitament el perímetre que consti en l'autorització o concessió i llicència municipal en el moment de l'aprovació del Pla, i no serà possible la seva ampliació. Igualment, es considerarà com a període de temps improrrogable per a l'explotació el que consti a l'autorització o llicència.
- b) S'exigirà l'aplicació de les mesures preventives i correctores per a la protecció del medi ambient que s'hagin fet constar en les preceptives llicències i autoritzacions atorgades per les Administracions competents.
- c) Caldrà haver presentat, tenir aprovat o revisat el programa de restauració que preveu la Llei 12/1981, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives i les seves normes de desenvolupament reglamentari, així com donar el degut compliment a les mesures de restauració i protecció del medi ambient dels aprovats que hagin estat establerts en el seu programa d'execució en relació amb les diverses fases d'explotació.
- d) Els treballs d'extracció s'hauran d'adequar al Pla de Labors anual aprovats per l'Administració competent, tenint en compte que l'explotació es realitzarà preferentment en un sol front, no admentent-se l'explotació similar de dos o més fronts a la vegada quan aquesta no hagi estat aprovada i incorporada al Pla de Labors anual.

Les extraccions que no comptin amb les autoritzacions i llicències oportunes en el moment de l'aprovació del Pla es consideraran com a infracció urbanístiques, i les Administracions públiques emprendran les accions adequades per al retorn del terrenys al seu estat anterior a l'actuació.

#### **k) Abocadors de residus sòlids**

Es prohibeixen els abocadors de residus sòlids en tot l'àmbit Especial al tractar-se d'una activitat incompatible amb un espai protegit. Els existents en el moment de l'aprovació de Pla que comptin amb llicència municipal i la resta d'autoritzacions preceptives, hauran de cessar en les seves activitats quan es compleixin els terminis i condicions previstos per les mateixes, a fi de considerar la colmatació de l'abocador.

En tot cas, la Diputació de Barcelona, vetllarà per l'eficaç aplicació de les mesures correctores proposades per corregir els efectes de l'activitat potencialment negatius per a la salvaguarda de l'entorn i la protecció de medi ambient. A tal efecte els productors, posseïdors, transportistes i industrials de deixalles o residus venen obligats a facilitar en tot moment a les Administracions competents i a la Diputació de Barcelona les actuacions d'inspecció, supervisió i control de l'activitat. També abans de finalitzar el termini autoritzat, si es considera convenient per ambdues parts, la Diputació de Barcelona podrà signar un conveni amb les Administracions públiques promotores d'aquestes activitats i els propietaris dels terrenys sobre els que estan instal·lades a fi de col·laborar en la restauració dels sectors afectats.

Els abocadors existents en el moment de l'aprovació del Pla Especial que no comptin amb les llicències i autoritzacions preceptives, es consideraran infraccions

urbanístiques i s'aplicarà el règim de la Llei del Sòl, a més dels que prodedeixi per altres legislacions sectorials d'aplicació.

### **l) Camins i carreteres**

1. A més de la infraestructura viària de Pla, definida a l'apartat a) del Capítol 8 del present Text Normatiu, només podran obrir-se nous camins quan així ho exigeixi la millor explotació dels recursos forestals, agrícoles i ramaders, la prevenció d'incendis i les previstes en els plans de repoblació de les zones afectades pels incendis, prenent sempre com a base la infraestructura viària prevista en aquest Pla Especial.
2. S'admeten les obres de la variant de la N-II, previstes en el Pla General de Carreteres així com les obres de millora de la carretera B-511 de Sant Celoni a Arenys de Mar, previstes en el Pla Territorial Sectorial de Carreteres de Catalunya, sempre que el projecte tècnic incorpori un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposada i a més un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció.  
El projecte haurà de limitar en la mesura que sigui possible els efectes sobre integritat de la natura, minimitzar l'impacte paisatgístic i prendre, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o condicionament de les àrees alterades, i en la seva tramitació haurà d'atorgar-se tràmit de vista i audiència a l'expedient i notificació de la resolució a la Diputació de Barcelona, a fi i efecte de que constati l'adequació a les determinacions del present Pla Especial i la compatibilitat de la solució adoptada amb els seus objectius generals.
3. S'admet la transformació de la via Tordera-Horsavinyà-Calella en carretera quan així ho estableixi un Pla Territorial Sectorial i sempre que transcorri bàsicament sobre el traçat de la pista existent. En tot cas, el projecte tècnic haurà de tenir en compte els condicionants i seguir la tramitació establerta en l'apartat anterior d'aquest article.

### **m) Línies elèctriques de nova implantació**

Resta prohibida a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial la implantació de noves línies d'alta tensió de transport d'energia elèctrica, admetent-se aquelles d'abastament directa a edificis i instal·lacions.

El projecte tècnic que acompanya la sol·licitud d'autorització per a l'establiment d'aquestes línies ha de justificar suficientment el respecte al medi, mitjançant un estudi on es justifiqui que l'alternativa escollida produeixi el menor impacte ambiental possible, tant pel que fa al traçat com a l'execució material. Aquests projectes i estudis hauran de rebre, prèviament a la seva presentació davant de l'Administració competent, informe preceptiu de la Diputació de Barcelona.

En tot cas hauran de respectar-se els condicionaments tècnics següents:

- a) Pintat de color verd dels suports de les línies.
- b) Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 metres, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària seguretat en la línia.
- c) Construcció de les pistes d'accés als suports que es realitzaran d'acord amb el que disposa el punt 3 de l'apartat c) del Capítol 2 d'aquest text normatiu.



#### n) Línies elèctriques existents

Totes les línies de transport d'energia elèctrica que travessen l'àmbit del Pla Especial, s'adequaran al seu entorn, a fi i efecte d'aminorar l'eventual impacte negatiu que les mateixes puguin produir en el paisatge.

Els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions existents es duran a terme de forma que s'aminori el seu impacte negatiu, amb els condicionaments tècnics següents :

- a) Pintat de color verd dels seus suports.
- b) Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 metres, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària seguretat de la línia.

#### o) Instal·lacions tècniques

Resta prohibida la localització de tota mena d'instal·lació tècnica a l'àrea de Pla Especial, llevat dels casos en els quals es justifiqui en la deguda forma el seu interès públic o necessitat social i l'absència d'alternatives equivalents en altres sectors del territori.

En aquests casos concrets, la Diputació de Barcelona, establirà les mesures específiques de tractament de les construccions i instal·lacions, per tal de reduir l'eventual negatiu que puguin provocar, preservant en tot cas la seva eficàcia tècnica.

El projecte tècnic per al bastiment d'aquestes instal·lacions haurà de rebre l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, previ a la seva autorització per l'Administració competent.

#### p) Instal·lacions tècniques existents

Les instal·lacions tècniques i les seves edificacions complementàries existents en l'àmbit de l'espai natural protegit, s'adequaran a les condicions de disseny que per a l'edificació fixa el present Pla Especial, a fi i efecte d'aminorar l'eventual impacte negatiu que les mateixes puguin produir en el paisatge. Els treballs de manteniment i conservació d'aquestes instal·lacions que afectin el seu aspecte exterior, es duran a terme d'acord amb la Diputació de Barcelona per tal d'aconseguir la finalitat esmentada.

