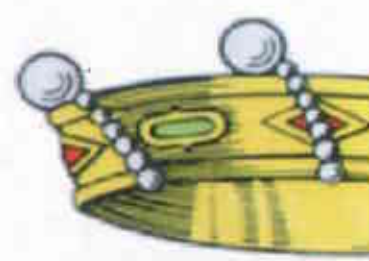


2005/27627
2-209 234
2

TEXT REFÓS

Pla General d'Ordenació Urbana.

Normes Urbanístiques.



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de juny de 2005 va acordar: Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Castellví de Rosanes.

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



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2006 va acordar: Corregir l'errada material existent al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, de Castellví de Rosanes, consistent a modificar el nombre d'habitatges que preveuen els seus articles 447 i 452, que erròniament indicaven 11 i 29 habitatges, respectivament, quan el nombre correcte és de 10 habitatges en l'article 447, i 28 habitatges en l'article 452.

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

Ajuntament de Castellví de Rosanes.

3

Pla General d'Ordenació Urbana Normes Urbanístiques (Text Refós)

INDEX

CAPÍTOL PRIMER.....	9
DISPOSICIONS GENERALS.....	9
Article 101 Definició.....	9
Article 102 Marc legal.....	9
Article 103 Contingut.....	9
Article 104 Revisió.....	9
Article 105 Modificació.....	10
Article 106 Regulació del Programa d'Actuació.....	10
Article 107 Interpretació.....	10
Article 108 Obligatorietat.....	11
Article 109 Claus d'identificació.....	11
DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....	11
Article 110 Desenvolupament del Pla General.....	11
Article 111 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	12
Article 112 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.....	12
Article 113 Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.....	12
Article 114 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.....	12
Article 115 Plans Parcial.....	13
Article 116 Estudis de Detall.....	13
Article 117 Precisió del límits.....	13
Article 118 Catàleg.....	14
GESTIÓ DEL PLA GENERAL.....	14
Article 119 Concessions per equipaments.....	14
Article 120 Execució del planejament en sòl urbà.....	15
Article 121 Aplicació de contribucions especials.....	15
INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS.....	15
Article 122 Actes subjectes a llicència municipal.....	15
Article 123 Actuacions d'altres Entitats Públiques.....	16
Article 124 Caducitat.....	16
Article 125 Contingut.....	16
Article 126 Requisits comuns de les sol·licituds de llicència.....	17
Article 127 Llicència de parcel·lació.....	17
Article 128 Llicència d'obres d'urbanització.....	18
Article 129 Llicència d'obres de nova construcció.....	19
Article 130 Llicència de modificacions d'ús.....	21
Article 131 Llicència d'enderrocament.....	21
Article 132 Llicència de moviment de terres.....	22
Article 133 Llicències d'obres menors.....	23
Article 134 Requisits del projecte tècnic.....	25
Ar.....	25
Article 135 Suspensió del còmput dels terminis.....	25
Article 136 Deficiències esmenables i no esmenables.....	25



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Article 137 Edificació i urbanització	26
RÈGIM DEL SÒL	26
Article 138 Règim urbanístic	26
Article 139 Règim jurídic	26
Article 140 Sistemes	27
Article 141 Abast de les determinacions del Pla General	27
Article 142 Sistemes locals i proporcionalitat	28
CAPÍTOL SEGON	28
Article 201 Definició	28
DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	29
Art.202 Definició dels conceptes	29
Art. 203 Planta Baixa	30
Art. 204 Planta soterrani	31
Art. 205 Alçada de les plantes pis	31
Art. 206 Elements tècnics de les instal·lacions.....	32
Art. 207 Cossos sortints	32
Art. 208 Vol màxim dels cossos sortints.....	33
Art. 209 Elements sortints.....	34
Art. 210 Ventilació i il·luminació.....	34
Art. 211 Obres d'ampliació.....	35
Art. 212 Celoberts	35
Art. 213 Patis de ventilació.....	36
SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DEL VIAL.....	36
Art. 214 Definició dels conceptes	36
Art 215 Alineació de vial	37
Art. 216 Amplada de vial	37
Art. 217 Alçada.....	38
Art. 218 Regles sobre determinació d'alçades	38
Art. 219 Regles sobre mitgeres	40
Art. 220 Profunditat edificable	40
Art. 221 Espai lliure interior	41
Art. 222 Reculades	41
SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	42
Art. 223 Conceptes	42
Art. 224 Desenvolupament del volum edificable	43
Art. 225 Ocupació màxima de parcel·la.....	43
Art. 226 Sòl lliure d'edificació.....	43
Art. 227 Alçada màxima i nombre de plantes	44
Art. 228 Separacions mínimes	44
Art. 229 Construccions auxiliars	45
Art. 230 Tanques	45
Art. 231 Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	45
SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	46
Art. 232 Distribució de l'edificabilitat neta	46
Art. 233 Ordenació de la forma de l'edificació	46



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 234 Ocupació màxima de parcel·la.....	47
Art. 235 Cota de referència de la planta baixa.....	47
Art. 236 Paràmetres en la configuració unívoca.....	48
Art. 237 Paràmetres de la configuració flexible.....	49
Art. 238 Localització relativa de l'edificació.....	49
REGULACIÓ D'USOS.....	50
Art. 239 Bases de la regulació.....	50
Art. 240 Conceptes.....	51
Art. 241 Desenvolupament de la regulació d'usos.....	51
Art. 242 Classes d'usos.....	52
Art. 243 Usos provisionals.....	54
REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU.....	54
Art. 244 Definició.....	54
Art. 245 Prohibició.....	55
Art. 246 Condicions de la llicència.....	55
Art. 247 Documentació de la sol·licitud de llicència.....	55
Art. 248 Altres requisits.....	56
DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENTS.....	56
Art. 249 Definició.....	56
Art. 250 Reserva d'espais per a aparcament i condicions.....	57
Art. 251 Previsió de garatge en els edificis.....	57
Art. 252 Condicions de les places de garatge.....	58
Art. 253 Característiques de la construcció.....	59
Art. 254 Alçada lliure mínima.....	59
Art. 255 Accessos.....	59
Art. 256 Rampes.....	60
Art. 257 Ventilació.....	60
Art. 258 Resistència.....	61
Art. 259 Protecció d'obertures.....	61
Art. 260 Conducció d'aigua i extintors.....	61
Art. 261 Prohibicions.....	62
Art. 262 Aplicació de normes tecnològiques.....	62
Art. 263 Supòsit especial.....	62
Art. 264 Llicència.....	62
ÚS DE VIVENDA.....	62
Art. 265 Ordenança.....	62
Art. 266 Definicions.....	63
Art. 267 Superfície de les dependències.....	63
Art. 268 Il·luminació i ventilació.....	63
Art. 269 Dependències mínimes.....	63
Art. 270 Escales.....	63
Art. 271 Classificació.....	64
Art. 272 Activitats reglamentades.....	65
Art. 273 Regulació.....	65
Art. 274 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.....	66
Art. 275 Nivells d'indústria.....	66



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

CAPÍTOL TERCER	66
SISTEMA VIARI (CLAU 1)	66
Art. 301 Definició.....	67
Art. 302 Tipus de vies.....	67
Art. 303 Desenvolupament	67
Art. 304 Publicitat.....	67
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TECNICS (clau 2)	68
Art. 305 Definició i contingut.....	68
Art. 305 (bis) Condicions d'edificació, ús i funcionals.....	68
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (clau 3)	69
Art. 306 Definició.....	69
Art. 307 Determinacions del Pla General.....	69
Art. 308 Condicions dels jardins públics.....	69
Art. 309 Usos.....	70
Art. 310 Condicions de les àrees esportives.....	70
Art. 311 Verd privat d'interès especial.....	70
SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 4)	71
Art. 312 Definició i règim.....	71
Art. 313 Usos.....	71
Art. 314 Assignació d'usos.....	71
Art. 315 Condicions d'edificació.....	72
SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS (clau 5)	74
Art. 316 Definició i regulació.....	74
Art. 317 Protecció del sistema viari.....	74
Art. 318 Protecció del sistema d'infraestructures dels serveis tècnics.....	75
Art. 319 Protecció del sistema hidrogràfic.....	75
CAPÍTOL QUART SÒL URBÀ	75
DISPOSICIONS GENERALS	75
Art. 401 Zones.....	75
Art. 402 Desenvolupament del Pla General.....	76
Art. 403 Alineacions i Rasants.....	76
Art. 404 Unitat d'actuació.....	76
Art. 405 Ordenances d'edificació i ús.....	77
Art. 406 Profunditats i alçades.....	77
ZONA D'EDIFICIS MONUMENTALS A CATALOGAR (CLAU 6)	77
Art. 407 Definició.....	77
Art. 408 Condicions d'ordenació i edificació.....	78
Art. 409 Condicions d'ús.....	78
ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (clau 7)	78
Art. 410 Definició.....	78
Art. 411 Condicions d'ordenació i edificació.....	78



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 412	Condicions d'ús	78
ZONA DE DENSIFICACIO URBANA SEGONS L'ORDENACIO TRADICIONAL (clau 8).....		79
Art. 413	Definició	79
SUBZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA AMB PATI DE MANÇANA (clau 8 a.)		79
Art. 414	Definició	79
Art. 415	Condicions d'ordenació.....	79
Art. 416	Condicions d'edificació.....	80
Art. 417	Condicions d'ús	80
SUBZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA SENSE PATI DE MANÇANA (clau 8b).....		80
Art. 418	Definició.....	80
Art. 419	Condicions d'ordenació	81
Art. 420	Condicions d'edificació	81
Art. 421	Condicions d'ús	81
ZONA DE TRAMA URBANA AMB EDIFICACIÓ LINEAL (clau 9).....		81
Art. 422	Definició.....	81
Art. 423	Condicions d'ordenació i edificació.....	81
Art. 424	Condicions d'ús	82
ZONA AMB ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA (CLAU 10).....		82
Art. 425	Definició.....	82
Art. 426	Condicions d'ordenació i edificació	82
Art. 427	Condicions d'ús	83
ZONA DE TRAMA URBANA DE CASES AILLADES (clau 11).....		83
Art. 428	Definició.....	83
Art. 429	Subdivisió.....	83
Art. 430	Condicions d'ordenació	83
Art. 431	Condicions d'edificació comuns a totes les zones	84
Art. 432	Condicions d'edificació particulars per a cada zona	84
Art. 433	Condicions d'ús	85
ZONA DE VOLUMETRIA CONSOLIDADA (clau 12).....		85
Art. 434	Definició	85
Art. 435	Condicions d'ordenació i edificació.....	85
Art. 436	Condicions d'ús	86
ZONA DE PETITA INDUSTRIA I MAGATZEM (clau 13).....		86
Art. 437	Definició	86
Art. 438	Condicions d'ordenació.....	86
Art. 439	Condicions d'edificació.....	86
Art. 440	Condicions d'ús	86
UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 1.....		87
Art. 441	Definició.....	87
Art. 442	Condicions d'ordenació.....	87
Art. 443	Condicions d'edificació.....	87
Art. 444	Condicions d'ús	87



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 445	Condicions de gestió	87
UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 2.....		87
Art. 446	Definició.....	88
Art. 447	Condicions d'ordenació.....	88
Art. 448	Condicions d'edificació.....	88
Art. 449	Condicions d'ús	88
Art. 450	Condicions de gestió	88
UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 3.....		88
Art. 451	Definició	88
Art. 452	Condicions d'ordenació	89
Art. 453	Condicions d'edificació.....	89
Art. 454	Condicions d'ús	89
Art. 455	Condicions de gestió	89
PLA ESPECIAL "CAN MIQUEL".....		89
Art. 456	Definició	89
Art. 457	Objectiu del Pla Especial.....	89
Art. 458	Condicions d'ordenació i d'edificació	90
Art. 459	Reserva de sòl per a sistemes.....	90
Art. 460	Condicions d'ús i de gestió	90
UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 5 CAN SUNYER.....		90
Art. 461	Definició	90
Art. 462	Condicions d'edificació i ordenació.....	90
Art. 463	Condicions d'ús (apartat b derogat per modifi puntual)	91
Art. 464	Condicions de gestió	91
UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6. EL TAIÓ.....		91
Art. 465	Definició	91
Art. 466	Condicions d'ordenació i edificació.....	91
Art. 467	Condicions d'ús	92
Art. 468	Condicions de gestió	92
POLÍGON DE REMODELACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL.....		92
Art. 469	Definició.....	92
Art. 470	Estandards de sistemes complementaris.....	93
Art. 471	Edificabilitat	93
Art. 472	Condicions d'ordenació i edificació.....	93
Art. 473	Condicions d'ús	93
Art. 474	Condicions de gestió	93
POLÍGON DE REMODELACIÓ DEL C/.DE SANT ANTONI CANTONADA AMB EL C/ DE LA PARRA (Derogat per la modificació puntual Exp 253/2004).....		93
Art. 475	Definició	93
Art. 476	Edificabilitat	93
Art. 477	Condicions d'ordenació i edificació.....	93
Art. 478	Condicions d'ús	93
Art. 479	Condicions de gestió	93



