

**EDICTO**

de 20 de septiembre de 2005, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referente al municipio de Cervelló.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en la sesión de 15 de junio de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*Exp.*: 2005/017656/B

*Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del término municipal de Cervelló*

El expediente del Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del municipio de Cervelló, aprobado por el Pleno municipal en la sesión de 15 de marzo de 2005, ha sido promovido y enviado por el Ayuntamiento.

El objeto del documento enviado es unificar, en un texto único, toda la normativa urbanística vigente en la actualidad en el municipio de Cervelló.

*Antecedentes: planeamiento vigente*

El Plan general de ordenación fue aprobado definitivamente por el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, por resolución de 25 de junio de 1998, y se publicó la resolución en el DOGC núm. 2750, de 23.10.1998.

Posteriormente, el Ayuntamiento tramitó una serie de modificaciones puntuales, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, que quedan reflejadas en el siguiente listado:

1. La segunda modificación puntual del Plan general de ordenación, aprobada definitivamente en la sesión de 18 de noviembre de 1998 y publicada en el DOGC núm. 2921, de 1.7.1999. (Expediente 1998/1716).

2. Modificación del Plan general en el ámbito de Ciutat del Remei, aprobada definitivamente en la sesión de 14 de febrero de 2001 y publicada en el DOGC núm. 3410, de 15.6.2001. (Expediente 2000/1707).

3. Modificación del Plan general en la parcela situada en la esquina de las calles Esports y Prullans de Can Guitart Vell, aprobada definitivamente en la sesión de 15 de noviembre de 2000 y publicada en el DOGC núm. 3287, de 18.12.2000. (Expediente 2000/2419).

4. Modificación puntual del Plan general en el área Pitarra-Santa Isabel, aprobada definitivamente en la sesión de 17 de octubre de 2001 y publicada en el DOGC núm. 3565, de 31.1.2002. (Expediente 2001/942).

5. Modificación puntual del Plan general dentro del ámbito Puigmontmany-Can Rafel, aprobada definitivamente en la sesión de 18 de julio de 2001 y publicada en el DOGC núm. 3493, de 16.10.2001. (Expediente 2001/1489).

6. Modificación puntual del Plan general en los ámbitos afectados por la variante de la carretera N-340, aprobada definitivamente en la sesión de 11 de diciembre de 2002 y publicada en el DOGC núm. 3827, de 21.2.2003. (Expediente 2002/1146).

7. Modificación puntual del Plan general en el ámbito del UP6, Les Rovires C, aprobada definitivamente en la sesión de 13 de noviembre de 2002 y publicada en el DOGC núm. 3957, de 29.8.2003. (Expediente 2002/2939).

8. Modificación puntual del Plan general sector UP-4, Industrial Z5, aprobada definitivamente en la sesión de 16 de octubre de 2002 y publicada en el DOGC núm. 3824, de 18.2.2003. (Expediente 2002/3420).

*Descripción y valoración de la propuesta*

Del análisis del documento enviado, se desprende de él que el texto refundido aportado incorpora correctamente la regulación normativa de la revisión del Plan general de ordenación del municipio, aprobada definitivamente el 25 de junio de 1998, y de las posteriores modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

*Fundamentos de derecho*

Disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.

*Resolución*

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del término municipal de Cervelló, promovido y enviado por el Ayuntamiento.

—2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC, en cumplimiento de la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento de Cervelló.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, en lo referente a la refundición efectuada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

Barcelona, 20 de septiembre de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretaria de la Comisión Territorial  
de Urbanismo de Barcelona

## ANEXO

## Normas urbanísticas del Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general de Cervelló

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
DEL MUNICIPIO DE CERVELLO**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Capítulo Primero.**

**NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.**

**Art. 1 Definición**

1. Las normas que integran este documento forman parte del Plan General de Cervelló.

2. Este texto del Plan General constituye la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Cervelló, aprobado el 23 de febrero de 1959, según la Ley de Reforma de la Ley del Suelo y la Ley de medidas y Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña.