#### q) Turisme i lleure

Els usos turístics i de lleure permesos es portaran a terme en les següents condicions :

- a) Càmping-masia, segons la modalitat regulada en els articles 18 i 19 del Decret 55/1982 de 4 de febrer de Departament de Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya :
  - Superfície màxima 1 Ha.
  - No podrà disposar d'accés independent al de la masia, ni aplicar cap obra exterior que no siguin les d'adequació mínima del terreny o les permeses pel present Pla Especial.
  - Els serveis es desenvoluparan principalment dins de la masia, i les obres es regularan pel que s'estableix en els apartats b) al g) del Capítol 10 per als

edificis, sense implicar cap ampliació o nova edificació no permesa del present Pla Especial.

- No es permetrà l'estacionament permanent de caravanes ni altre tipus d'albergs.
- Es compliran estrictament les normes de protecció dels articles inclosos al Capítol 11 d'aquest Text Normatiu.

Es prohibeix qualsevol altre tipus de modalitat de càmping o caravàning en l'àmbit del Pla no inclòs en la xarxa bàsica d'equipaments.

b) Àrees de lleure (pic-nic) de lliure accés al públic :

- Situar-se en terrenys en una franja de 100 m. al voltant d'una masia o edifici existent.
- Capacitat màxima: 100 persones, 12 llocs per fer foc i 25 places d'aparcament.
- Serveis: 1 lavabo i 1 WC per cada 40 persones o fracció, situats dins d'una edificació existent, sense comportar cap ampliació o nova edificació no permesa pel present Pla Especial.
- Les obres seguiran l'establert als apartats b) al g) del Capítol 10 per als edificis.
- Compliment estricte de les determinacions dels articles inclosos al Capítol 11 d'aquest Text Normatiu.
- Les condicions i zones per fer foc es regularan, sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques en aquesta matèria, mitjançant un document en forma d'Ordenança.

**r) Equipaments i serveis públics**

Es prohibeixen, en general, els usos d'equipaments públics excepte quan es localitzin en terrenys qualificats com a equipament per a aquest Pla o per a Plans Generals o Normes Subsidiàries municipals i, quan es situïn en edificis existents i s'estiguin a les determinacions de la zona on es situïn i les generals dels capítols 10 i 11 d'aquest Text Normatiu.

**s) Ramaderia**

1. En tot l'àmbit del present Pla Especial, a més dels usos per a cada Zona que es regulen en la normativa que els hi és pròpia, s'admeten la circulació i pastura de bestiar, que se subjectarà a allò que disposa la legislació vigent i la reglamentació que es pugui establir per a la seva concreció en aquest àmbit geogràfic. Sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques en aquesta matèria, el document que en forma d'ordenança desenvoluparà les determinacions del present Pla Especial en aquesta matèria, versarà, principalment, sobre les condicions de localització de la càrrega admissible de bestiar en funció de la degradació de la pastura, el deteriorament o empobriment del bosc, l'increment de l'erosió i altres circumstàncies similars, i el foment d'un correcte pasturatge. Excepcionalment, no, s'admetrà l'aprofitament de pastures i el pas de bestiar en les zones desforestades subjectes a un procés de recuperació natural o de repoblació.
2. També es permet la ramaderia intensiva, amb les característiques i condicions establertes en el Capítol 5 d'aquest Text Normatiu.

**t) Publicitat**



S'admeten només els indicadors d'activitats i indrets que pel seu tamany, disseny i col·locació siguin adients a l'estructura ambiental d'aquest àmbit, així com tots aquells que considerin necessaris per a la seva correcta gestió. Resta prohibit qualsevol altre tipus de cartell de propaganda, en especial les tanques publicitàries, d'acord amb el que disposa l'article 7 de la Llei d'Espais Naturals.

**u) Circulació de vehicles**

Resta prohibida la pràctica de ciclo-cros, moto-cros, mototrial i similars en tota l'àrea de l'espai natural; igualment, queden prohibides totes les competicions de vehicles qualsevol que en sigui el tipus o la categoria.

**v) Caça**

S'admeten els aprofitaments cinegètics en el vedats de caça declarats i reconeguts com a tals per l'Administració competent. En els terrenys cinegètics d'aprofitament comú inclosos dins de l'àmbit del present Pla Especial, la Diputació de Barcelona, sol·licitarà dels organismes competents la declaració de terrenys sotmesos al règim de caça controlada.

**w) Limitacions als visitants**

1. Els visitants procuraran circular pels camins o viaranyis existents, evitant obrir-ne de nous.
2. S'abstindran d'efectuar qualsevol alteració o modificació dels elements naturals, encara que sigui per establir divisions o indicacions, fins i tot provisionals.
3. Resta prohibit fer foc fora de les àrees expressament determinades i assenyalades, així com totes aquelles actuacions que directament o indirectament puguin provocar-lo.
4. Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admissibles a les zones en les quals no estigui expressament prohibit, sempre que no suposin un perill o dany per al medi natural o les persones.
5. Resta prohibida l'acampada a tota l'àrea del Pla Especial fora dels llocs específicament indicats a l'efecte. Es permet estades d'una sola jornada motivades per la realització de travessers excursionistes.
6. Seran evitades tota mena d'activitats o actes que puguin significar contaminació física o química o deteriorament del medi natural. Aquesta prevenció serà d'especial acompliment pel que fa referència a les aigües superficials o subterrànies.
7. Queda prohibit l'abandonament o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries a l'àrea de l'espai natural. Aquesta prohibició es fa intensiva no només en l'àmbit superficial sinó també a les cavitats subterrànies.

**x) Tanques**

Les tanques destinades a la separació de propietats caldrà que siguin fetes amb materials tradicionals o naturals usats a l'indret i que s'adequin a allò que disposa l'article 73 de la Llei del Sòl.

TÍTOL TERCERCONDICIONS D'ÚS**CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ D'USOS.****ARTICLE 115. CLASSES D'USOS**

1. Als efectes d'aquestes Normes i de les que, en desenvolupament d'aquest Pla General, s'inclouin en els Plans Parcials i en els Plans Especials, s'estableixen en aquest article les classes d'usos adoptats, precisant-se l'abast en els articles següents:

Aquesta classificació es fa, en virtut de les seves característiques funcionals, tipologia arquitectònica que implica llur establiment i efectes secundaris que poden reportar a l'entorn urbà, amb l'objecte de fixar el grau de permissivitat en cadascuna de les zones i sistemes que preveu el pla.

- R. Usos residencials
  - r.1.- Habitatge unifamiliar.
  - r.2.- Habitatge unifamiliar agrupat.
  - r.3.- Habitatge plurifamiliar.
  - r.4.- Residència col.lectiva i hostaleria.
  
- S. Usos col.lectius
  - s.1. - Assitencial.
  - s.2. - Educatiu.
  - s.3. - Sanitari.
  - s.4. - Religios.
  - s.5. - Cultural.
  - s.6. - Recreatiu i d'espectacles.
  - s.7. - Esportiu.
  
- T. Usos terciaris
  - t.1. - Comercial.
  - t.2. - Oficines.
  