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM 7. MIRALLES	93
Art. 480 Definició.....	93
Art. 481 Condicions d'ordenació i edificació.....	94
Art. 482 Condicions d'ús.....	94
Art. 483 Condicions de gestió.....	94
 CAPÍTOL CINQUÈ	 94
SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	94
DISPOSICIONS GENERALS	94
Art. 501 Definició.....	94
Art. 502 Zones i usos globals.....	95
Art. 503 Vialitat i aparcaments.....	95
Art. 504 Aprofitament mitjà.....	95
Art. 505 Desenvolupament dels Plans Parcial.....	95
 REGULACIÓ DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (clau 14)	 96
Art. 506 Definició.....	96
 SUBZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS I (clau 14a)	 96
Art. 507 Estàndards de sistemes complementaris.....	96
Art. 508 Edificabilitat.....	96
Art. 509 Ordenació.....	96
Art. 510 Condicions d'edificació.....	96
Art. 511 Condicions d'ús.....	96
 SUBZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL D'INTENSITAT II (clau 14b.)	 97
Art. 512 Estandards de sistemes complementaris.....	97
Art. 513 Edificabilitat.....	97
Art. 514 Ordenació.....	97
Art. 515 Condicions d'edificació.....	97
Art. 516 Condicions d'ús.....	97
 REGULACIÓ DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (Clau 15)	 97
Art. 517 Definició.....	97
Art. 518 Estàndards per a sistemes complementaris.....	97
Art. 519 Edificabilitat.....	98
Art. 520 Ordenació.....	98
Art. 521 Condicions d'edificació.....	98
Art. 522 Condicions d'ús.....	98
Sector I. Polígon industrial de Can Abat.....	98
Art. 523 Descripció.....	99
Art. 524 Condició d'ordenació.....	99
Art. 525 Condicions de gestió.....	99
Sector 2. Miralles.....	99
Art. 526 Descripció.....	99
Art. 527 Condicions d'ordenació.....	99
Art. 528 Condicions de gestió.....	100
Sector 3. Can Sunyer del Nord.....	100
Art. 529 Descripció.....	100



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 530	Condicions d'ordenació.....	100
Art. 531	Condicions de gestió.....	100
Sector 4.	Polígon Industrial Rosanes II.....	100
Art. 532	Descripció.....	100
Art. 533.	Condicions d'ordenació.....	100
Art. 534	Condicions de gestió.....	100
SOL NO URBANITZABLE (clau 17)		101
Art. 701	Definició, finalitat i tipus.....	101
Art. 702	Desenvolupament del Plà.....	101
Art. 703	Vies rurals.....	101
Art. 704	Parcel·lacions i segregacions.....	101
Art. 705	Condicions per els habitatges.....	102
Art. 706	Edificacions existents.....	102
Art. 707	Nucli de població.....	102
SOL NO URBANITZABLE D'INTERES AGRICOLA (Clau 17 a).....		102
Art. 708	Condicions d'ordenació i edificació.....	102
Art. 709	Construccions agràries.....	103
Art.710	Usos permesos.....	103
SOL NO URBANITZABLE D'INTERES FORESTAL (clau 17 b).....		103
Art. 711	Condicions d'ordenació i edificació.....	104
Art. 712	Construccions agràries.....	104
Art. 713	Usos permesos.....	104
SOL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ (clau 17 c).....		104
Art. 714	Característiques.....	104
SUBZONA D'EDIFICIS A CONSERVAR.....		104
Art. 715	Definició.....	105
Art. 716	Condicions d'ordenació, edificació i ús.....	105
ANNEX I.....		105
Llistat d'edificis monumentals a catalogar.....		105
	Edifici de Miralles.....	105
	Ermita de Sant Jaume.....	105
	Església dels Àngels.....	106
ANNEX II.....		106
Edificis a conservar.....		106



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Article 101 Definició

1. Aquestes normes urbanístiques formen part del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Castellví de Rosanes.

Article 102 Marc legal

1. El pla General s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl han d'entendre's fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa.
2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En el nom previst per aquest Normativa, i en general per aquest Pla General, seran d'aplicació les normes vigent en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Article 103 Contingut

El Pla General està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació
2. Plànols d'ordenació
3. Normes urbanístiques
4. Programa d'Actuació
5. Estudi Econòmic Financer
6. Formant part també la documentació informativa i l'Avanç del Pla, que consten ambdós de memòria i plànols.

Article 104 Revisió

1. La revisió global del Pla General és procedent en els supòsit següent:
 - 1.a. Quan s'hagin complert 20 anys de vigència
 - 1.b. A l'aprovar-se un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti al terme municipal de Castellví de Rosanes.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 1.c. Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
- 1.d. Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sol urbanitzable total.
2. Tanmateix es podrà procedir a una revisió parcial del Pla quan s'hagi urbanitzat completament un sector industrial, estant a més ocupada el cinquanta per cent de la superfície edificable amb la finalitat de qualificar sòl per a ús industrial. Per aquesta qualificació tindrà caràcter preferent el sòl que assegurí la continuïtat de la iniciativa que ha motivat la revisió parcial.

Article 105 Modificació

1. En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions del Pla General. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificació del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General.
3. D'ésser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions de l'article 159 del Reglament, pel que fa a l'aprofitament mitja.
4. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 49 i 50 de la Llei del sòl i 161 i 162 del Reglament.

Article 106 Regulació del Programa d'Actuació

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa, fos necessari alterar el sol urbanitzable programat, programant nous sectors o apartant del Programa sectors inicialment inclosos en el marc del procediment de revisió del programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons el previst als articles 48 de la Llei del sol i 158 del Reglament.

Article 107 Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les serves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social de moment en que han d'ésser aplicades.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el quocient de l'escala més), es a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Article 108 Obligatorietat

Tant les Administracions i organismes públics com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla General i especialment d'aquestes Normes.

Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Article 109 Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Article 110 Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran, segons preveuen la Llei del Sòl i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística. Quan aquestes no siguin preceptius, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

2. El programa d'actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla General.

3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar Plans Especials, ordenances especials, catàlegs i normes complementàries.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Article 111 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

Només serà preceptiva la prèvia formació del Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió.

Article 112 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels qual és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.

L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de coincidir amb els sectors del planejament delimitats al Pla General.

2. En sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant els Programes d'Actuació Urbanística i successivament els pertinents Plans Parcial, els quals hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada etapa d'execució, o la totalitat del sòl, si hi ha una única etapa.

Article 113 Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl urbanitzable, s'apliquen directament i immediata.

2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte qualsevol de les següents finalitats:

- 2.a. Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
- 2.b. Protecció específica de vinyes, horts, espais forestals, conreus.
- 2.c. Protecció de les vies de comunicació.
- 2.d. Millora del medi i llocs rurals.
- 2.e. Determinar les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

Article 114 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans Especials, que tindran com objecte la regulació pormenoritzada dels sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 17 de la Llei del Sòl i 76 i 77 del Reglament. El



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

planejament especial pot regular qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

- 1.a. Sistema general viari.
- 1.b. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.
- 1.c. Sistema d'espais lliures.
- 1.d. Sistema d'equipaments.
- 1.e. Sistema de protecció de sistemes.

Article 115 Plans Parcials

1. A més de les determinacions previstes a l'ordenament urbanístic, els Plans Parcials hauran d'observar i contenir les prescripcions següents:

- 1.a. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització.

D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritats entre ells.

- 1.b. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 118 i 119 de la Llei del Sòl.

- 1.c. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

- 1.d. Els Plans Parcials dels sectors l'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable programat per a cada quatrieni, hauran de contenir, a més de la divisió poligonal, l'especificació de la quantia de l'escreix d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general adscribibles a l'esmentat escreix, d'acord amb el que es preveu als articles 50 i 51 del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 116 Estudis de Detall

Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions del Pla General i, en els seu cas, dels Plans Parcials. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments del volum. L'ordenació del volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de població.

Article 117 Precisió del límits

1. Els límits de les zones, sectors o sistemes, podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials, d'acord amb els següents criteris:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 1.a. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - Alineacions o línies d'edificació vigents
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de la propietat rústica o urbana.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- 1.b. No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1: 5 000 d'aquest Pla General.
- 2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial o respongués a alienacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla General, aquest límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla Parcial.

Article 118 Catàleg

- 1. D'acord amb el que es preveu als articles 25 de la Llei del Sòl i 86 del Reglament, s'haurà de formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i elements naturals d'interès.
Aquest catàleg haurà de comprendre al menys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i els Espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals per aquest Pla General.
Aquest Catàleg serà complementari del planejament especial corresponent, d'existir aquest i, en tot cas ho serà del Pla General.
- 2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla Especial i el Catàleg podran establir una regulació més concreta de la regulació del Pla General sobre aquest aspectes.

GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Article 119 Concessions per equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla General sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquest



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Article 120 Execució del planejament en sòl urbà

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que al menys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

2. Aquest Pla General conté la delimitació de diverses unitats d'actuació, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 117 i 118 de la Llei del sòl i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.

3. L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació, implica la iniciació del procediment reparcel·ladori, produint els efectes previstos als articles 98 de la Llei del Sòl i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 121 Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, i en el supòsit de les actuacions aïllades en sòl urbà s'aplicarà el procediment expropiatori.

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

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Article 122 Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix es necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals superficials o no del terreny.

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en el supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències com pot ésser



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

el cas dels terrenys qualificats com a sistema. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

Article 123 Actuacions d'altres Entitats Públiques

En relació amb els actes assenyalats a l'article precedent, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està prevista a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei de Sòl i als articles 8 i 8 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Article 124 Caducitat

1. Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades. També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquest terminis. En el segons, la prorroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major.
2. En tot cas, les obres emparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys, prorrogable en un altre. Esgotats aquest erminis, s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.

Article 125 Contingut

1. Les llicència s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquest Pla Genera- especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema, i en relació als diferents tipus de projectes, que contenen aquestes Normes_ i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol.
2. Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.
3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

4. El procediment d'atorgament de llicència s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.

Article 126 Requisits comuns de les sol·licituds de llicència

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

1.a. Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic, i en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;

1.b. Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació;

1.c. Situació, superfície i pertinença de la finca, com índole de l'activitat, obra o instal·lació per la qual es sol·liciti la llicència;

1.d. Les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents;

1.e. Data i lloc.

2. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

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

Article 127 Llicència de parcel·lació.

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

1.a. Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídic i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament;

1.b. Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implicada;

1.c. Certificat de domini i estat de càrregues, de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin inmatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol i títols que acreditin el domini i es n'assenyalarà la



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

20

descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació llinars i extensió;

1.d. Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000;

1.e. Plànol topogràfic d'informació a escala 1: 500 en el qual es situïn els llinars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants;

1.f. Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

Article 128 Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

1.a. Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2 000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència;

1.b. Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades;

1.c. Projecte tècnic

1.d. Còpia de plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:

2.a. Moviment de terres

2.b. Obres de fàbrica

2.c. Pavimentació

2.d. Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis

2.e. Evacuació d'aigües i sanejament

2.f. Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons

2.g. Xarxa de distribució de gas

2.h. Plantacions d'arbrat i jardineria

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

3.a. Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions;

3.b. Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació i arbrats existents;

3.c. Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el que s'indiqui l'edificació i arbrat existent.

3.d. Plànol de perfils dels terrenys;

3.e. Plànol acotats i detallats de les obres i serveis projectats;

3.f. Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquest pressupostos es compondran de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta, i



25

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 3.g. Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

Article 129 Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:
- 1.a. Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
 - 1.b. Cèdula urbanística, si estigués implantada.
 - 1.c. En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - 1.d. Projecte tècnic.
 - 1.e. Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.
2. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:
- 2.a. Memòria en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no pugin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
 - 2.b. Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquestes, així com la seva relació amb el carrer més proper i



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst;

2.c. Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable

2.d. Plànol a escala 1:500, de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se;

2.e. Plànol de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100 segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç discontinuat, groc, el que tingui de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra;

2.f. Fotografies de la finca i les confrontants;

2.g. Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals necessaris en cadascun d'aquest serveis;

2.h. Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl;

2.i. Justificació específiques de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:

A Normes sobre prevenció d'incendis.

B Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatges.

C Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

D Col·locació de bústies-apartats per a l'entrega de correspondència a domicili.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, que siguin necessaris segons la naturalesa de l'obra, caldrà que s'aporti



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Article 130 Llicència de modificacions d'ús

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

1.a. Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consigni, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

1.b. Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions alineacions i rasants.

1.c. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.

1.d. Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.

1.e. Justificació específica de que el projecte compleix, en els seu cas, les prescripcions de l'apartat i) del paràgraf 2 de l'article precedent.

1.f. Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precises per a l'ús pretès.

2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

Article 131 Llicència d'enderrocament

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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D)
- b Reparació de cobertes i terrats (D)
- c Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàleg d'interès històric-artístic (D)
- d Col·locació de portes i persianes en obertures
- e Col·locació de reixes
- f Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerams
- g Construcció de pous i fosses sèptiques (D)
- h Modificació de balcons, repises o elements sortints
- i Canvi o reparació d'elements estructurals
- j Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per a aquestes Ordenances
- k Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)
- l Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems (P i D)
- m Construcció i modificació d'aparadors
- n Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres (D)
- o Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)
- p Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total del qual no excedeixi de 5 m (P i D)
- q Enderrocament d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístics (P i D)

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

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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Article 134 Requisits del projecte tècnic

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima la d'1,50 per 1,10 metres i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.
4. Si les característiques del dibuix, exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

Article 135 Suspensió del còmput dels terminis

1. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:
 - 1.a. Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar dades de la sol·licitud, reintegra-la degudament o aportar documents preceptius omesos
 - 1.b. Durant el període concedit a l'interessat per a esmenar deficiències del projecte
 - 1.c. Durant els dies que hi haig entre la notificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució
 - 1.d. Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditatives a l'expedient i el seu pagament

Article 136 Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projectes s'ajustés estrictament als plans normes urbanístiques, ordenances i demás disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entres les esmenables i les no esmenables
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 3.a. Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació .
- 3.b. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament
- 3.c. Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior
- 3.d. Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables
- 3.e. No respectar les zones verdes i espais lliures previstos al planejament
- 3.f. Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències
- 3.g. NO ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.
- 4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.
- 5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertència de que, transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la llicència.