- U. Usos emmagatzematge i producció
  - u.1. - Emmagatzematge.
  - u.2. - Tallers.
  - u.3. - Industrial.
  
- V. Usos de serveis públics
  - v.1. - Transport i serveis tècnics.
  - v.2. - Servei seguretat pública.

L'ús d'aparcaments que comprèn garatges destinats a aquest ús, és - complint els requerits generals d'aquestes Normes o específiques en el seu cas - compatible amb totes les classes d'ús, i la seva materialització en espai serà exigible per l'implantació dels usos per a les que així ho especifiquin aquestes Normes.



- X. Usos no urbans  
 x.1. - Extractius.  
 x.2. - Agrícola.  
 x.3. - Ramader.  
 x.4. - Forestal.  
 x.5. - Recreatiu en medi natural.

## ARTICLE 116. USOS RESIDENCIALS

**r.1.- Habitatge unifamiliar.** - És el que correspon a la utilització de l'habitatge situat a parcel·la independent i amb accés exclusiu per a cada habitatge.

**r.2.- Habitatge unifamiliar agrupat.** - Igual que l'anterior, però situant-se entre mitgeres, o com a mínim, adosant-se en algun punt amb un altre habitatge unifamiliar, confrontant.

**r.3.- Habitatge plurifamiliar.** - Utilització de la habitatge quan aquesta s'organitza de manera que en cada parcel·la s'ajusten diversos habitatges amb espai i accessos comuns.

**r.4.- Residència col·lectiva i hosteleria.** - És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, convents, llars de vells, de matrimoni, de joventut, o l'allotjament temporal per a passants, com hotels, apart-hotels, motels i, en general, del ram de l'hosteleria destinats a allotjament.

## ARTICLE 117. USOS COL·LECTIUS

**s.1. - Assitencial.** - Comprèn aquells establiments destinats a les persones que necessiten d'especial cura i atenció. Inclou llars d'infants, clubs de jubilats, centres per educació de minusvàlids o discapacitats i semblants.

**s.2. - Educatiu.** - Comprèn les activitats que tenen com a fi l'ensenyament en tots els seus tipus i graus. Donarà lloc a centres d'EGB i de BUP en formació professional, d'ensenyament universitari i d'acadèmies que tinguin com a objecte l'ensenyament de qualsevol matèria.

**s.3. - Sanitari.** - És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. S'inclouen en aquest ús els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i semblants.

**s.4. - Religios.** - Comprèn les activitats de tipus religió que es desenvolupen en edificis oberts al culte col·lectiu : capelles, parròquies i semblants.

**s.5. - Cultural.** - Comprèn les activitats adreçades al foment del patrimoni cultural de la població i a facilitar la transmissió de la cultura entre persones i grups. Donarà lloc a biblioteques, museus, sales d'exposició i conferències, arxius i semblants.

**s.6. - Recreatiu i d'espectacles.** - L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i esbarjo i temps lliure, no compreses en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota mena, i els esportius.

**s.7. - Esportiu.** - S'inclouen en aquest ús els espais locals o edificis acondicionats per a la pràctica de cultura física i esports.



## ARTICLE 118. USOS TERCIARIS

**t.1. - Comercial.** - És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al por menor, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com perruqueries, sales de bellesa, rentat, planxat i semblants. Comprèn també els restaurants, bars, cafeteries i semblants.

**t.2. - Oficines.** - S'inclouen en aquest ús el d'activitats administratives, i burocràtiques de caràcter públic o privat com les de Banca, Borsa, assegurances; els que, amb caràcter semblants, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

## ARTICLE 119. USOS D'EMMAGATZEMATGE I PRODUCCIÓ

**u.1. - Emmagatzematge.** - Activitats d'estoc de béns i materials de qualsevol tipus per a la seva distribució als establiments industrials o de comerç minorista. Inclou les instal·lacions per a mercats centrals o qualsevol tipus de majorista.

Per a les molèsties que puguin presentar a l'entorn urbà, es distingeixen tres categories d'aquest ús:

Primera: Els béns o materials objecte d'emmagatzematge no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, desprendiment de pols o gasos, sorolls inevitables en la seva manipulació, ni poden ésser causa de perills per explosió o incendis. Les operacions de càrrega i descàrrega poden desenvolupar-se amb facilitat i rapidesa i el transport es pot fer mitjançant furgonetes (3.500 kg.).

Segona: Els béns o materials tenen les condicions específiques esmentades per a la categoria 1, però a les operacions de càrrega o descàrrega, els cal més temps, produint interferències més perllongades a l'espai urbà i/o pel transport els cal vehicle de més gran tonatge.

Tercera: Els béns o materials objecte d'emmagatzematge originen algun tipus de les molesties o perills esmentats.

**u.2. - Tallers.** - Comprèn les activitats de tipus industrial al servei directe del consumidor, com tallers de reparacions, estacions de servei i manteniment de cotxes, i tallers d'artesanía que subministren directament al públic els seus productes i serveis (fusteries, lampisteries i arranjaments domèstics i semblants).

**u.3. - Indústria.** - Comprèn aquells processos d'obtenció de productes i transformació d'aquests, a partir de matèries primes o semitransformades, no compreses en l'ús de tallers. S'inclouen en aquest tipus d'ús els escorxadors.

Atenent a les incomoditats, efectes dolents per a la salut, danys que poden produir-se sobre el medi ambient, es distingeixen sis categories d'usos de tallers i indústria.

Cat. 1a: Comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereixen a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 0,25Kv.

Cat. 2a: Han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o indústries que per la seva característica no molesten per desprendiment de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ésser causa de molèsties pel veïnat, i que compleixin les següents condicions.

- a) Que no s'utilitzin operacions o procediments en que calgui la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
- b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables.
- c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils; inflamables i/o tòxiques o molestes.

Cat. 3a: Les activitats de la 3a categoria comprenen aquelles que tot i amb amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties per a l'habitatge, per la qual cosa en general no s'admetran contigües a habitatges, a no ser que sigui en sectors especialment reglamentats.

Cat. 4a: Són les activitats incòmodes no admeses adosades a habitatges, però sí contigües a altres usos d'indústria. Comprèn la mitjana i gran indústria, en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no les faci compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

Cat. 5ena: Aquesta categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que les seves particulars mesures d'acondicionament poden autoritzar-se en zones industrials distants de tota activitat aliena a elles.

Cat. 6ena: Comprèn aquelles activitats que la seva característica especial de nocivitat o perillositat deuen instal·lar-se en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

## ARTICLE 120. USOS DE SERVEIS PÚBLICS

**v.1. - Transport i serveis tècnics.** - Activitats de guarda i manteniment dels vehicles de transport públic i de mercaderies. Comprèn també els que es desenvolupen en les àrees terminals de les diferents xarxes de transport terrestre no ferroviari i les relatives a parcs de maquinària d'obres públiques, neteja i semblant.

**v.2. - Servei seguretat pública.** - Comprèn els usos previs de les casernes de les forces d'ordre públic, guardia municipal i bombers, i els establiments penitenciaris.

## ARTICLE 121. USOS NO URBANS

x.1. - **Extractiu.** - Activitats d'extracció de qualsevol tipus de minerals per a la indústria o la construcció.

x.2. - **Agrícola.** - Activitats de conreu i explotació agrícola del sòl.

x.3. - **Ramader.** - Activitats d'explotació de ramats en règim extensiu (granges).

x.4. - **Forestal.** - Activitats relacionades amb l'explotació de boscos existents o resultant de les plantacions especialitzades.

x.5. - **Recreatiu en el medi natural.** - Activitats relatives al gaudir de l'aire lliure i l'entorn natural.

El desenvolupament d'aquests usos en l'àmbit abastat pel Pla es farà amb el compliment de tot el que disposa la legislació específica sobre la matèria de que es tracti,



havent-se de tenir una especial observància de totes aquelles disposicions vigents, que tenen per objecte la conservació del patrimoni natural.

## ARTICLE 122. CARÀCTER DELS USOS

### Usos prohibits i usos admesos :

1. Són usos prohibits en una zona o situació determinades, aquells que llur establiment i desenvolupament està prohibit per les Normes d'aquest Pla, les Normes dels Plans Parcialis o dels Plans Especials, els Catàlegs, ordenances municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de salubritat, moralitat, o tranquil·litat.
2. Són usos permesos els que en la regulació de les zones o sub-zones hi estan expressament permesos i, que en el seu cas, no estiguin compresos en cap dels supòsits d'usos prohibits.

### Usos públics i usos privats :

1. Són usos públics els destinats a la satisfacció de les necessitats públiques i col·lectives de la comunitat i en general les referents a servei públic.
2. Són usos privats els no compresos a l'anterior definició.

## ARTICLE 123. CONDICIONS DE PERMISSIVITAT DELS USOS

1. La permissivitat d'alguns usos en diferents àrees requereix el compliment de condicions que estableixen aquestes Normes, ja sigui de caràcter general o referides a cada Zona en què el Pla divideix el sòl.
2. Aquestes condicions podran fer referència als següents apartats:
  - a) Caràcter d'ús: Segons sigui públic o privat. Aquesta decisió afecta fonamentalment als usos r.3 (residencial col·lectiu i hotelier ), c (usos col·lectius), t (usos terciaris) i v (usos de serveis públics).
  - b) Tipus d'espai que es destina a l'ús: Segons sigui a l'aire lliure o en local tancat. Aquesta condició fonamentalment als usos : s.6 (recreatiu i d'espectacle ) i s.7 (esportiu).
  - c) Situació a l'edificació aquesta condició afecta principalment als usos u (usos productius), que són els que tenen més possibilitats d'interferir altres activitats que coexisteixen en el mateix edifici o siguin properes a elles.

Es distingeixen les següents situacions:

- 1a - En planta pis d'edificis destinats a altres usos, o en plantes baixes o inferiors d'aquests edificis quan l'accés al local en qüestió hagi de fer-se a través d'espais comuns.
- 2a - En planta baixa d'edificis destinats a altres usos quan tinguin accés exclusiu directe i immediat des de la via pública. També s'entenen inclosos en aquesta situació els locals que es perllonguen més enllà de la profunditat edificable ocupant l'espai interior de les illes.
- 3a - En edificis específics destinats a ús que no hi hagi 5 m com a mínim de la parcel·la i/o edificis destinats a altres usos. S'inclou en aquesta



89

situació els locals en l'espai interior de l'illa quan no ocupin planta baixa d'edificis residencials o similars.

4a - En edificis exclusius separats com a mínim 5 m de les parcel·les i/o edificacions més properes.

5ena - En edificis situats en zones dedicades preferentment a l'ús en qüestió, d'acord amb l'ordenació continguda en els plans que s'aprovin, i que hi hagi més d'un mínim de 30 m d'edifici destinats a altres usos ubicats o ubicables en zones urbanes o urbanitzables contigües.

d) Tamany, volum i intensitat: Limitació del tamany dels locals, instal·lacions o construccions que requereixi l'establiment de l'ús en qüestió i/o del volum d'activitat que representi.

Aquests límits podran establir-se segons els casos, mitjançant màxims de les magnituds següents i semblants:

- Superfície de solar - m<sup>2</sup> sòl.
- Superfície de sostre - m<sup>2</sup> sostre.
- Capacitat - núm. de places.
- Potència - núm. de Kw.
- Ocupació - núm. d'empleats.

Els màxims d'aquestes magnituds es referiran al valor total que la magnitud pugui assolir en la zona determinada.

En el sòl urbanitzable podran referir-se també al valor total que la magnitud corresponent pugui assolir en les previsions dels Plans Parcials que ordenin la zona. Aquest valor total es fixarà en números absoluts o en percentatges quan es refereixi a sòl o sostre.

e) Exigència d'aparcament: En número de places existents o d'obligada previsió, o mitjançant estandar unitari referit al sostre o altra magnitud significativa de la categoria de l'establiment.

3. Les condicions de permissivitat establertes a les normes d'ús específiques de cada zona, d'acord amb aquest article, seran d'obligat compliment en l'establiment dels usos en sòl urbà i en l'elaboració de la normativa dels Plans parcials que desenvolupen el Pla General en sòl urbanitzable.

#### **ARTICLE 124. CONDICIONS GENERALS DE PERMISSIVITAT DELS USOS DE TALLERS I INDÚSTRIA SEGONS LA SEVA SITUACIÓ**

1. Limitacions de potència instal·lada: Per a cadascuna de les situacions en que puguin desenvolupar-se els usos; s'estableix pels usos d'u.2. (tallers) i u.3. (indústria) els següents límits de potència total instal·lada i de potència per unitat de superfície del local o solar, per damunt dels quals no serà admissible l'establiment dels esmentats usos:

SITUACIÓ	1a	2a	3a	4a	5ena
POTÈNCIA (kw.)	6	21	90	375	IL.LIMITAT
KW/M <sup>2</sup>	0,03	0,052	0,067	0,075	IL.LIMITAT

2. Categories d'indústria admissibles a cada situació :

Sense perjudici que les Normes específiques per a cada zona o les que defineixin els plans parcials adoptin criteris més restrictius, en cada situació seran admissibles els usos de tallers i indústria de les categories que es relacionen a continuació:

- Situació 1a . . . . . Cat. 1a.
- Situació 2a . . . . . Cat. 1a, Cat. 2a.
- Situació 3a . . . . . Cat. 1a, Cat. 2a.
- Situació 4a . . . . . Cat. 1a, Cat. 2a, Cat. 3a.
- Situació 5ena . . . . . Cat. 1a - 2a - 3a - 4a i 5ena quan se separi dels solars i edificis veïns una distància de 7 m com a mínim.