Article 137 Edificació i urbanització

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

RÈGIM DEL SÒL

Article 138 Règim urbanístic

- 1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:
 - 1.a. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic
 - 1.b. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
 - 1.c. Qualificació urbanística del Sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o unitats.

Article 139 Règim jurídic



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del Règim jurídic del Sòl i d'acord amb el previst als articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, i els articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzables es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'article 104 d'aquestes Normes.

Article 140 Sistemes

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parciais o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - 1.a. Sistema viari,
 - 1.b. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics
 - 1.c. Sistema de espais lliures
 - 1.d. Sistema d'equipaments
 - 1.e. Sistema de protecció de sistemes
2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, d'acord amb el que disposa l'article 64 de la Llei del Sòl.
3. Segons l'abast del seu servei els sistemes es classifiquen en general i locals. El Pla General preveu de forma completa els sistemes generals.

Article 141 Abast de les determinacions del Pla General

1. En el sòl urbà, el Pla General precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la Llei, a través de la determinació dels sòl segons sigui el seu destí:
 - 1.a. Vials i aparcaments
 - 1.b. Sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives
 - 1.c. Sòls d'interès públic i social, susceptible d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics
 - 1.d. Sòls privats i edificables. Aquestes determinacions físiques es representen en els plànols d'ordenació.
 Aquest sòls formen part dels corresponents sistemes generals i locals.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotació i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial de conformitat amb el Pla General, si bé aquest darrer fixa en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.
3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques d'acord amb el previst a l'article 34 del Reglament i les magnituds de cada actuació.
4. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que s'estableixen els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

Article 142 Sistemes locals i proporcionalitat

1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcials, Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall o per aquest Pla en àrees delimitades com a Unitats d'actuació, destinada a sistemes locals queda determinada, de conformitat amb la Llei i el Reglament, pels estàndards específics o la expressió de les superfícies que per a cada sector o àrea estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.
2. Donada la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards o superfícies per a sistemes locals, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla General, comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'hagin alterat els estàndards o superfície esmentats.

CAPÍTOL SEGON

Article 201 Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex edificabilitat bruta o per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Serán computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni el porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortint oberts.

3. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'edificabilitat complementari per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m2s/m2s), de l'àrea de referència de cada unitat de zona o sector, el qual en algunes zones s'afegeix a l'edificabilitat per zona, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament quan sigui desitjable i d'interès general de destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina. L'excés sobre edificabilitat complementària s'haurà de treure, o substituir en cas d'edificacions o usos ja existents, de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat per zona.
5. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art.202 Definició dels conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran al següent significat:
 - a) Parcel·la.- Porció de sòl urbà edificable.
 - b) Solar.- Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes és apta per ésser edificada immediatament.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 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 situació a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis.- Tota planta de l'edificació que estigui per sobre 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 reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que és puguin comercialitzar independentment.
- g) Cossos sortints.- Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) Elements sortints.- Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) Celobert.- Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació.- Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

Art. 203 Planta Baixa

1. Es la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0.60m per sobre i 0.60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en què, en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior. Per aquest mateix sistema d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
3. Els entresols o planta baixa partida es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Els entresols:

- a) se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, al menys en el cinquanta per cent (50%) de la seva amplada.
 - b) L'altura lliure mínima, per sobre i per sota, de 2,5 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.
4. L'altura lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

<u>Sistema d'ordenació</u>	<u>Alçada</u>
Edificació segons alineacions de vial	2.75 m.
Edificació aïllada: P. baixa tancada	2.50 m.
P. baixa oberta	3.00 m.
Altres sistemes d'ordenació	2.75 m.

Art. 204 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons els vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en els altres sistemes d'ordenació són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquest part, la consideració de planta baixa.
3. L'altura de la planta soterrani serà com a mínim 2.20 m.

Art. 205 Alçada de les plantes pis

L'altura lliure de les plantes pis no serà inferior a 2.50 m.



34

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 206 Elements tècnics de les instal·lacions

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

Art. 207 Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
3.
 - a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície del sostre edificable.
 - b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
 - c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de la parcel·la.
4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. Als carrers de menys de 4 m no es permetran cossos sortints tancats.
6. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta.
7. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

8. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 4 m del nivell de la voravia.

Art. 208 Vol màxim dels cossos sortints

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

I. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

1. A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions:

a) El vol màxim dels cossos sortints, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de 40 cm si el carrer es inferior a 6 m i a 60 cm si el carrer es superior a 6 m.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vuitè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas de 1.00 m. A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos el cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla limit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.
Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada

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

III. Sistema d'ordenació volumètrica específica.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts les limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1.00 m es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.
2. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3).

Art. 209 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.
 - a) No s'admeten elements sortints a la planta baixa.
 - b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2.75 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0.60 m amb un màxim de 1.00 m i que no sigui superior a la mida de cos sortint màxim del carrer, s'admet un mínim de 10 cm.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0.30 cm.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes.

Art. 210 Ventilació i il·luminació

1.
 - a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altre dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interior auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
 - b) La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
 - c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

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

Art. 211 Obres d'ampliació

El disposat sobre patis i sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Art. 212 Celoberts

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Son interiors els celoberts que no sobren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquest espais.
2. La dimensió del cercle mínim inscriptible, i la superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors obeeix a la taula següent:

<u>Núm. de plantes</u>	<u>cercle inscriptible</u>	<u>Superfície mínima</u>
	(m)	(m2)
fins a 2	2	7
fins a 3	2	9
fins a 4	3	12

No es pot produir en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna o alguna de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes des a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària serà més gran de l'amplada promig.
4. El celobert 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, quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.
5. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més les següents regles.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a) Les llums mínims entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- c) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.

Art. 213 Patis de ventilació

- 1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
- 2. La dimensió del cercle mínim inscriptible i la superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació obeeix a la taula següent:

Núm. plantes	Cercle inscriptible (m)	Superfície mínima (m2)
Fins a 2	2	4
Fins a 3	2	6
Fins a 4	3	7

No es pot produir en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m.

- 3. No és premés reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- 4. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
- 5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DEL VIAL

Art. 214 Definició dels conceptes

Els conceptes citats tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial. Es la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
- b) Línia de façana. Es el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial. Es la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) Mitgera. Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable. Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa. Es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, que resulta d'aplicar les profunditats edificats.
- j) Reculada de l'edificació. Es el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art 215 Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'hauran de subjectar al dispostat al corresponent article.

Art. 216 Amplada de vial

1.
 - a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estranyaments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.
 - c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
 - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

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

Art. 217 Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a l'intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. L'equivalència entre plantes i l'altura amidada en metres, en el cas que no s'especifiqui on cada zona o sector, és regularà per la taula següent:

PB.....	4,5 M.
PB + 1.....	7,5 M.
PB + 2.....	10.5 M.

4. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) La cobertura terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que resultin no seran habitacles. En cap cas podran superar els tres metres sobre l'alçada reguladora.
 - b) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - c) Els coronaments decoratius de les façanes.

Art. 218 Regles sobre determinació d'alçades

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

1. Edifici amb façana a una sola via.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistent que es respecte encara que superin la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents o la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable la concreta delimitació de la qual resulta de la fitxada en els plànols per a cada front d'illa. Amb absència d'aquesta determinació numèrica s'estarà a la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà a la que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o col·laterals. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable.

Art. 221 Espai lliure interior

1. Les zones o sector en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior oposada a l'illa.
En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de les parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa. En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels punts extrems posteriors real.

Art. 222 Reculades

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

44

- a) Reculada a tot el frontal d'alineació d'illa.
- b) Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial primitiu. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

3. Les reculades de la modalitat b) o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits:

- a) que els edificis projectats tinguin una façana de més de 15 metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 1.5 metres de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.

4. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades segueixen les següents:

- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 1.5 m. I d'alçada lliure mínima de 2.75 metres.
- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 223 Conceptes

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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a) forma i mida de la parcel·la
- b) ocupació màxima de parcel·la
- c) alçada reguladora màxima
- d) nombre màxim de plantes
- e) separacions mínimes
- f) edificacions auxiliars
- g) tanques
- h) adaptació topogràfica i moviment de terres.

Art. 224 Desenvolupament del volum edificable

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

Art. 225 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 226 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars on els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 227 Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural de terrenys. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.
2. l'equivalència entre plantes i l'alçada amidada en metres en el cas en que no s'especifiqui en cada zona o sector, es regularà per la taula següent:

PB.....	4 m
PB + 1.....	7 m
PB + 2.....	10 m
3. Per damunt de l'alçada màxima, només en permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per los volades. Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada en el centre del volum.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - d) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 228 Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la a les seves partions laterals



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortint. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 229 Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei, edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computa a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes, i volum.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.

Art. 230 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl. En cap cas l'alçada d' la tanca a espai públic serà superior a 1.8 m, respecte de la rasant del vial o espai lliure a que doni front.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1.00 m, amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 231 Adaptació topogràfica i moviment de terres



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%) situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

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

- a) Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1.00 m, per sobre o a més de 1.5 m, per sota de la cota natural del límit.
- b) Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada :base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1.00 m, per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 1.50 m, per sota de la cota natural de límit.
Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3.50 metres.

SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 232 Distribució de l'edificabilitat neta

- 1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
- 2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a) forma i mida de la parcel·la;
 - b) ocupació màxima de parcel·la, i
 - c) longitud mínima de façana.

Art. 233 Ordenació de la forma de l'edificació

- 1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a) a través de la fixació de:
 - alineacions d'edificació



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- cotes de referència de la planta baixa
 - alçada màxima i nombre de límit de plantes
 - b) a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.
 3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
 - a) separació mínima entre edificacions i
 - b) separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

Art. 234 Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.
2. Com a excepció al disposat en el número anterior, fixem específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 235 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General establert, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:
 - a) regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i
 - b) cotes de referència dels plans de anivellament i terrosament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans de anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.
3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0.60 m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació a un reajustament, dins d'aquest límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota.

Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Art. 236 Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1^a Alineacions d'edificació. Son alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de l planta baixa.

Si al Pla Parcial o Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar -en tot allò compatible amb la regulació específica- les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2^a Alçada màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta.
- b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 237 Paràmetres de la configuració flexible

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compressor dins d'aquesta figura poligonal.
L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del, qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. Quan es pretén que l'envoltat vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a clara fixació de les limitacions esmentades.
A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta-pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

Art. 238 Localització relativa de l'edificació

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
 - a) Separacions mínimes entre edificacions; i
 - b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i al límits de zona.El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de 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'il·luminació i assolellament.
 - a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- Edificis de Pb, Pb+1P, i Pb+2p: 4 m.
- b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial- serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any. La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:
 - b.1) En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.
No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sens donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.
 - b.2) En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.
- 3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

REGULACIÓ D'USOS

Art. 239 Bases de la regulació

1. El Pla General regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris.
3. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General indica l'ús predominant. La indicació de l'ús predominant pot fer-se de forma alternativa.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
- 5. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos extractius, d'aparcament, de vivendes i industrial.
- 6. En la regulació de les zones i sectors les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 241 apartat A, esmentant els números d'aquesta relació.

Art. 240 Conceptes

- 1. S'entén per ús admissible aquell que la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscriptibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
- 2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no es permesa pel Pla.
- 3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
- 4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
- 5. Són usos compatibles aquells que la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquest usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

Art. 241 Desenvolupament de la regulació d'usos

- 1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla General pel que fa a la localització i característiques de usos admesos.
- 2. Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:
 - restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - prohibir usos admesos pel Pla General.
 - admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla General i mantinguts ple Pla Especial de Reforma Interior.
- 3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 4. En sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús predominant. Es successiu planejament parcial ha de fer la regulació concreta dels usos.
- 5. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.
- 6. En general, el planejament especial de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 242 Classes d'usos

A -segons la seva funció:

- 1. Us de vivenda, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - a) Vivenda unifamiliar. Es l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés i exclusiu.
 - b) Vivenda plurifamiliar. Es l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.
 - c) Vivenda bifamiliar. És la vivenda plurifamiliar per a dos habitatges.
- 2. Us hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hoteleria.
- 3. Us de bar, restaurants i similars. S'estableix la modalitat especial de sales de festa, discoteques i similars.
- 4. Us comercial. Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxa i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici i el límit de superfície és de 400 m², de sostre.
- 5. Us de magatzem. 1- Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos a l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera. 2-Els usos comercials i de magatzems que, per llur característiques -matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats- originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.
- 6. Us d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, i assegurances els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
- 7. Us industrial
 - 1- S'hi comprenen les següents activitats:


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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 1r. Els magatzem destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes - instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockage).
- 2n. Indústries de materials per a la construcció.
- 3r. Garaigs.
- 4t. Els tallers de reparació i de les estacions de servei.
- 5è. Agències de transport.
- 6è. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
- 7è. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
- 8. Us industrial agrícola en general.
Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de l'agricultura i la ramaderia.
- 9. Us de celler de criança. Aquest ús comprèn les activitats dirigides a l'elaboració i emmagatzematge de vi escumós.
- 10. Us sanitari
 - 1- Us sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
 - 2- L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
- 11. Us assistencial. Aquest ús comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.
- 12. Us educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.
- 13. Us sòcio-cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.
- 14. Us religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.
- 15. Us recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmpings.
- 16. Us esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- 17. Us administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública. S'hi comprenen també les instal·lacions per a la



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

seguretat ciutadana, com és ara els bombers i les instal·lacions com mercats i escorxadors.

18. Cementiri.
19. Us agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i granges.
20. Us de vialitat. Es l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones.
21. Us extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció d'àrids i moviments de terres en general.

B -Per la seva naturalesa:

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terreny o/i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada, no inclòs en les altres categories.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 243 Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquest Pla General s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla General.
2. Aquest usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 58 de la Llei del Sòl estableix, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se sense dret a indemnització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 244 Definició



58

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perills corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original con espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrològica local.
- e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
- f) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure'n.
- g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte el previst en els paràgrafs anteriors.

Art. 248 Altres requisits

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

DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENTS

Art. 249 Definició

1. S'entén per "aparcament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 250 Reserva d'espais per a aparcament i condicions

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

Art. 251 Previsió de garatge en els edificis



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. Els Edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2.) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
2. Les places mínimes de garatge que preveure són les següents:
 - A) Edificis d'habitatges
 - a) A sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent metres quadrats (100 m2.)
 - b) A sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquests mateixos, amb el límit d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m2.) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.
 - B) Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars
Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m2.) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.
 - C) Edificis amb locals comercials i grans magatzems
Aquest edificis hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80m2.) de superfície construïda.
 - D) Indústries, magatzems, i en general locals destinats a ús industrial
El mínim serà d'una plaça per cada 100 m2., de superfície útil.
 - E) Hotels, residències i similars
Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent senzilles.
 - F) Cliniques, sanatoris, hospitals
Una plaça de garatge per cada deu llits.
3. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també al edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places de garatge en el propi edifici.

Art. 252 Condicions de les places de garatge



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metres, que es grafiaran en el Projecte d'edificació.
2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan aprop com sigui possible a aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 m.

Art. 253 Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge s'hauran de construir d'acord amb les característiques següents:

- a) Utilització de materials incombustibles i resistents al foc. Únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó a un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim de gruix.
- b) El paviment serà impermeable, anti-eslleivissant i continuat o bé amb les juntes perfectament unides.
- c) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
- d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escalas.
- e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestibuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llampares elèctriques i la seva instal·lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comuns de circulacions de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.

Art. 254 Alçada lliure mínima

Els locals tindran una alçada lliure mínima de tots els seus punts de 2,25 m., La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m.

A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi pugin entrar.

Art. 255 Accessos



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflictes amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m²., caldrà que tinguin, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior a 2.000 m²., podran tenir un sol accés de 5 m., d'amplada mínima.
3. L'amplada dels accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.
4. A part dels accessos a que es refereixen els punts anteriors, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local.

Art. 256 Rampes

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim de 20%, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan tinguin d'ésser emprada com a sortida al carrer.
3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m².
4. Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0'60 m., i una alçada de 0.15 m., sobre la calçada.

Art. 257 Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per tal d'impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8%.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínim d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.
3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati la superfície del qual vindrà determinat pel que desposa el punt 1.

Art. 258 Resistència

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

Art. 259 Protecció d' obertures

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

Art. 260 Conducció d'aigua i extintors

1. Dins d'una distància de 5 m., com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m²., s'instal·larà una presa d'aigua, que satisfaci la condició incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF (1974), proveïda de mànega de llarg suficient per a que l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.
2. Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis, de 5 o més kg. De Co₂, o pols seca, en nombre i distribució tals que corresponguin a un per cada 100 m²., de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

3. Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m²., caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Art. 261 Prohibicions

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

Art. 262 Aplicació de normes tecnològiques

En qualsevol cas són d'aplicació les Normes Tecnològiques d'edificació NTE ipf/1974 SOBRE "Instal·lacions de protecció contra del foc", aprovades per Ordre del Ministeri de l'habitatge de 26 de febrer de 1974.

Art. 263 Supòsit especial

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

Art. 264 Llicència

Estaran subjectes a prèvia llicència de l'administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents la naturalesa dels materials amb els que estigui construït el local, nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis.

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

ÚS DE VIVENDA

Art. 265 Ordenança

Com a desenvolupament d'aquest Pla s'haurà d'aprovar una ordenança per a completar la regulació de l'ús de vivenda. Aquesta ordenança podrà alterar



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de la vivenda i les seves dependències.

Art. 266 Definicions

1. S'entén per superfície útil les diverses de la vivenda, la superfície del sòl continguda dins del perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de la vivenda, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzement i dels banys.
Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes

Art. 267 Superfície de les dependències

Les diverses dependències de la vivenda hauran de complir les següents condicions de superfície i volum:

-Menjador	10 m ² .	25 m ³ .
-menjador-cuina	14 m ² .	35 m ³ .
-dormitori principal	10 m ² .	25 m ³ .
-dormitori	6 m ² .	15 m ³ .
-cuina	5 m ² .	12.5 m ³ .
-bany	3 m ² .	6.3 m ³ .
-safareig o retret	1.5 m ² .	3.15 m ³ .

Art. 268 Il·luminació i ventilació

1. La il·luminació i ventilació de les estances serà una desena part (1/10) de la superfície de la planta.
2. Les escales en edificis de més de dues plantes jauran de tenir il·luminació i ventilació lateral a'1 m². De superfície mínima. En els demés casos, es farà mitjançant claraboia.

Art. 269 Dependències mínimes

Cada vivenda haurà de tenir una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer des de dormitori ni cuina. Si l'accés es realitzés a través del menjador, o de la cuina - menjador, haurà de quedar separat d'aquestes estances per una dependència amb doble porta.

Art. 270 Escales



66

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm., amb esglaons de 27 cm., i d'alçada 19 cm.

En les edificacions la darrera planta de les quals es trobi a més de 14 m., de la cota de la porta d'entrada, serà obligatori la instal·lació d'ascensor.

Art. 271 Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar alteracions que puguin produir sobre el mig ambient. En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries.

1. Indústries compatibles amb la vivenda, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 5 kw (si es en planta pis o 20 kw si es en planta baixa o soterrani), que no transmetin molèsties a l'exterior, emanacions o perills especials, i que no produeixin sorolls superiors a 55 decibelis (dBA), mesurats al límit de parcel·la al altre costat del mur o sostre de separació del veí.

A efectes de limitació d'aquesta categoria, s'entendrà que son activitats "molestes i incòmodes" les que pels sorolls vibracions o trepidacions que provoquen o pels fums, gasos, clors, boires, pols en suspensió o substàncies que eliminin, molestin al veïns immediatament propers al lloc on se situen aquest establiments.

Les activitats de serveis a una comunitat de vivendes: bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatació de manutenció, d'aparells elevadors, etc. es classificaran dins d'aquesta categoria industrial, llevat de si pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona.

Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbil i maquinària en general i magatzems. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties a les vivendes contigües, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.

El nivell màxim de soroll admès per aquesta categoria és de 70 decibels. La potència màxima permesa és de 60 kw. Als efectes de limitació d'aquesta categoria, s'entendrà que son "insalubres" aquells establiments on es produeixin desprendiments de productes que al



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

llençar-los a l'atmosfera o dipositar-los al terra els contaminin, de forma que se'n pugui derivar un perill per a la salut humana. Es consideraran "perillosos" els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles d'originar greus riscos per combustions espontànies o explosions determinats d'incendis i projecció de materials, que puguin ésser originats voluntària o involuntàriament i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i bens de tota mena. Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc. que s'han esmentat al punt anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria, quan superin els límits de superfície que s'assignaran dins la normativa de les zones de sol urbanitzable o tipus d'ordenació de sòl urbà.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes no admeses contigües a d'altres usos que no siguin industrials. Compresa la mitjans y gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no por ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats. El nivell màxim de soroll admès és de 100 decibels. A la valoració de la insalubritat d'aquesta categoria també és tindrà en compte els perjudicis que puguin causar-se a la riquesa agrícola i forestal.

Art. 272 Activitats reglamentades

Per a la qualificació de les activitats on "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" s'estarà al que es disposa al Decret 1961 de 30 novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 273 Regulació

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits ex novo pel Pla, es regularà a la normativa de zones o sectors del sòl urbanitzable i tipus d'ordenació de sòl urbà.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa. Com a límit màxim es fixarà una superfície de 400 m2. Per a la categoria 1ª.; 1.000 m2., per a la 2ª i sens límits per a la 3ª. El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades on decibels, no superin les



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ésser mai superior al 50% dels valors màxims establerts.

L'augment de potència estarà permès en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, condicionament d'aire i similars.

Les instal·lacions d'acondicionament domèstic, podran disposar dels elements i potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per a evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesurarà en decibels i la determinació del límit es farà en el domicili del veí afectat per les molèsties on en les condicions menys favorables no és sobrepassaran els 45 dBA.

En tot cas, entre les 22 h., i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 20 dBA.

En tot cas, entre les 22 h., i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veí afectat no podrà sobrepassar en més de 20 dBA el soroll de fons, entenent-se per tal d'ambiental sense els valors punta accidentals.

Art. 274 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emparables i de reconeguda eficàcia s'eliminen o es redueixen les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en al termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà l'eficaç funcionament, l'Administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 275 Nivells d'indústria

A efectes d'ordenació urbanística s'estableixen dos nivells d'indústries segons el tamany:

- petita i mitjana indústria, ocupant una superfície igual o inferior a 2500 m².
- gran indústria, ocupant una superfície superior a 2500 m².

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA VIARI (CLAU 1)



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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 301 Definició

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçats de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús vialitat.

Art. 302 Tipus de vies

1. S'estableixen els tipus de vies següents:
 - xarxa arterial: (1.a) Constituïda per aquells elements d'autopista i carreteres que creuen el terme municipal.
 - xarxa viària local; constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:
 - Xarxa viària primària: (1.b) Comprèn aquelles vies o eixos fonamentals que complementen a la xarxa arterial en la tasca de relacionar els diversos nuclis de població dintre el terme.
 - Xarxa viària secundària: Que comprèn els vials d'ús de circulació rodada (1.c) vials d'ús per a vianants (1.d) i els camins de tractament especial (1.e)
2. Aquest Pla General preveu el traçat de la xarxa viària local primària en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En el sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponent d'aquest Pla General a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards i previsions fixats per a cada sector.

Art. 303 Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions el plans Especials o Parcial, i si és el cas, els Estudis de Detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.
2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

Art. 304 Publicitat



70

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, hagen-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TECNICS (clau 2)

Art. 305 Definició i contingut

1. Aquest Pla General conté l'ordenació de les infraestructures sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria,
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a. L'abastament d'aigües (clau 2.a). Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - b. Instal·lacions de subministre d'energia elèctrica (clau 2.b). Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transports d'alta tensió.
 - c. Instal·lacions de subministre de gas (clau 2.c). Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transports d'alta pressió i gasoductes.
 - d. Sanejament (clau 2.d). Comprèn la xarxa de clavegueres, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
 - e. Abocadors d'escombraries (clau 2.e) que es delimitin.
 - f. Telefonía (clau 2.f).

Art. 305 (bis) Condicions d'edificació, ús i funcionals

1. Les edificacions hauran d'adequar-se a les condicions establertes a la zona a on estiguin ubicats.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran la qualificació pròpia de la zona a on s'integrin.
3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- 4. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.
- 5. Només es permetran noves esteses de línies d'alta tensió quan es justifiqui fefaentment al 100% de les línies actuals.

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (clau 3)

Art. 306 Definició

- 1. Comprès els sols de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes.
- 2. Es distingeix entre els parcs públics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori (3. a) i els que estan al servei directe d'una àrea o sector, jardins urbans locals (3. b).
- 3. També es preveu la categoria d'àrees esportives (3. c)
En la previsió de sols adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1 b), primer paràgraf del Reglament.
- 4. En relació funcional amb els sistemes d'espais lliures es preveu un règim especial
Pels espais de verd privat d'interès especial (3. d)

Art. 307 Determinacions del Pla General

- 1. Aquest Pla estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parc públics en qualsevol tipus de sòl. En el sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics o zones esportives. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall.
- 2. Respecte als jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndards o superfícies corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquells espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructuració conjunta del poble.

Art. 308 Condicions dels jardins públics

Els jardins pública a preveure mitjançant els instruments de planejament de desenvolupen el Pla General, hauran de complir els criteris establerts en l'Article 4.a de l'Annex del Reglament de Planejament.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 309 Usos

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general i d'aquests sols.
2. Tanmateix, en els jardins públics en sòl urbà es podrà adscriure una superfície no superior al vint per cent (20%) per a la construcció d'edificacions lligades a l'ús educatiu o preeducatiu, no inclòs en els cicles d'escolarització obligatòria, i a l'ús socio-cultural
3. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions
 - a. Alçada màxima: 6 m.
 - b. Ocupació màxima: 3%. Aquesta condició s'aplica en el supòsit del número anterior. En tot cas dins els espais lliures es podrà adscriure una superfície no superior al 5% per a pàrkings sota d'arbres.

Art. 310 Condicions de les àrees esportives

- El pendent dels terrenys serà inferior al 10% llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla General.
- L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m² st/m² s.
- La distribució del sòl serà:
 - 10% per a l'edificació
 - 60% per a espais destinats a pistes etc..
 - 30% per a àrees lliures, vials i aparcaments.
- L'alçada reguladora màxima serà a 12 m.

Art. 311 Verd privat d'interès especial

1. Sense perjudici de la conservació de la titularitat privada i individualitzada dels terrenys es qualifiquen com a verd privat d'interès especial aquells espais no edificats amb una vegetació que convé protegir o integrats en un ambient o entorn a preservar. Es finalitat del Pla assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys
2. Queden prohibides les transformacions que suposin desaparició o merma dels



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

arbres i vegetació, i en general, dels elements que constitueixen l'ambient d'interès especial. S'admeten construccions auxiliars que no ocupin més del deu per cent de l'espai ver privat..