**ARTICLE 125. DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS EN EL MEDI URBÀ**

1. Els usos que representa la distribució de serveis públics al medi urbà entre els que s'inclouen: els edificis o locals de correus, telègrafs, telèfon, els destinats a comissaries de policia o guàrdia urbana i semblants podran desenvolupar-se en qualsevol zona urbana sempre que l'edificació que comportin compleixi les normes relatives a l'ordenació que el Pla General i els plans que la desenvolupen defineixen per a la zona en que s'ubiquen.
2. Els usos que es materialitzen en els elements tècnics de les xarxes de serveis urbans, entre els que s'inclouen transformadors, dipòsits i semblants podran localitzar-se en qualsevol zona urbana sempre que es compleixi la legislació específica de la matèria que es tracti, i s'asseguri que no poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

## CAPÍTOL II: ÚS ESPECÍFIC D'APARCAMENT.

### ARTICLE 126. PREVISIÓ D'APARCAMENT EN ELS EDIFICIS

Sense perjudici de les disposicions complementàries que puguin majorar o minorar en cada zona determinada les exigències d'aparcament que s'estableixen en aquest article, el Pla General proposa les següents normes de caràcter general i mínim.

1. Els edificis de nova planta hauran de projectar-se de manera que tinguin aparcaments a l'interior de l'edificació o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> (vint metres quadrats ) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobres, illetes i voravies.

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

A) edificis d'habitatges:

1) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de 130 m<sup>2</sup> (cent trenta metres quadrats), o una plaça per cada dos habitatges de vuitanta a cent trenta metres quadrats i una plaça per cada quatre habitatges més petits de vuitanta metres quadrats, tot referit a superfície construïda.

2) En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla parcial, les que es fixen en aquest Pla, amb el límit mínim d'una plaça per habitatge en sòl residencial, i una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació en sòl no residencial.

B) Edificis públics o privats per oficines, despatxos, bancs i semblants; o edificis amb oficines, despatxos, bancs o semblants:

Una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil dedicada a oficines i despatxos.

C) Edificis amb locals comercials al por menor i grans magatzems de venda.

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, excedeixi de 400 m<sup>2</sup> , hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> (vuitanta metres quadrats ) de superfície construïda.

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

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

E) Teatres, cinemes, sales de festes, sales d'espectacles i semblants:

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i en el que excedeixi de cinc-centes localitats de cabuda, una plaça per cada deu localitats.

F) Hotels, residències i semblants:

- a) Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament cada tres habitacions dobles o l'equivalent en senzilles.
- b) Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc cambres dobles o l'equivalent en senzilles.
- c) Els altres, l'equivalent a una plaça per cada sis cambres dobles o l'equivalent en senzilles.

G) Clínicas, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H) Biblioteques, galeries d'art, museus i semblants:

Una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> en aquells locals de superfície superior a mil sis-cents metres quadrats.

3. Les exigències establertes al paràgraf anterior són mínimes i, en conseqüència, podran establir-se altres superiors en les Ordenances Municipals i sobre aparcaments.

**ARTICLE 127. REGLES SOBRE LA PREVISIÓ D'APARCAMENT EN EDIFICACIONS**

- 1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre de places d'aparcament serà el resultat dels diferents usos.
- 2. Quan l'edifici es dediqui, en tot o en part a usos no especificats a l'article anterior, hauran de preveure's les places d'aparcament adients, aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.
- 3. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre i pugui atendre's al previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense estorbar les àrees de circumval·lació i aparcament, podrà deslliurar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

TÍTOL QUARTTIPUS D'ORDENACIÓ**CAPÍTOL I: DEFINICIÓ I PARAMENTS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ.****ARTICLE 128. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

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

1. Edificació segons alineació de vial.  
Correspon a una edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers o vies, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima en funció de l'ample del carrer o via i per la profunditat edificable.
2. Edificació aïllada.  
Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament atenent als següents factors: alçada màxima, índex d'intensitats d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes als límits de parcel·les limítrofs.
3. Composició de volums o edificació volumètrica específica.  
Tipus d'ordenació en el que l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat zonal. La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisarà en el Pla Parcial, en el Pla Especial, o, en el seu cas, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

**ARTICLE 129. 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. Les vegades que s'utilitzin aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el següent significat:
  - a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.
  - b) Solar: parcel·la que, per reunir les condicions de superfície i urbanització establerta en aquestes Normes, és apta per a la seva immediata edificació.
  - c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
  - d) Planta soterrani: la situada per sota de la planta baixa.
  - e) Planta pis: tota planta d'edificació que està per damunt de la planta baixa.
  - f) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o, d'acumuladors; conductes de ventilació o fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensors, espais

per a recorregut extra dels ascensors; inclòs, per accés d'aquest pla de terrat o coberta, cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa de roba. 99

- g) Cossos sobresortints: són els que sobresurten de la façana o línia de façana o de l'alineació interior, o d'espai lliure a interior d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, bé siguin, tancats o oberts.
- h) Elements sobresortints: són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fixe, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior de l'alineació de l'edificació.
- i) Pati de llums: espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificables, d'igual significació que els patis de llum, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitoris o cambres. S'entén per cambra la sala o espai on s'habita normalment i dedicada o no a dormitori.

### ARTICLE 130. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA

Índex d'edificabilitat bruta: queda definit per la relació entre la superfície de sostre privat edificable en un sector de planejament i la superfície total del propi sector.

### ARTICLE 131. ÍNDEX D'INTENSITAT NETA D'EDIFICACIÓ PER PARCEL·LA

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la entre la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució comportada per l'ordenació de volums - entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.
2. En el càlcul de l'edificabilitat s'inclourien les superfícies de totes les plantes, per damunt de la planta soterrani. Es computaran també en l'edificabilitat els cossos sobresortints tancats o semitancats, els patis de llum i els de ventilació.
3. L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no superarà a les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

### ARTICLE 131 bis - . PLANTA BAIXA

1. La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és la que té el seu paviment situat entre 0,60 m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant de vial, en els punts de més gran i més petita cota, respectivament, que a la parcel·la corresponent.

En el tipus d'ordenació, segons alineació de vial, en els casos que a conseqüència del pendent del carrer hi hagi més d'un nivell per a la planta baixa, que es situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa cadascun dels trams de part de parcel·la resultants.



2. L'alçada lliure mínima del sostre de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació segons alineacions de vial/Edificació aïllada.	2,80 m.
Altres tipus d'ordenació	2,50 m.

En tots els casos, si la planta baixa es destina a garatge, podrà disminuir-se aquesta alçada a 2,20 m.

3. Els altells es permeten en planta baixa sense accés independent des de l'exterior quan formin part del local situat a l'esmentada planta, i les que es destinen a dependències de la porteria quan no siguin utilitzables com a habitatge.

Els altells :

- a) Es separaran un mínim de 3 m de la façana que tingui l'accés principal a l'edifici.
- b) La seva alçada lliure mínima, sota i a sobre serà de 2,20 m.

**ARTICLE 132. PLANTA SOTERRANI**

- 1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, són les situades a sota de la planta baixa, tinguin o no obertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- 2. Les plantes soterranis, en els altres tipus d'ordenació, amb tota la planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del nivell del sòl exterior definitiu. La part de terra semienterrada que el seu sostre sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- 3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació de cambres en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcament, instal·lacions tècniques de l'edificació, cambres cuirassades i semblants.
- 4. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà com a mínim de 2,20 m.