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 4)

Art. 312 Definició i règim

Comprèn els sols que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Plà General dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin al moment de l'aprovació d'aquest Plà.

Art. 313 Usos

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- administratiu: 4.a
- socio-cultural: 4.b
- educatiu: 4.c
- sanitari-assistencial: 4.d
- religiós: 4.e
- cementiri: 4.f
- recreatiu: 4.g

Art. 314 Assignació d'usos

1. En aquest Plà General s'assigna dins el sòl urbà els usos del sistema d'equipament o bé l'ús genèric d'equipament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Plà. En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un Plà Especial, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipament.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

La variació d'usos sempre que es mantingui la titularitat pública no precisa l'aprovació de planejament especial.

- 3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Plà General.

Art. 315 Condicions d'edificació

- 1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a la organització general del teixit urbà en què es situen,
- 2. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pel següents índex, segons els usos assignats:

- a) Educatiu: 0,8 m2 st/m2 s.
- b) Sanitari-assistencial: 0.8 m2 st/m2 s.
- c) Socio-cultural, recreatiu i religió: 08 m2 st/m2 s.
- d) Administratiu: 08 m2 st/m2 s.

- 3. No obstant, quan l'equipament estigui localitzat en sòl urbà seran d'aplicació les condicions d'edificació de la zona immediata o contigua. En el cas que les condicions d'edificació de la zona immediata o contigua siguin les de la trama Urbana de cases aïllades (clau 11) no serà d'aplicació l'article 431.3 i s'aplicaran els articles 431.5 i 432.2 en aquest termes:
431.5. s'admeten plantes soterrani.
432.2 Tanmateix s'admetrà una segona planta que no superi el 50% de la potencial planta primera."

SISTEMA D'EQUIPAMENT CARRER SANT ANTONI / LA PARRA (clau 4*)

Art. 315 BIS . Condicions d'ordenació del sistema d'equipament carrer Sant Antoni/ La parra .

Art. 315 BIS.1 Definició i règim

Comprèn els terrenys situats dins el casc urbà de Castellví i delimitats per la plaça de l'Església, el carrer de la Parra i el carrer de Sant Antoni. La superfície del polígon de remodelació és de 806,41 m2.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

L'objectiu global del polígon és obtenir com espai per equipament sanitari-assistencial (dispensari) i socio-cultural (biblioteca i llar d'avis) i administratiu al servei del tot el municipi.

Mitjançant la previsió de sòl per a la realització d'un edifici polivalent i ordenant a la vegada els espais sobrants com a espais lliures d'ús públic per que juntament amb la plaça de l'Església formin un conjunt homogeni.

Art. 315 BIS.2 Assignació d'usos

El sistema d'equipament al carrer Sant Antoni cantonada carrer de la Parra comprèn els usos següents definits a l'article 242 del Pla General :

10. Us sanitari

- 3- Us sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
- 4- L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

11. Us assistencial. Aquest ús comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.

13. Us socio-cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

17. Us administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública. S'hi comprenen també les instal·lacions per a la seguretat ciutadana, com és ara els bombers i les instal·lacions com mercats i escorxadors.

Art. 315 BIS.3 Condicions d'edificació



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Condicions d'edificació clau 4*

SUPERFÍCIE PARCEL·LA		806,41 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA	sobre rasant - 65%	524,17 m ²
	sota rasant - 100%	806,41 m ²
EDIFICABILITAT BRUTA	2 m ² st/m ² sòl	1.612,82 m ²
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA		12,00 m
NÚMERO DE PLANTES		PB + 2PP
ALÇADA LLIURE ENTRE PLANTES		mínim 2,5 m
COSSOS SORTINTS	vial < 12m	màxim 0,6 m
	vial > 12m	màxim 1,5 m
RÀFECS		màxim 0,6 m
ALINEACIONS	reculades permeses	
USOS PERMESOS	10,11,13,17	

SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS (clau 5)

Art. 316 Definició i regulació

En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament.

Art. 317 Protecció del sistema viari

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de la vialitat d'acord amb l'Article 35 de la Llei 51/1974 de la línia exterior de l'explanada de la via.
2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla General i en la legislació de carreteres.
3. Els Plans Parcials o Especials o els Estudis de Detall no podrà disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local establertes per aquest Pla General. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

4. Les modificacions de la xarxa viària que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla General.

Art. 318 Protecció del sistema d'infraestructures dels serveis tècnics.

En l'edificació i els usos en el sòl confrontant els sistemes d'infraestructura de serveis tècnics, s'hauran de respectar les limitacions que es preveuen en la legislació i reglaments actuals per a cadascun d'ells, per raons de seguretat i conservació des serveis.

Art. 319 Protecció del sistema hidrogràfic

En l'edificació i els usos en el sòl confrontant les conques hidrogràfiques, i en els llocs a on no s'especifiqui en aquest Pla General s'hauran de respectar les limitacions que es preveuen en la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART SÒL URBÀ

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 401 Zones

Per a la regulació del Sòl Urbà s'estableixen les zones i subzones següents:

- Zona d'edificis monumentals a catalogar (clau 6)
- Zona de conservació de l'edificació (clau 7)
- Zona de densificació urbana segons l'ordenació tradicional (clau 8)
 - Subzona de densificació urbana amb pati de mançana (clau 8 a)
 - Subzona de densificació urbana sense pati de mançana (clau 8 b)
- Zona de trama urbana amb edificació lineal (clau 9)
- Zona amb ordenació volumètrica específica (clau 10)
- Zona de trama urbana de cases aïllades (clau 11)
 - Subzona tipus I (clau 11 a)
 - Subzona tipus II (clau 11 b)
 - Subzona tipus III (clau 11 c)
 - Subzona tipus IV (clau 11 d)



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- Zona de Volumetria Consolidada (clau 12)
- Zona de Petita Indústria i Magatzem (clau 13)

Art. 402 Desenvolupament del Pla General

1. El desenvolupament del Pla en el sòl urbà tant sols exigeix la formulació dels Estudis de Detall, Plans Especials o Projectes de Reparcel·lació en les Unitats d'Actuació, quan així estigui previst expressament.
2. Excepte en aquestes zones, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Plà General sense la necessitat d'altres documents urbanístics, i sense perjudici de la obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Plà assenyala.

Art. 403 Alineacions i Rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resulten precisades, si és el cas, pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Plà General.
2. El Plànol 5, 8, 10, i 12 dóna indicacions per a la definició precisa de les seccions de carrer, el seu ús i la disposició del serveis. A la vegada, l'Ajuntament formularà un projecte de redefinició completa de rasant de la vila incorporant i fent efectiva aquelles disposicions.
3. En tot el que no resulti modificat pel Plà General, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 404 Unitat d'actuació

Aquest Pla General delimita en algunes àrees de sòl urbà unitats d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

La delimitació de les unitats d'actuació produeix els efectes previstos a l'Article 98 de la Llei del Sòl.

L'ajust de la delimitació de les unitats d'actuació podran ésser d'un 10% (deu per cent) de la superfície disposada pel Plà, seguint sempre els índex d'aprofitament que estableix el Plà, l'ajust dels quals es reduirà al 5% (cinc per cent).

Quan aquest Plà General no estableixi l'ordenació detallada de les àrees serà necessari formular el corresponent estudi de Detall.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 405 Ordenances d'edificació i ús

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i remissions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'Article 40 del Reglament de Planejament.

Art. 406 Profunditats i alçades

En els plànols d'ordenació a escala 1/1000 es fixa la línia de profunditat edificable, exceptuant illes molt petites, totalment edificables.

Aquest traçat no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superin la que resulta de l'aplicació de l'esmentat criteri. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, i en la nova construcció, s'haurà de respectar la profunditat edificable. La determinació sobre alçada es troba en els plànols d'ordenació a escala 1/1000 que aplica el criteri de relació entre l'alçada, la mida del carrer i el tipus edificatori que han constituït la trama. Aquesta alçada màxima ve grafiada per cada façana i pels diversos fragments d'illa. Aquest criteri no afecta l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respecta, encara que superin la fixada en els plànols. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre edificable, i en la nova construcció, s'haurà d'observar les determinacions aplicables dels plànols d'ordenació sobre alçades màximes.

Les característiques dels patis lliures interiors de les illes queden definides als plànols d'ordenació.

En el cas de no haver-hi cap prescripció expressa podran ocupar-se amb construccions en la totalitat i a una alçada màxima de 3 m., mesurats en el punt més alt de la coberta.

ZONA D'EDIFICIS MONUMENTALS A CATALOGAR (CLAU 6)

Art. 407 Definició

Comprèn els edificis de valors històrics i artístics singulars que convé protegir i que constitueixen la relació inicial del catàleg. L'annex I descriu el llistat dels edificis inclosos en aquesta zona i les seves característiques fonamentals.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 408 **Condicions d'ordenació i edificació**

1. No es permet la substitució dels edificis ni les alteracions estructurals. Solament s'admeten les obres de manteniment estructural, les de millora (obres de millora interior i manteniment de façana) i les de serveis, sempre que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici a conservar.
2. Caldrà cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació que tindran la qualificació de verd privat d'interès especial.
3. No s'admeten augments de volum edificable.

Art. 409 **Condicions d'ús**

S'admet la continuïtat dels usos actuals.

ZONA DE CONSERVACION DE L'EDIFICACIO (clau 7)

Art. 410 **Definició**

Compren aquelles zones en les que el caràcter de l'edificació ha configurat al llarg dels anys l'imatge del poble.

Art. 411 **Condicions d'ordenació i edificació**

No es permet la substitució dels edificis ni les alteracions estructurals. Solament s'admeten les obres de manteniment estructural, les de millora (obres de millora interior i manteniment de la façana) i les de serveis, sempre que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici a conservar. Caldrà cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació.

Es podrà incrementar el volumen en un 10/% quan sigui necessari pel desenvolupament dels usos permesos i quedi garantit que no afectarà els elements estructurals de l'edificació ni dels espais oberts a protegir que tindran la qualificació de verd privat d'interès especial, i quan es garanteixi la rehabilitació total de l'edifici.

Es podran realitzar soterranis tenint cura de no alterar substancialment la planta baixa.

Art. 412 **Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- Els usos propis del sistema d'equipament
- El residencial tant per a vivendes unifamiliars com plurifamiliars.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- L'ús comercial només a la planta baixa.
- L'ús definit en la numeració 6 només a la planta baixa.

ZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA SEGONS L'ORDENACIÓ TRADICIONAL (clau 8)

Art. 413 Definició

1. Comprèn els sectors de sòl urbà ocupats per edificis que constitueixen una trama irregular fruit de l'expansió urbana tradicional. Es considera que la futura activitat edificatòria cal conduir-la vers a l'adequació dels nous edificis a l'entorn existent, mitjançant l'obligat seguiment d'uns paràmetres essencials.
2. Es distingeixen dues subzones en funció de que existeixin patis de mançana (clau 8ª.) o no (clau 8b.)

SUBZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA AMB PATI DE MANÇANA (clau 8 a.)

Art. 414 Definició

Comprèn els sectors de sol urbà que han constituït la zona d'expansió urbana típica de les darreres dècades. És objectiu del Pla, introduir un tractament d'aquestes zones de forma que es pugui permetre una certa colmatació de les mateixes seguint les pautes de la seva formació, evitant una densificació abusiva i millorant, per tant, les característiques del conjunt.

Art. 415 Condicions d'ordenació

1. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació del vial.
2. En els plànols d'ordenació a escala 1/1000 es fixa la línia de profunditat edificable. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta encara que superin la que resulta de l'aplicació de l'esmentat criteri. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada.
En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

3. El nombre de plantes dels edificis ve fixada en els plànols ordenació a escala 1/1000. L'equivalència entre el nombre de plantes i l'alçada és la següent:

- B..... 4.5 m
- B + I..... 7.5 m.
- B +- II.... 9.5 m.

Aquest nombre de plantes ve grafiada per a cada façana i per als diversos fragments d'ella. Aquest criteri no afecta l'alçada dels edificis preexistents, que es respectà, encara que superi la fixada en els plànols. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre edificables, i en la nova construcció, s'hauran d'observar les determinacions aplicables dels plànols d'ordenació sobre alçades màximes.

Art. 416 Condicions d'edificació

1. L'amplada mínima de la façana serà de 7 m. No obstant, seran edificables les parcel·les d'amplada inferior, anteriors a l'aprovació del Pla General.
2. La coberta de l'edificació haurà d'ésser a dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb pendent màxima del 30%.
3. En la composició de les façanes principals, alçada de les obertures haurà d'ésser igual o superior a l'amplada.
4. La línia de cornisa no podrà sortir més de 40 cms. del pla de la façana.

Art. 417 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1. Residencial tant per a vivendes unifamiliars com plurifamiliars.
2. Els usos definits amb la numeració 2,4 i 5 (només a planta baixa) 3 només a la planta baixa, no s'admet la modalitat de sales de festes o similars) 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, i 8 (tots aquests en la categoria 1ª.) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, i 17.

SUBZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA SENSE PATI DE MANÇANA (clau 8b)

Art. 418 Definició

1. Comprèn aquells sectors de sòl urbà que constitueixen una trama, en la que es fa necessari, regular la futura activitat edificatòria vers el



8

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas el seguiment dels paràmetres de les zones més importants.

Art. 419 Condicions d'ordenació

Les condicions d'ordenació són les mateixes que s'estableixen en l'Article 415 de la Subzona anterior, a excepció de la regulació de les alçades que serà la següent:

B.....	3,5 m.
B + I	7 m.
B + II	9,5 m.

Art 420 Condicions d'edificació

1. L'amplada mínima de façana serà de 5 m. i la màxima serà de 11 m. No obstant, seran edificables les parcel·les d'amplada inferior, anteriors a l'aprovació inicial del Pla General.
2. La coberta de l'edificació haurà d'ésser a dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb pendent màxima de 30%.
3. En la composició de les façanes principals haurà d'acomodar-se a les següents condicions:
 - les obertures es compondran segons eixos verticals.
 - l'alçada de les obertures haurà d'ésser igual o superior a l'amplada.
 - la cornisa o rencat de la coberta no podrà sortir més de 30 cm. del pla de la façana.

Art. 421 Condicions d'us

S'admeten els mateixos usos que els de l'Article 417 de la Subzona anterior.

ZONA DE TRAMA URBANA AMB EDIFICACIÓ LINEAL (clau 9)

Art. 422 Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà ordenats amb cases en fil·lera de planta baixa més una planta pis i organitzades seguint la directriu del vial, que compten amb una reserva de terra com a espai ajardinat propi de cada parcel·la.

Art. 423 Condicions d'ordenació i edificació



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial. El criteri general per a definir l'edificabilitat serà el de l'aplicació dels següents paràmetres:

- La façana serà de 10 m., no obstant això es permet l'agrupament de dues parcel·les amb accessos comuns.
- L'alçada reguladora màxima s'estableix en 7 m. equivalent a planta baixa més una planta pis.
- La profunditat edificable es fixa en 10 m., la resta de solar no serà edificable i tindrà la consideració de verd privat.
- La coberta de l'edificació haurà d'ésser a dues vessants amb la directriu horitzontal en el carrer i amb pendent màxima de 30%.
- En la composició de les façanes principals, l'alçada de les obertures haurà d'ésser igual o superior a l'amplada.
- La línia de cornisa no podrà sortir més de 30 cm. del pla de la façana.

En els plànols d'ordenació a escala 1/1000 es fixen el nombre de plantes i profunditats edificables, aquestes línies no afecten als edificis preexistents que es respecten. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre d'aquest edificis s'hauran de respectar les condicions generals i les establertes en els plànols d'ordenació.

Art. 424 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- L'ús de vivenda unifamiliar o bifamiliar.
- També els definits en la numeració 2,3,4,6, (només a la planta baixa) 10,11,12,13,14, i 17.

ZONA AMB ORDENACIO VOLUMETRICA ESPECIFICA (CLAU 10)

Art. 425 Definició

Comprèn el sector de sòl urbà situat entre els carrers de St. Antoni, de la Font i Montjuïc, i que serà desenvolupat amb edificació residencial aïllada deixant la resta de parcel·la com espai ajardinat.

Art. 426 Condicions d'ordenació i edificació

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. Els plànols d'ordenació expressen les alineacions de l'edificació. Tanmateix per la substitució d'un bloc es podrà formular un Estudi de Detall que desenvolupi els paràmetres i prescripcions següents:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- L'edificabilitat neta serà de 0,6 m²/m².
- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la parcel·la una vegada cedits els terrenys de sistemes; la resta de parcel·la tindrà la consideració de verd privat.
- L'alçada màxima serà de planta baixa i dues plantes pis equivalent a 9.5 m.
- L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la 4 m.
- S'admetrà una planta de soterrani per l'ús d'aparcament l'ocupació de la qual no superi a la planta baixa.

Art. 427 Condicions d'ús

S'estableixen els següents usos:

- L'ús de vivenda unifamiliar o plurifamiliar.
- També els usos definits amb la numeració 3 i 4 (només a la planta baixa) i 10,11,12,13,14,15,i 17.

ZONA DE TRAMA URBANA DE CASES AILLADES (clau 11)

Art. 428 Definició

Comprèn àrees que ha seguit o seran desenvolupades amb edificació residencial aïllada de baixa densitat. L'espai ajardinat al voltant de l'habitatge configura especialment aquesta zona.

Art. 429 Subdivisió

La zona de trama urbana de cases aïllades es subdivideix en quatre subzones en funció de la seva intensitat:

- subzona de trama urbana de cases aïllades Int. I (clau 11 a.)
- subzona de trama urbana de cases aïllades Int. II (clau 11 b.)
- subzona de trama urbana de cases aïllades Int. III (clau 11 c.)
- subzona de trama urbana de cases aïllades Int. IV (clau 11 d.)

Art. 430 Condicions d'ordenació

1. Es sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. Els plànols d'ordenació expressen les alineacions de les tanques de les parcel·les.
3. L'edificabilitat neta per a parcel·la de cada una de les subzones és:

Subzona	Edificabilitat neta m ² . S/m ² . Sòl.
I	1



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

II	0.75
III	0.50
IV	0.30

Art. 431 Condicions d'edificació comuns a totes les zones

1. L'equivalència entre plantes i alçades és la següent:
 PB..... 4m.
 PB + 1..... 8m.
 PB + 2..... 11m.
2. L'amidament de l'alçada reguladora màxima es farà des de la cota definida en l'Article 227 fins el punt més alt de la coberta.
3. La segona planta es regularà respecte de qualsevol alineació de la primera com a mínim en un metre.
4. Les construccions auxiliars permeses hauran de separar-se dels respectius límits les mateixes distàncies que les edificacions principals. L'alçada reguladora màxima per a les construccions auxiliars serà de 3 m.
 Tanmateix s'admeten garatges a façana sempre que s'aprofiti el desnivell del terreny. L'amplada del garatge, que es col·loqui a façana serà del 20% de la façana de la parcel·la, amb un mínim de 4,5 m. En aquest cas la superfície ocupada computa a efectes d'ocupació auxiliar.
5. S'admetrà la planta soterrani per a l'ús d'aparcament sempre que llur ocupació no superi la de la Planta Baixa.
6. Les tanques de parcel·la estaran formades obligatòriament per un massís d'un metre a partir de la rasant del carrer, poden arribar a una alçada màxima de 1.8 amb elements vegetals. S'aplicarà el mateix criteri en les tanques de separació amb altres límits; en aquest cas l'alçada de 1 m. s'amidarà des de la rasant natural del terreny.
7. S'admet una ocupació per a construccions auxiliars del 5% de la superfície de la parcel·la, amb una màxima de 100 m2.
8. S'admet la possibilitat de fer mitgeres amb un dels veïns quan existeixi compromís amb escriptura pública en les dues parcel·les.

Art. 432 Condicions d'edificació particulars per a cada zona.

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de la façana de la parcel·la al vial i l'ocupació màxima de la parcel·la en cada subzona són les que s'estableixen en el quadre següent:

Subzona	Superfície m2.	Longitud façana	Ocupació
I	300	15	40



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

II	400	15	30
III	800	20	20
IV	1000	20	15

2. Alçades:

En les subzones d'intensitat I,II,i III, s'admeten edificis de Planta Baixa més una planta pis; tanmateix s'admet una segona planta que no superi el 50% de la planta primera. A la subzona d'intensitat IV s'admeten edificis de planta baixa més una plana pis. En tots els usos s'haurà de complir lo disposat a l'Article 227, apartat 1,2 i 3.

3. Separacions a límits:

S'estableixen per a cada subzona les separacions al front de parcel·la i a altres límits següents:

Subzona	m. A front de parcel·la	m. A altres límits
I	3	3
II	5	3
III	10	5
IV	10	5

Art 433 Condicions d'ús

Per a la zona de trama urbana de cases aïllades s'admeten els següents usos:

- L'ús de vivenda unifamiliar.
- També els definits amb la numeració 4 (només en planta baixa) i els 10, 11, 12, 13, 14, 15, i 17.

ZONA DE VOLUMETRIA CONSOLIDADA (clau 12)

Art. 434 Definició

Comprèn àrees de sòl urbà consolidat amb un tipus d'ordenació específica d'acord amb l'ordenament urbanístic anterior i que no s'hi preveu cap actuació amb la finalitat de mantenir les actuals condicions d'edificació.

Art. 435 Condicions d'ordenació i edificació

No es preveuen noves edificacions en les zones efectes a aquesta qualificació. Aquesta qualificació urbanística no deixa fora d'ordenació cap edificació en la mesura que s'adapti a la normativa aplicable anteriorment i per tant es permeten en aquest cas obres de millora, modificació, consolidació o



88

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

reparació sempre que no signifiquin augments de volum noi de sostre edificable.

En el cas de que es produís l'enderroc d'alguna edificació d'aquesta zona la nova edificació s'ordenarà seguint les pautes de l'edificació aïllada establertes en l'Article.

Art. 436 Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona són els establerts en l'Article 427.

ZONA DE PETITA INDUSTRIA I MAGATZEM (clau 13)

Art. 437 Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà adscrites prioritàriament o en exclusiva a l'ús industrial i similars. Estan situades al Nord de la Carretera C-243 i junt al camí de Can Abat.

Art. 438 Condicions d'ordenació

1. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.
2. El criteri general per definir l'aprofitament resultarà de l'aplicació del coeficient de 4 m³/m² de solar una vegada cedits els sistemes previstos.
3. La parcel·la mínima serà de 500 m². La façana mínima serà de 15 m.

Art. 439 Condicions d'edificació

1. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 40% de la parcel·la.
2. L'edificació s'haurà de separar respecte e tots els límits de la parcel·la a 5 m.
3. L'alçada màxima edificable s'estableix en 10 m. equivalent a B+I.
4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
5. S'admeten els casos sortint de la façana principal fins a 1 m. de vol.

Art. 440 Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

-L'industrial amb les activitats 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 en les categories 1^a, 2^a, 3^a.

-També els usos 3,4,5,6,8,9,10,11,14,15,i 17.

-L'ús de vivenda s'admetrà en nombre màxim d'una per instal·lació.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 1

Art. 441 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats entre el carrer de la Font i el Torrent de Can Abat.

La superfície de l'unitat d'actuació és de 4.000 m2.

Art. 442 Condicions d'ordenació

- a. S'aplica la regulació de la trama urbana amb edificació lineal (clau 9) en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- b. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0.4 m2. st/m2. sòl.
- c. El sostre edificable màxim serà de 1.600 m2.
- d. El nombre màxim de vivendes serà de 16.
- e. La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.000 m2.

Art. 443 Condicions d'edificació

- a. S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b. L'alçada de plantes i la profunditat edificable s'especifiquen en el plànol d'ordenació a escala 1/1000.

Art. 444 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 9.
S'haurà de construir una superfície de 20 m2. Útils de garatge per a cada vivenda.

Art. 445 Condicions de gestió

- a. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.
- b. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per els usos i amb les extensions següents.
 - Espai lliure públic 3 c.....2.000 m2.
 - Vials..... 720 m2

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 2



Corregir l'errada material existent al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, de Castellví de Rosanes, consistent a modificar el nombre d'habitatges que preveuen els seus articles 447 i 452, que erròniament indicaven 11 i 29 habitatges, respectivament, quan el nombre correcte és de 10 habitatges en l'article 447, i 28 habitatges en l'article 452.

La secretària de la Comissió Territorial de Catalunya
d'Urbanisme de Barcelona Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Mercè Albiol i Núñez
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Art. 446 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a ambdós costats del carrer de Nostra Senyora de Montserrat.

La superfície de l'unitat és 6.662 m².

Art. 447 Condicions d'ordenació

- S'aplica la regulació de trama urbana de cases aïllades (clau 11 b) en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,43 m²/m² sol.
- El sostre edificable màxim serà 2.884 m².
- El nombre màxim de vivendes es de 11.
- La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 6.662 m².

Art. 448 Condicions d'edificació

- S'aplica el sistema d'edificació segons d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 449 Condicions d'ús

- S'admeten els usos establerts per a la zona clau 11 b. També s'admet l'ús de vivenda bifamiliar.

Art. 450 Condicions de gestió

- El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.
- En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per els usos i amb les extensions següents:

Equipament docent 4c.2.400 m².
Vials..... 416 m².

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 3

Art. 451 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'entorn de el turó del Callís.

La superfície de l'unitat d'actuació és de 20.271 m².



Pla Gen

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2006 va acordar:
Corregir l'errada material existent al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, de Castellví de Rosanes, consistent a modificar el nombre d'habitatges que preveuen els seus articles 447 i 452, que erròniament indicaven 11 i 29 habitatges, respectivament, quan el nombre correcte és de 10 habitatges en l'article 447, i 28 habitatges en l'article 452.

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 Albifol i Núñez

Art. 452 Condicions d'ordenació

- S'aplica la regulació de trama urbana de cases aïllades Clau 11 b. en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
- L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0.32 m²/m². sòl.
- El sostre edificable màxim serà de 6.582 m².
- El nombre màxim de vivendes serà de 29
- La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic es de 20271 m².

Art. 453 Condicions d'edificació

- S'aplica el sistema d'edificació segons d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 454 Condicions d'us

- S'admeten els usos establerts per a la zona clau 11 b.
També s'admet l'ús de vivenda bifamiliar.
- S'haurà de construir una superfície de 20 m², útils de garatge per a vivenda.

Art. 455 Condicions de gestió

- Es sistema d'actuació aplicable és el de compensació.
- En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per els usos i amb les extensions següents:
 - espai lliure públic 3 a..... 9.120 m².
 - vials..... 2.375 m².

PLA ESPECIAL "CAN MIQUEL"

Art. 456 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'Est del casc urbà de Castellví ocupant la zona de "Can Miquel".
La seva superfície es de 51657 m².