**ARTICLE 133. ALÇADA DE LES PLANTES PIS**

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

**ARTICLE 134. COSSOS SOBRESORTINTS**

- 1. Els cossos sobresortints, habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de les alineacions de l'edificació compliran, en tot cas, allò que es disposa en aquest article.
- 2. Són cossos sobresortints els miradors, tribunes i altres semblants amb tots els seus costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancats totalment alguns dels seus laterals mitjançant tancaments no desmuntables i no transparents, com les galeries i semblants que

reuneixen aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants. 46

3. a) La superfície en planta dels cossos sobresortints es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.  
b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats. Però, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, deixarà de computar-se la part d'aquest oberta per tots cantons, a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana.  
c) Els cossos sobresortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima i en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més a més, als efectes de separacions, als límits de la parcel·la.
4. En tots els tipus d'ordenació, es prohibeixen els cossos sobresortints en 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 plànol límit lateral de vol el plànol normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sobresortints en planta pis. Aquest plànol límit de vol se situa a 0,45 m. de la mitgera.
7. S'admeten únicament els cossos sobresortints que estiguin com a mínim a una alçada de 3,50 m sobre la rasant del carrer.

### ARTICLE 135. VOL MÀXIM DELS COSSOS SOBRESORTINTS

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

1. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de via :
  - A les zones que correspongui aquest tipus d'ordenació menys les del nucli antic que tinguin normativa especial, per considerar-se especials regiran les següents prescripcions: el vol màxim, medi normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la desena part de l'ample de via. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,50 m s'aplicarà aquesta mesura com a màxim vol. Si l'edificació dona front a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sobresortints, s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via que recau amb el límit màxim d'1,50 m.
  - El vol màxim dels cossos sobresortints oberts, a l'espai lliure interior d'illa no podrà passar d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas d'1,50 m.  
  
A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sobresortints tancats o semitancats que rebassin la profunditat edificable.
  - Els cossos sobresortints oberts podran ocupar en la seva totalitat la llargada de façana. Els cossos tancats o semitancats no podran ocupar més d'un mig d'aquesta llargada. En un i altre cas, els cossos venen limitats en la seva distància

a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a 0,60 m de la mitgera.

97

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm podran ocupar més d'un terç de la llargada de façana, sempre que no rebassi el volum que li correspongui en cas de màxim vol.

2. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada :

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sobresortints, tancats, semitancats, vénen limitats 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 es compte els tancats, els semitancats i els oberts.

3. Tipus d'ordenació volumètrica específica .

- Els cossos sobresortints tancats, semitancats, o oberts, es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,80 m es reduirà aquest vol a aquesta dimensió màxima.
- S'aplicarà en aquest tipus d'ordenació allò establert pel tipus d'ordenació segons alineacions al paràgraf 3r.

## ARTICLE 136. ELEMENTS SOBRESORTINTS

1. Els elements sobresortints, com són els sòcols, pilars, ales, marquesines, parasols, i de semblants fixos es limitaran, pertocant al seu vol, al que es disposa pels cossos sobresortints, amb les particularitats següents, aplicables a tot tipus d'ordenació:
  - a) S'admeten els elements sobresortints en planta baixa, d'edificació de front a carrer de més de 6 m d'ample i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantau de l'ample de vial, d'un desè de l'ample de la voravia, i de 0,40 m. quan afecti a menys de la cinquena part de la llargada de façana, o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
  - b) S'admeten els elements sobresortints que se situen de forma que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior a 2,50 m per damunt de la rasant de la voravia i el seu vol no rebassi una distància de 0,60 m entre la façana i la vora de la voravia, amb un màxim de vol d'1,50 m quan no siguin transparents i de 3 m quan siguin translúcids.
  - c) Els ràfecs podran volar en el plànol de façana fins a un màxim de 0,45 m pels carrers de menys de vint metres i fins a un màxim de 0,90 m pels carrers de vint metres o més.
2. Els elements sobresortints no permanents, com són els tendals, persianes, rètols, anuncis i semblants no s'inclouen en el concepte als mateixos, el que s'estableixi a les Ordenances Municipals.



## ARTICLE 137. VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ

98

- 1.9 a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i cambres interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, almenys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les destinades a dormitoris o cambres i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
- b) La ventilació i il·luminació mitjançant dispositius tècnics, sense utilització de patis de llum o de ventilació, s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges, no dedicats a dormitoris o cambres, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
- c) La ventilació i il·luminació dels locals de treball i cambres dedicades a usos comercials o d'oficines podrà fer-se mitjançant patis de llum o de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant els elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adients d'higiene.
- d) L'ús dels esmentats mitjans tècnics han d'ésser regulats per Ordenances Municipals de construcció.

## ARTICLE 138. PATIS DE LLUM

1. Els patis de llum poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els patis de llum que no s'obren a d'altres espais lliures o vials i són mixtes els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llum interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del pati interior serà tal que permet inscriure un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima de nou metres quadrats (9 m<sup>2</sup>).
3. Els patis de llum dels habitatges entre mitgeres de la zona antiga i tradicional seran de: dimensions 3x2 m, sempre que la seva alçada sigui de 9 m.
4. Els patis de llum mixtes, que són aquells oberts en alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o a vial, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número 2 d'aquest article. No serà aplicable a aquests patis, pel contrari, la superfície mínima fixada en el paràgraf anterior.

Les parets de patis de llum mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

5. El pati de llum serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati, s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la propietat.

Els patis mancomunats, es regiran, pel que fa a la forma i a les dimensions a allò que es disposa pels patis interiors i mixtes.



6. Als efectes del que disposa aquest article sobre patis de llum interiors es tindrà en compte, a més a més, les regles següents:
- a) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb sortints i altres elements o serveis, com són els safareigs.
  - b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de llum superfície es mesurarà en número de plantes des de la més baixa que ho precisi servida pel pati fins a la més aixecada.
  - c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
  - d) Els patis podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tanca de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per cent a la del pati.



## CAPÍTOL II: TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

### ARTICLE 139. PARÀMETRES ESPECÍFICS

1. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:
  - a) Alineació de vial.
  - b) Alçada reguladora màxima.
  - c) Número màxim de plantes.
  - d) Mitgeres.
  - e) Illa.
  - f) Enretirament de l'edificació.
  
2. Cada cop que s'emprin aquestes normes i els conceptes citats en elles, tindran el següent significat:
  - a) Alineació de vial: és la línia que estableix al llarg dels vials límits a l'edificació.
  - b) Alçada reguladora màxima: la que poden assolir les edificacions, a no ésser excepcions expresses.
  - c) Nombre màxim de plantes: nombre màxim de plantes permeses, dins de l'alçada reguladora; han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: alçada i número de plantes.
  - d) Mitgera: és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llum o patinets de ventilació, de caràcter mancomunat.
  - e) Illa: unitat urbanística constituïda per un tros de terreny edificable delimitada en tot el seu perímetre per alineacions de vials i d'altres espais públics.
  - f) Enretirament de l'edificació: l'enretirament és el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a la mitgera. Quan les normes permetin enretiraments es subjectaran al que disposa el corresponent article.

### ARTICLE 140. ALINEACIÓ DE VIAL

1. En el tipus d'ordenació regulat en aquest capítol, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, a no ser en els casos d'enretirament permès.
2. Els enretiraments permesos són els que disposen les Normes del pla General en regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permetin enretiraments, es subjectaran a allò que disposa el corresponent article.