Art. 457 Objectiu del Pla Especial



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

L'objecte d'aquest Pla Especial es la reestructura -Objectiu del Pla Especial-

L'objecte d'aquest Pla Especial es la reestructuració de la xarxa viària encaminada a un estalvi de la despesa d'urbanització, mantenint però l'enllaç de la C-243 amb el nucli urbà, i la definició de tipologies edificatòries adients a l'ordenació proposada.

Art. 458 Condicions d'ordenació i d'edificació

- a. L'índex edificabilitat bruta total serà de 0.42 m2s/m2s.
- b. El nombre màxim de vivendes serà de 66.
- c. La parcel·la mínima serà de 500 m2.
- d. L'alçada màxima de l'edificació serà de PB+2 equivalents a 9,00 m.

Art. 459 Reserva de sòl per a sistemes

A més a més del sistema viari, el Pla Especial haurà de cedir gratuïtament terrenys pels usos i extensions següents:

- equipament docent 4c.....5.000 m2.
- espais lliures públics.....5.900 m2.

La reserva de sòl de 10.900 m2. per a equipaments i espais lliures haurà de situar-se a la mateixa zona que contempla la U.A. 4.

Art. 460 Condicions d'ús i de gestió

- a. S'admeten els següents usos:
 - vivenda unifamiliar o bifamiliar.
 - ús comercial només en planta baixa.
 - ús sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós, recreatiu i esportiu, d'acord amb el que disposa l'Article 242 de les N.U. del Pla General.
- b. El sistema d'actuació aplicable es el de compensació.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 5 CAN SUNYER

Art. 461 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà que delimiten l'àmbit de l'urbanització de Can Sunyer del Palau.

La superfície de l'unitat d'actuació és de 49,29 Ha.

Art. 462 Condicions d'edificació i ordenació



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a. S'aplica la regulació de la zona de trama urbana de cases aïllades Subzona tipus III (clau 11 c) en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expressos d'aquesta unitat.
- b. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0.25 m2. s/m2. sòl.
- c. El sostre edificable màxim serà de 127.000 m2.
- d. El nombre màxim de vivendes serà de 317.

Art. 463 Condicions d'ús

- a. S'admeten els usos establerts en l'Article 437 d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 464 Condicions de gestió

- a. El sistema d'actuació aplicable és de cooperació.
- b. En l'execució de les determinacions urbanístiques , en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per els usos i amb les extensions següents:
 - viari 1..... 7.90 Ha.
 - serveis tècnics 2..... 0.26 Ha.
 - espais lliures 3..... 6.75 Ha.
 - equipament 4c..... 0.50 Ha.
- c. L'Administració executarà les obres d'urbanització següents amb càrrec als propietària al 100%:
 1. completar la xarxa viària.
 2. Completar la infraestructura d'aigües residuals i connexió a depuradora.
 3. Millora del nivell d'enllumenat.
 4. Urbanització de parcs i jardins urbans.
 5. Urbanització de sols per a equipaments.
 6. Millora d l'abastament d'aigua.
- d. Els propietaris hauran de constituir-se entitat de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6. EL TAIÓ

Art. 465 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà que delimiten l'àmbit de l'urbanització "El Taió".
 La superfície de l'unitat d'actuació és de 51.36 Ha.

Art. 466 Condicions d'ordenació i edificació



95

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 470 Estàndards de sistemes complementaris

Les actuacions en aquesta zona que es desenvolupa mitjançant un P.E.R.I. caldrà que respecti els següents estàndards mínims:

- vials i aparcaments públics 15%
- espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives 7%.
- dotacions en general 2%

Art. 471 Edificabilitat

- l'índex d'edificabilitat bruta 0.57 m². s/m². sòl.
- l'intensitat màxima de l'edificació per parcel·la es fixa en 0,8 m². Sostre m². De sòl.

Art. 472 Condicions d'ordenació i edificació

S'aplica la regulació de la zona de petita indústria i magatzem (clau 13), en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expressades d'aquest polígon.

Es permet l'agrupació de dos o més establiments fins arribar la façana conjunta a una llargada total de 145 m. L'unitat resultant de l'agrupació no podrà ser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per a cadascun dels establiments, constituirà una parcel·la indivisible de tal manera que no podran instal·lar-se més establiments que el número de parcel·les agrupades, ni superar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

Art. 473 Condicions d'ús

S'admeten els mateixos usos que els definits en l'Art. 444 d'aquestes ordenances.

Art. 474 Condicions de gestió

El sistema d'actuació és el de compensació.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM 7. MIRALLES

Art. 480 Definició

Comprèn els terrenys de sòl urbà que es delimiten en el barri de Miralles.



76

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

La superfície de Unitat es de 2,60 Ha.

Art. 481 Condicions d'ordenació i edificació

- a. S'aplica la regulació de la zona de DENSIFICACIO URBANA sense pati de mançana (clau 8b) i de la zona de TRAMA URBANA de cases aïllades, subzona II (clau 11 b) en tots els aspectes no contemplats per les determinacions específiques i expresses d'aquesta Unitat.
- b. Per la clau 11b s'admeten les parcel·les de dimensions inferiors a la mínima (400 m2.) existents anteriorment a la data d'aprovació inicial d'aquesta modificació. En aquest sentit caldrà reduir l'ocupació màxima de la parcel·la en la mateixa proporció.
- c. Per a la zona 8b situada a l'entorn de la plaça s'haurà de mantenir la galga determinada per l'ocupació en planta dels edificis existents.
- d. La profunditat edificable i el nombre de plantes s'indica en el corresponent plànol d'ordenació.

Art. 482 Condicions d'ús

S'admeten els mateixos usos que s'estableixin en aquestes normes urbanístiques per a les claus 8b i 11b respectivament.

Art. 483 Condicions de gestió

- a. El sistema d'actuació aplicable és el de Cooperació.
- b. L'objectiu de la delimitació d'aquesta unitat és l'obtenció del sòl qualificat com a zona verda i equipament situat al Nord de la Unitat, i la urbanització integral d'aquesta.
- c. Aquest objectiu s'obtindrà mitjançant l'aplicació de quotes d'urbanització proporcionalment a l'edificabilitat de cada parcel·la.

CAPÍTOL CINQUÈ

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 501 Definició

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys dels quals es preveu llur urbanització en el seu Programa d'Actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflexa en el plànol de règim jurídic del sòl.
2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:
 - a. Delimitació dels sectors pel desenvolupament del Pla General en Plans Parcials



97

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- b. Assignació d'usos globals, fixant-ne l'intensitat.
- c. Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcial.
- d. Localització i traçat preferent, amb valor indicatiu d'alguns sistemes de vialitat secundària, espais lliures i equipaments propis del sector.
- e. Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
- f. Fixació de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl programat, en cada quatrieni i en cadascun dels sectors.

Art. 502 Zones i usos globals

En el sòl urbanitzable programat es preveuen els usos globals que s'enumeren a continuació.

-zona de desenvolupament residencial (clau 14)

-zona de desenvolupament industrial (clau 15)

Art. 503 Vialitat i aparcaments

1. El Pla General dóna indicacions sobre el traçat de la vialitat dins els sectors de desenvolupament. Correspon al Plà Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la vialitat i dels aparcaments.
2. Tots els edificis han de tenir accés rodat al menys pel que fa als serveis d'emergència.
3. Els Plans Parcial hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades en els Articles 9, 10, 11 i 12 de l'Annex del Reglament de Planejament, havent-se d'observar les condicions previstes a l'Article 7 del mateix Reglament.

Art. 504 Aprofitament mitjà

1. dins l'àmbit del Plà General no es donen desequilibris intersectorials per el sòl programat en cada quatrieni, per tant, el valor de l'aprofitament mig global de tot el sòl urbanitzable programat a cada quatrieni coincideix amb el de cadascun dels sectors.
2. L'aprofitament mitjà total del primer quatrieni és 0.15.
3. No es preveu cap sector de desenvolupament en S.U.P. dins el segon quatrieni.
4. Les cessions del 10% de l'aprofitament mitjà a que obliga la Llei, es realitzaran en terrenys que tinguin assignat en el Plà Parcial un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge.

Art. 505 Desenvolupament dels Plans Parcial



50

Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

1. Els Plans Parcial d'iniciativa privada es desenvoluparan sempre pel sistema de compensació, tal com preveu l'article 5 de la Llei de Protecció de Legalitat Urbanística.

REGULACIÓ DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL (clau 14)

Art. 506 Definició

Aquest desenvolupament se li assigna l'ús exclusiu de vivenda unifamiliar ja sigui segons el sistema d'edificació aïllada o agrupada formant una edificació lineal entre mitgeres, segon s'estableix en cadascun de les tres subzones que es distingeixen: subzona de desenvolupament residencial d'intensitat I (14 a), subzona de desenvolupament residencial d'intensitat II (14b)

SUBZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL TIPUS I (clau 14a)

Art. 507 Estàndards de sistemes complementaris

Les actuacions en aquestes zones que es desenvolupen mitjançant Plans Parcial d'ordenació caldrà que respectin els següents estàndards mínims:

- vials i aparcaments públics 15%
- espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives públiques 10%
- dotacions culturals, educacionals i altres 5%

Art. 508 Edificabilitat

- índex d'edificabilitat bruta 0,4 m². t/m². Sòl
- densitat bruta 10 viv./Ha.

Art. 509 Ordenació

El sistema d'ordenació previst és el d'edificació aïllada.

Art. 510 Condicions d'edificació

- La parcel·la mínima es fixa en 500 m².
- L'amplada mínima es fixa en 20 m.
- L'ocupació màxima es fixa en al 20%
- La intensitat neta per parcel·la s'estableix en PB+1, admetent-se a més una planta segona que no superi el 50% de la superfície de la planta pis.

Art. 511 Condicions d'ús

- L'ús global és el de vivenda unifamiliar.
- Com a usos complementaris d'admeten els usos definits amb la numeració 4 (només a planta baixa) i els 10,11,12,13,14,15, i 17.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

SUBZONA DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL D'INTENSITAT II (clau 14b.)

Art. 512 Estàndards de sistemes complementaris

Seran d'aplicació els estàndards per a sistemes complementaris que preveu l'Art. 17 de la Llei 3/84 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.

Art. 513 Edificabilitat

- Index d'edificabilitat bruta: 0.4 m²s/m²s.
- Densitat bruta: 20 viv. Ha.

Art. 514 Ordenació

El sistema d'ordenació previst és el d'edificació aïllada. S'admet però, l'agrupació de vivendes unifamiliars entre mitgeres, en parcel·les de superfície equivalent a la suma de les parcel·les mínimes per a cadascuna de les vivendes. S'admet una agrupació mínima de 2 vivendes i una màxima de 5 vivendes. El 80 % de l'espai lliure destinat a verd privat en l'agrupació de vivendes s'haurà de destinar a jardí local comunitari mitjançant la corresponent inscripció de llur indivisibilitat en el Registre de la Propietat. Caldrà presentar un Estudi de Detall de l'ordenació prevista en el cas d'optar-se per l'agrupació de vivendes en cadascuna de les ordenacions que es facin en aquest sentit. En el supòsit de l'agrupació s'haurà de demanar llicència d'obres en tot el conjunt.

Art. 515 Condicions d'edificació

- La parcel·la mínima es fixa en 270 m².
- L'amplada mínima es fixa en 6 m.
- L'ocupació màxima es fixa en el 40%
- L'alçada màxima s'estableix en PB+2 equivalents a 9 m.

Art. 516 Condicions d'ús

- .L'ús global és el de vivenda unifamiliar.
- Com a usos globals s'admeten els usos definits amb la numeració 4 (només a planta baixa) i els 10,11,12,13,14,15, i 17.

REGULACIÓ DE LA ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL (Clau 15)

Art. 517 Definició

Aquesta zona de desenvolupament industrial és el que es produeix segons el sistema d'edificació aïllada, assignat amb exclusiva a l'ús industrial.

Art. 518 Estàndards per a sistemes complementaris



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Les ordenacions en aquesta zona que es desenvolupen mitjançant Plans Parcial d'Ordenació caldrà que respectin els següents estàndards mínims:

- vials i aparcaments públics 20%
- espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives 10%
- dotacions en general 4%

Art. 519 Edificabilitat

- índex d'edificabilitat bruta 0.5 m² t/m² sòl
- l'intensitat màxima de l'edificació per a parcel·la es fixa en 0,8 m², de sostre per m², de sòl.

Art. 520 Ordenació

El sistema d'ordenació previst és el d'edificació aïllada.

Art. 521 Condicions d'edificació

- La parcel·la mínima serà de 1.000 m².
- L'amplada mínima de la parcel·la serà de 20 m.
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.
- L'alçada màxima es fixa en 9 m. equivalent a planta baixa i un pis. S'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars que poden arribar fins a 15 m. en el 10% de la superfície edificable.
- Es permet l'agrupació de 2 o més establiments fins arribar la façana conjunta de 100 m. L'unitat resultant de l'agrupació no podrà ser inferior a la suma de les parcel·les de superfície mínima per a cadascun dels establiments i constituirà una parcel·la indivisible, de tal manera que no podran instal·lar-se més establiments que el número de parcel·les agrupades, ni superar el volum edificable permès ni augmentar el percentatge d'ocupació.
- Els espais no edificables de cada parcel·la, solament podran destinar-se a estacionament, vials interiors, magatzematge a l'aire lliure o espais ajardinats, verds o d'arbrat.
- s'admeten construccions auxiliars que poden ocupar un 7% de la superfície edificable, amb una alçada de 4,5 m.

Art. 522 Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

- L'industrial amb les activitats definides amb la numeració 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 en les categories 1º. 2º. 3º.
- També els usos 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, i 17.
- S'admet una vivenda per a cada 1.000 m², d'indústria.

Sector I. Polígon industrial de Can Abat



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 523 Descripció

Aquest sector està situat en una franja paral·lela a la C-243 entre el torrent de Can Abat i el torrent dels Angels.

Té una extensió de 11.49 Ha.

Aquest sòl es destina a l'ús industrial per a instal·lacions petites i mitjanes, si bé es poden produir agrupacions.

La programació d'aquest terrenys, respon a la possibilitat d'una disposicions de sòl industrial a curt termini.

Art. 524 Condició d'ordenació

1. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament industrial (clau 15).
2. El desenvolupament de l'ordenació urbanística en aquest sector comprèn necessàriament la realització del viaducte d'accés al sòl industrial existent a l'altre costat del torrent de Can Abat.
3. Els espais lliures i equipaments de cessió obligatòria hauran de situar-se segons les indicacions dels plànols.

Art. 525 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació previst és el de compensació.
2. Aquest sector queda integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.
3. L'aprofitament mitjà del sector és 0.15. L'aprofitament del sector és 17.910.

Sector 2. Miralles

Art. 526 Descripció

Comprèn els terrenys situats a l'entorn del petit nucli de Miralles, situat al Nord-Oest del terme municipal, i amb accés a través de la C-243. Té una extensió de 2.70 Ha.

La programació d'aquest sòl respon a la necessitat d'ordenar i completar el barri de Miralles.

El sector es destina a un sòl predominantment residencial.

Art. 527 Condicions d'ordenació

1. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament residencial. Subzona d'intensitat II (clau 14b.)
2. Com a condicionament pel desenvolupament de l'ordenació s'assenyalen en els plànols amb caràcter indicatiu els sistemes locals que haurà de preveure el Pla Parcial. Els espais lliures locals i els equipaments hauran de concentrar-se en l'extrem Nord del sector, junt a l'edifici de Miralles.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 528 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de Compensació.

Sector 3. Can Sunyer del Nord

Art. 529 Descripció

Comprés en els terrenys situats als extrems Nord i Sud de l'urbanització de Can Sunyer.

La programació d'aquest sòl correspon a la necessitat de legalitzar les actuacions urbanístiques irregulars portades a terme a ambdós sectors.

El sector 3 té una superfície de 7,112 Ha.

El sector es destina a un sòl predominantment residencial.

Art. 530 Condicions d'ordenació

1. S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament residencial. Subzona d'intensitat I (clau 14 a)

Art. 531 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. Aquest sector queda integrat en el primer quatrieni.
3. L'aprofitament del sector 3 es 10.924.

Sector 4. Polígon Industrial Rosanes II

Art. 532 Descripció

Aquest sector està situat entre el Polígon Industrial "Rosanes" i l'Autopista A-2, i limitat lateralment pels torrents de Can Abat i dels Angels.

Té una extensió de 14.32 Ha.

Aquest sòl es destina a l'ús industrial per a instal·lacions petites i mitjanes, si bé es poden produir agrupacions.

Art. 533. Condicions d'ordenació

S'aplica la regulació de la zona de desenvolupament industrial (clau 15) especificada en el Articles 517 a 522 d'aquestes normes urbanístiques.

El Pla Parcial que desenvoluparà aquesta modificació haurà de protegir els torrents dels Angels i de Can Abad, mitjançant una estructuració viària "ad-hoc", que eviti desmunts i talussos sobre ells. També contemplarà una disposició d'arbrat que eviti, al llarg de l'Autopista un impacte visual negatiu de les edificacions industrials.

Art. 534 Condicions de gestió

El sistema d'actuació previst és el de compensació.

CAPÍTOL SETÈ



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

SOL NO URBANITZABLE (clau 17)

Art. 701 Definició, finalitat i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacte i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals, l'ús actual i la preservació dels valors paisatgístics del territori.
2. Es diferencien 3 tipus de sòl no urbanitzable:
 - a. Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (clau 17a)
 - b. Sòl no urbanitzable d'interès forestal (clau 17b)
 - c. Sòl no urbanitzable d'especial protecció (clau 17c)

Art. 702 Desenvolupament del Pla

1. Les determinacions que conté aquest Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 703 Vies rurals

1. No podran obtenir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament previst en aquest Pla General, en els Plans Especials que en sòl no organitzable poden desenvolupar-lo o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art. 704 Parcel·lacions i segregacions

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:
 - a. Originar superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla General i en els documents urbanístics que el desenvolupen.
 - b. Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals, pistes forestals i d'altres vialitats de domini públic.
2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a. Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Plà els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Plà.
- b. Es preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o separacions en qualsevol indret del terme municipal, sia quina sia la seva qualificació urbanística.

Art. 705 Condicions per els habitatges

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- a. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'Article 44 del reglament de Gestió.
- b. Ús residencial unifamiliar.
- c. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació que per la seva situació els hi siguin aplicables.

Art. 706 Edificacions existents

1. S'admeten obres de reforma o reconstrucció i l'ampliació en un 20% del seu volum, dels edificis construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, dels edificis construïts amb llicència municipal atorgada entre el mes de maig de 1956 i el mes de maig de 1975, i de les construccions autoritzades per la C.P.U. de Barcelona amb posterioritat a aquesta data.
2. S'admet la continuïtat dels usos actuals de les edificacions existents. En cap cas les obres de reforma, reconstrucció o ampliació podran assignar-se a d'altres usos que els permesos per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

Art. 707 Nucli de població

1. Es considera que es forma nucli de població quan es pretengui edificar a menys de 50 m. a contar entre qualsevol dels nuclis d'edificació preexistent i des de l'edificació projectada.
2. En qualsevol cas, es considera que s'origina nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle d'una hectàrea de superfície centrat en qualsevol de les edificacions existents.

SOL NO URBANITZABLE D'INTERES AGRICOLA (Clau 17 a)

Art. 708 Condicions d'ordenació i edificació

1. Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl hauran d'observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

- a. La finca mínima es fixa en dues hectàrees (20.000 m²)
 - b. L'ocupació màxima es fixa en el 10% de la superfície total.
 - c. El sostre edificat màxim serà de 3.000 m³/Ha. En el supòsit de l'habitatge el sostre edificat màxim serà de 250 m², per finca.
 - d. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6 m. corresponent a Planta Baixa i Pis. La planta pis pot ocupar com a màxim un terç de la planta baixa.
 - e. Els terrenys no ocupats per l'edificació hauran d'ordenar-se amb arbres d'acord amb les característiques rurals, o bé mantenint-se com a sòl conreat però es prendrà el compromís de no deixar la resta del terreny com a sòl vacant.
 - f. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser. Aïllades i separades de tots els límits de la finca al menys 10 m.
2. En els límits entre el sòl no urbanitzable de protecció agrícola i els altres tipus de sòl no urbanitzable es permetrà, sempre que es justifiqui mitjançant proposta raonada, i previ informe favorable de l'Ajuntament i de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, incrementar el Sòl no urbanitzable de protecció Agrícola un màxim de 2 Ha. respectant, però, les condicions d'ordenació i edificació del sòl no urbanitzable primitiu. La proposta continuarà tots els aspectes necessaris per a justificar el rendiment, l'aptitud i la necessitat dels terrenys per a el conreu.

Art. 709 Construccions agràries

Amb caràcter limitat a edificacions per a guardar les eines de treball al camp, i excloent expressament els habitatges, instal·lacions de transformació o relacionades amb l'agricultura, es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents:

- a. Llicència municipal prèvia
- b. Finca mínima de 2.500 m².
- c. L'alçada màxima serà de 3 m.
- d. L'ocupació màxima serà de 1 %.
- e. El sostre edificat màxim serà de 25 m².

Art.710 Usos permesos

Es permeten els usos següents:

- a. Habitatge unifamiliar
- b. Agrícola. No es permeten les instal·lacions d'indústries agràries. S'autoritza la modalitat de granges.
- c. Els altres usos que es derivin de l'aplicació de l'Article 85.2 de la Llei del Sòl.

SOL NO URBANITZABLE D'INTERES FORESTAL (clau 17 b)



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Art. 711 Condicions d'ordenació i edificació

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl hauran d'observar, a més de les condicions que els hi siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general les prescripcions següents:

- a. La finca mínima es fixa en cinc hectàrees (50.000 m2.) Tanmateix i limitat a l'ús d'habitatge, podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 10.000 m2. Sempre que s'acrediti la seva inscripció registral com a finca independent abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General.
- b. L'ocupació màxima es fixa en el 3% de la superfície total de la finca.
- c. El sostre màxim edificable serà de 300 m2. per Ha. i el volum edificable màxim serà de 900 m3. En el supòsit d'habitatge, el sostre edificat màxim serà de 300 m2. per finca.
- d. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres, segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació.
- e. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6 m. La planta pis pot ocupar com a màxim un terç de la planta baixa.
- f. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca al menys 10 m.

Art. 712 Construccions agràries

Són d'aplicació les determinacions de l'Art. 709.

Art. 713 Usos permesos

Es permeten els usos següents:

- a. Habitatge unifamiliar.
- b. Forestal.
- c. Els altres usos que es derivin de l'aplicació de l'Art. 85.2 de la Llei del Sòl.

SOL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ (clau 17 c)

Art. 714 Característiques

- 1. En les àrees qualificades com a sòl no urbanitzable d'especial protecció (clau 17c) es prohibeix qualsevol construcció. Només s'admet la continuïtat dels usos existents que siguin compatibles amb les condicions naturals pròpies de cada zona amb els objectius d'especial protecció.
- 2. En les àrees qualificades amb la clau 17 c.2 s'admeten a més a més les edificacions o instal·lacions d'interès social, d'ús públic i propietat pública. L'assignació concreta d'aquest ús es farà mitjançant un Pla Especial.

SUBZONA D'EDIFICIS A CONSERVAR



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

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



307

Pla General d'Ordenació Urbana Normes Urbanístiques (Text Refós)

Art. 715 Definició

En aquesta subzona s'inclouen aquelles edificacions situades en sòl no urbanitzable i contemplades en els annexos I i II.

Art. 716 Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Els edificis contemplats en l'annex I els hi seran d'aplicació els Art. 408 i 409 d'aquesta Normes Urbanístiques.

Els edificis contemplats en l'Annex II els hi seran d'aplicació els Art. 411 i 412 d'aquestes Normes Urbanístiques.

ANNEX I

Llistat d'edificis monumentals a catalogar

Edifici de Miralles

Nº Precatàleg: 0872

Domini actual: privat

Edifici d'origen romà que ha sofert moltes reformes i usos diferents, l'estat actual respon a la reforma realitzada en 1414 per a transformar-lo en convent Agustinià. Inclou sota la mateixa coberta dues capelles; una gòtica amb pintures murals del segle XV i un altre més amplia construïda al 1774.

L'estat actual és bo.

Ermita de Sant Jaume

Nº precatàleg: 0871

Domini actual: privat

El Castell de Sant Jaume és d'origen romà, però les restes actuals són d'origen pre-romànic (segle IX) i gòtic. Fou destruït a l'any 1714. En l'actualitat es conserven les parets laterals i dos arcs d'una gran cambra que es suposa pertany a la capella; restes d'altres dependències; una gran i ben conservada cisterna i les restes dels fonaments d'una gran construcció circular d'uns deu metres de diàmetre que es suposa seria la torre del Homenatge.

Així mateix es poden observar les restes de les dues muralles que feien d'aquest castell una fortalesa quasi inexpugnable.



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

Església dels Àngels

Nº Precatàleg: 0869
Domini actual: públic

L'Església dels Àngels data del 1740, i fou construïda sobre les restes de l'ermita del mateix nom.


El campanar és clarament d'estil barroc.

L'Església que forma part del conjunt dels Àngels està situada entre mitgeres, per un costat donant al cementiri municipal i per l'altre a una agrupació de cases amb tipologia de masies.

ANNEX II

Edificis a conservar

CASC	Full de l'annex III	Numeració	Precatàleg	Domini Actual	Usos actuals	Façanes	Estructura tipològica	Interiors	Resta de la parcel·la	OBSERVACIONS
Casa Callís	1	A		Pr	R	x	x		J	Forma part de l'imatge del poble Cal reconsiderar la planta baixa
Turó del Callís							x		Cj	
Can Lloses	1	B		Pr	R					
C. de la Font										
Cal Riera	1	C		Pr	R	x	x		J	
C. Montjuïc										


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



Pla General d'Ordenació Urbana

Normes Urbanístiques

(Text Refós)

	Full de l'annex III	Numeració	Precatàleg	Domini Actual	Usos actuals	Façanes	Estructura tipològica	Interiors	Resta de la parcel·la	OBSERVACIONS
FORA CASC										
Masia dels Angels Els Angels	2	A		Pr	R	x	x		Cj	
Can Abat	2	B		Pr	R	x	x	x	Cj	
Masia del Castell Sant Jaume	7	A		Pr	R	x	x	x	Cj	Especial cura amb la torre de defensa i la galeria
Can Sunyol	2	C		Pr	R	x	x	x	Cj	
Can Alegre	3	A		Pr	R		x		Cj	
Can Sort	8	A		Pr	R		x		Tr	
Can Cases	4	A		Pr	R	x	x	x	Cj	Situació privilegiada
Can Duran	3	B					X		Cj	Especial cura al cos Sud
Can Pons	5	A					X			
Can Mitjans	6	A					X			
Mas d'en Carmona	8	B					X			
Can Guilera	4	B					X			

Nota: Simbologia
 Pr: Privat
 R: Residencial
 E: Equipament
 Tr: Torre
 Cj: Conjunt
 J: Jardí

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de juny de 2005 va acordar: Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Castellví de Rosanes.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

 **Mercè Albiol i Núñez**
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