### ARTICLE 141. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

1. L'alçada reguladora màxima es mesurarà sobre el plànol de façana, des de la seva intersecció amb el paviment de planta baixa fins al plànol horitzontal que té cota superior a l'últim forjat.



2. A efectes de mesurar l'Alçada Reguladora Màxima, es defineixen els següents conceptes:

Illa: unitat urbanística constituïda per una porció de terreny edificable delimitada en tot el seu perímetre per alineacions de vials o d'altres espais públics.

Carrer-base: és la de menor cota a la que l'illa dóna front.

Front-base: s'entén per front-base de cada illa el plànol vertical que conté les alineacions del seu carrer-base.

Façana-base: s'entén per façana-base d'un solar, aquella continguda en el front-base d'un solar.

3. Si per mitjà d'un Pla parcial o d'un Pla Especial s'establís el tipus d'ordenació segons alineació de vial, en algun altre lloc del terme, el planejament que es redacti, vindrà obligat a la definició de carrers i façanes bases conforme al que s'ha establert anteriorment.
4. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran elements tècnics de les instal·lacions sempre que es justifiqui la impossibilitat de disposar-los a menor cota i les xemeneies, així com la coberta inclinada amb pendent no superior a 30°.

#### **ARTICLE 142. REGLES SOBRE MITGERES**

1. Quan com a conseqüència de les diferents alçades, enretiraments, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana, o optativament, retirar-se la mesura necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si de façana es tractés.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars conjunts no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°.

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

#### **ARTICLE 143. COBERTES**

La coberta definitiva de l'edifici, en un 60% com a mínim de la seva superfície en planta serà a base de coberta en pendent en formació de teulat, d'inclinació màxima del 30 % de teula àrab, de color marró.

### **CAPÍTOL III: TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **ARTICLE 144. PARÀMETRES UTILITZATS EN AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ**

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i tamany de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Nombre de plantes.
- d) Alçada reguladora màxima.
- e) Separacions mínimes.
- f) Edificacions auxiliars.

#### **ARTICLE 145. FORMA I TAMANY DE LA PARCEL·LA**

Es precisaran amb detall en la reglamentació de cada zona.

#### **ARTICLE 146. DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE**

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

#### **ARTICLE 147. OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA**

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ésser edificada és l'establerta en les normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sobresortints.
2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, nivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars. En altre cas podrà també ocupar-se fins el 30 % de l'espai restant, sempre que es justifiqui aquesta solució en projecte d'acondicionament com a jardí de l'espai lliure.

## ARTICLE 148. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

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

## ARTICLE 149. ALÇADA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà a cada punt a partir de la cota de pis de la planta o part de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació, que es construïxin sobre cadascuna de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de plantes baixes, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de esmentades parts i l'edificabilitat total no superarà a la que resulti d'edificar en terreny horitzontal.

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

2. Els valors de les alçades màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les Normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i que el seu arrencament se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a alçada no superior a la màxima i el seu vol no superi el màxim admès pels voladís.

Les golfes resultants no seran habitables, excepte en el cas dels habitatges unifamiliars.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de seixanta centímetres (60 cm).
- c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.



e) Els remats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**ARTICLE 150. SEPARACIONS MÍNIMES**

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

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

- 2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, en el cas d'habitatges unifamiliars hauran de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel·les, excepte si es tracta de la part que serveix per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que aquesta part no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliura. En altre cas, s'estarà al que disposa l'article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.
- 3. Tot el que s'ha dit anteriorment, s'entendrà sense perjudici dels supòsits en què s'admet l'agrupació d'aquest tipus d'habitatges i en el què les anteriors separacions s'aplicaran en relació al cos d'edificació que resulti de l'agrupació.

**ARTICLE 151. CONSTRUCCIONS AUXILIARS**

Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o semblants, vestidors, corts, safareigs, rebosts, hivernacles, i d'altres semblants.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que es disposa a la regulació de cada zona, i en el seu cas, al que disposa el pla general o el pla parcial, pertocant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de parcel·les.

**ARTICLE 152. TANQUES**

- 1. Les tanques amb fronts a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, pertocant a alçades i materials, conforme a les disposicions establertes per a cada zona o sector en que aquesta es divideixi, en les ordenances del pla parcial o especial.
- 2. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva llargada, a les seves alineacions i rasants, tanmateix, en determinats casos es permetrà retrassar-la o enretirar-la en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçada màxima de les tanques no transparents en els límits restants serà aquell que en cap cas no rebassi l'alçada de 0,60 metres mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

### ARTICLE 153. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) que estiguin situades en zones on sigui obligatori aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentage d'ocupació permès :

- Del 30 al 50%, es disminueix en 1/3 .
- Del 50 al 100%, es disminueix en 1/2.
- Més del 100 per 100, es prohibeix l'edificació.

En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes terrasses es disposaran de forma que la cota de cadascuna compleixi la condició de que les plataformes de nivellació juntes als límits no podran situar-se a més d'1'50 m per damunt, o més de 2,50 m per sota de la cota natural del límit.

## CAPÍTOL IV: TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

### ARTICLE 154. OBJECTIUS D'AQUEST TIPUS D'ORDENACIÓ

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el pla parcial o en el pla especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Un cop que per aplicació d'aquestes condicions es determini o fixi el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'assolir els següents resultats:

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

### ARTICLE 155. ORDENACIÓ DE LA FORMA DE L'EDIFICACIÓ

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el pla parcial o en el pla especial, segons els casos, mitjançant una de les següents modalitats:
  - a) Per mitjà de la fixació de :
    - alineacions d'edificació.
    - cotes de referència de la planta baixa.
    - alçada màxima i nombre màxim de plantes.
  - b) Per mitjà de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada amb subjecció a un dels models establerts en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que hauran de construir-se en règim de mitgeres.

Els paràmetres corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:

- a) L'alineació de l'edificació.
  - b) Les cotes de referència de les plantes baixes.
  - c) Alçada màxima.
  - d) Número màxim de plantes.
  - e) El perímetre regulador.
  - f) El perfil regulador.
3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
    - a) Separació mínima entre edificacions.
    - b) Separació mínima de l'edificació als límits de zona i als eixos del vial.



**ARTICLE 156. LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ**

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són les següents:
  - a) Separacions mínimes entre edificacions.
  - b) Separacions mínimes entre l'edificació i els eixos del vial i els límits de zona.  
El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat, en el seu cas, per les determinacions del pla parcial o del pla especial.
  
2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'assolellament i il.luminació.
  - a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims és la següent:
    - Edificis de Pb, Pb+1P i Pb+2P = 4 metres.
    - Edificis de Pb+3P i Pb+4P = 10 metres.
  - b) A efectes d'il.luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre les edificacions i la seva alçada, determinants ambdós paràmetres en el pla parcial, serà tal que asseguri a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.
  
3. Les edificacions que segons el pla parcial o el pla especial puguin aixecar-se amb front a la xarxa viària bàsica o properes als límits de zona, hauran de preveure's en aquells plans de manera que, ateses l'alçada i la distància al vial o al límit de zona, els volums quedin compresos dins d'angles traçats en la següent forma: recta horitzontal per qualsevol punt d'eix de vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situada a plànol vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

**Aprovat per l'Ajuntament i verificat en sessió del dia 17 MAIG 2005**

Sant Iscle de Vallalta, març de 2005.

El Secretari,

Vist i plau l'alcalde,



Els SS TT MM,

La secretària,

**Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 d'octubre de 2005 va acordar: Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.**

**La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona**

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

**NORMES DE PROTECCIÓ ESPECIAL**  
**de les edificacions pel seu valor**  
**històric-artístic-arquitectònic.**

RELACIÓ D'EDIFICACIONS

<u>NOM DE LA CASA</u>	<u>TIPUS DE PROTECCIÓ</u>
- Can Maresma. Barri de la Cortada	B
- Can Cases	B
- Can Pona	B
- Can Vila	B
- Can Camps	B
- Cal Peraire	C
- Antiga Rectoria	A
- Ermita de la Salut	A
- Can Bachs	B
- Can Badó Pera	B
- Ca l'Oller	A
- Can Vives de la Cortada	C
- Ca n'Aranyó	C
- Can Gurri	C
- Can Coll	C
- Església Parroquial	A
- Can Bodriques	B
- Can Xica	C
- Can Jaumet del Crestat	C
- Can Rocosa	C
- Cal Cisteller	B
- Vila Maria - Rosa	B
- Can Ginebra	A
- Can Rotllo	B
- Can Xic Gran	B

- Can Jordi	B
- Veïnat de la Salut	C
- Can Verdura	B

El Pla General recull un catàleg de masies catalanes i edificis del sòl urbà amb un especial interès pel seu valor artístic-arquitectònic que haurà d'ésser salvaguardat de possibles intervencions sobre les edificacions que s'emmarquen en aquest catàleg.

Han estat relacionades durant el període d'exposició al públic, les edificacions del catàleg que tenien un valor històric-artístic més gran.

Aquesta selecció s'ha fet en base als següents criteris:

Es classificaran com edificis catalogats, tipus -A-, els que siguin intocables tant exteriorment com interiorment.

Es classificaran com tipus -B- aquelles on només es puguin realitzar obres en el seu interior essent intocable la façana.

Es classificaran com tipus -C- aquelles edificacions que només tinguin protegits detalls puntuals.

A les fitxes annexes d'aquesta normativa al marge superior dret s'indica el tipus -A-, -B- o -C- en què ha estat catalogada.

Sant Iscle de Vallalta, març de 2005.

**Aprovat per l'Ajuntament i verificat en sessió del dia 17 MAIG 2005**

El Secretari,

Vist i plau  
l'Alcalde,




Els SS TT MM,



La secretària,



**Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 d'octubre de 2005 va acordar: Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Iscle de Vallalta.**

**La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

UNITAT D'ACTUACIÓ	VERDURA	SU-2
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	11.115	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-12.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	1,5	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	75	
Nombre màxim d'habitatges	100	
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2		
EQUIPAMENTS	m2	1.115	
XARXA VIÀRIA	m2	2.286	

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.

UNITAT D'ACTUACIÓ	ARAÑO	SU-3
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	23.410	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-15.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0.50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	60	
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	4.781	
EQUIPAMENTS	m2		
XARXA VIÀRIA	m2	3.966	

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.



UNITAT D'ACTUACIÓ	LA SALUT	SU-4
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	3.511	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-16.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	1,5	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	75	
Nombre màxim d'habitatges	38	
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	
EQUIPAMENTS	m2	
XARXA VIÀRIA	m2	325

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.

113

UNITAT D'ACTUACIÓ	RIDOMA	SU-5
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	12.986	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-18.

CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	1,5	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	38	
Ordenances d'aplicació	(1)	

RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	
EQUIPAMENTS	m2	
XARXA VIÀRIA	m2	

CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.

114

UNITAT D'ACTUACIÓ	RIDOMA-EST	SU-6
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	8.502	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-20.

CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0,50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	50	
Ordenances d'aplicació	(1)	

RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	2.040	
EQUIPAMENTS	m2		
XARXA VIÀRIA	m2	270	

CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.

115

UNITAT D'ACTUACIÓ	AULADELL	SU-7
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	13.483	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-25.

CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	1	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	40	
Ordenances d'aplicació	(1)	

RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	4.807	
EQUIPAMENTS	m2		
XARXA VIÀRIA	m2	593	

CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.

UNITAT D'ACTUACIÓ	ZONA INDUSTRIAL	SU-8
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	42.050	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al plànol núm. O-28.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	2,5	
Densitat màxima (habitatges/Ha)		
Nombre màxim d'habitatges		
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	4.505	
EQUIPAMENTS	m2		
XARXA VIÀRIA	m2	4.040	

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) Les assenyalades en el plànol O-3 i la Normativa General.



UNITAT D'ACTUACIÓ	CAN GINEBRA	SU-9
A DESENVOLUPAR PER	PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	84.562	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al previst en els plànols d'ordenació.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0,50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	10	
Nombre màxim d'habitatges	80	
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	9.110	
EQUIPAMENTS	m2	133	
XARXA VIÀRIA	m2	13.003	

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució pla parcial i projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) Serà d'aplicació la Normativa General del P. G. O.



UNITAT D'ACTUACIÓ	VERDAGUER	SUP-1
A DESENVOLUPAR PER	PLA PARCIAL I PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	17.150	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

## CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'atindrà al fixat en els plànols d'ordenació.

## CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0,50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	40	
Ordenances d'aplicació	(1)	

## RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	12%	
EQUIPAMENTS	m2	6%	
XARXA VIÀRIA	m2		

## CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució pla parcial i projecte d'urbanització.

## OBSERVACIONS

(1) La Normativa General del P. G. O.

UNITAT D'ACTUACIÓ	LA CARISA	SUP-2
A DESENVOLUPAR PER	PLA PARCIAL I PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	58.546	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Index d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0,50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	30	
Nombre màxim d'habitatges	150	
Ordenances d'aplicació	(1)	

RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	12%	
EQUIPAMENTS	m2	6%	
XARXA VIÀRIA	m2		

CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució pla parcial i projecte d'urbanització.

OBSERVACIONS

(1) La Normativa General P. G. O.

UNITAT D'ACTUACIÓ	FONT MONTNEGRE	SUP-3
A DESENVOLUPAR PER	PLA PARCIAL I PROJECTE D'URBANITZACIÓ	

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (m2)	540.390	
INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	PRIVADA	
SISTEMA D'ACTUACIÓ PREFERENT	COMPENSACIÓ	

CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

CONDICIONS D'EDIFICABILITAT

Índex d'edificabilitat bruta (m2/m2)	0,50	
Densitat màxima (habitatges/Ha)	10	
Nombre màxim d'habitatges	200	
Ordenances d'aplicació	(1)	

RESERVES MÍNIMES PER CESSIONS

ZONES LLIURES	m2	12%	
EQUIPAMENTS	m2	6%	
XARXA VIÀRIA	m2		

CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Execució pla parcial i projecte d'urbanització.

OBSERVACIONS

(1) La Normativa General P. G. O.