**Art. 2 Marco Legal**

1. El Plan General se ha redactado de acuerdo con el Ordenamiento urbanístico vigente y restantes disposiciones de aplicación. Las referencias a la Ley del Suelo se tienen que entender hechas en el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 7346/1976 de 9 DE abril. Las referencias en el Reglamento se tienen que entender hechas en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1981 de 23 de junio. El resto de disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

2. Las determinaciones del Plan se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

3. En aquello no previsto por ésta normativa, y en general, por este Plan General, serán de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

**Art. 3 Contenido**

El Plan General está integrado por los documentos siguientes:

1. Memoria Justificativa de la ordenación.
2. Planos de ordenación.
3. Normas Urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio Económico Financiero.

**Art. 4 Vigencia**

La vigencia de este texto del Plan General comenzará el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de la Generalidad.

El plazo de interposición de los Recursos pertinentes, comenzará a contar a partir del día después de esta publicación.

**Art. 5 Revisión**

1. La revisión del Plan General es procedente en los supuestos siguientes:

- a. Cuando se hayan cumplido veinte años de vigencia.

- b. En aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal.
- c. Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios públicos más extensos.
- d. Cuando se haya urbanizado completamente el cincuenta por cien del suelo urbanizable programado o no programado.

2. La revisión parcial del Plan es procedente en el supuesto de ser necesario alterar sustancialmente la clasificación de suelo.

**Art. 6 Modificación**

1. En cualquier momento se podrán modificar los diferentes elementos y determinaciones del plan General si el alcance del proyecto de modificación tendrá que ser coherente con lo que se prevé en los apartados 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento. La coherencia del proyecto de modificación se tendrá que justificar expresamente.

2. El proyecto de modificación del Plan General tendrá que tener siempre el grado de precisión propio del Plan General y tendrá que comprender un estudio de carácter macro urbanístico, que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.

3. De ser necesario, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones del artículo 159 del Reglamento y del artículo 20 de la Ley de adecuación en lo que concierne al aprovechamiento medio.

4. Los proyectos de modificación se tramitarán según lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento.

5. La previsión por medio del planeamiento general o especial de superficies más grandes del suelo destinadas a sistemas respecto a los estándares o porcentajes fijados en estas Normas no constituyen una modificación del Plan General, ya que estos estándares son mínimos.

**Art. 7 Regulación del Programa de Actuación**

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará cada cuatro años.

2. Si como consecuencia de la consideración del cumplimiento del Programa, fuese necesario alterar el suelo urbanizable programado, en el marco del procedimiento de revisión del programa, tendrá que formularse el correspondiente proyecto de modificación del Plan General, el contenido y tramitación del cual se hará según aquello previsto en los artículos 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento.

3. En ningún caso, en el marco del procedimiento de revisión del Programa de Actuación, se podrá clasificar como urbanizable el suelo al que este Plan General otorga la condición de no urbanizable.

**Art. 8 Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente estas Normas, se interpretarán en base a criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu de finalidad, así como la realidad social del momento en que tienen que ser aplicados.

2. Cuando haya contradicciones gráficas entre los planos tendrá preferencia aquel que sea de escala mayor (el divisor de la escala más pequeño), o sea, en los que la definición sea más esmerada.

3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos y de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor.

4. Las determinaciones del Plan General fuera del término municipal se tendrán que entender sólo como indicativas.

**Art. 9. Obligatorioidad**

Tanto la administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General y especialmente de estas Normas. Cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, tendrá que ajustarse a las disposiciones mencionadas, según está previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

**Art.10. Llaves de identificación**

En el enunciado de cada sistema, zona o sector se señala la clave de identificación en los planos de ordenación. También se transcribe el código de identificación en la colección de planos, es el siguiente:

Concepto Clave

Sistemas

Sistema Viario .....	V
Sistema Parque Urbano .....	PU
Sistema de equipamientos .....	EP
Sistema de infraestructuras y de Servicios Técnicos .....	ST
Sistema Hidrológico .....	H
Protección de sistemas .....	PS

Zonas

Edificación entre medianeras .....	me
Plurifamiliar aislada .....	pan
Unifamiliar aislada - 200 m <sup>2</sup> .....	a1
Unifamiliar aislada - 400 m <sup>2</sup> .....	a2
Unifamiliar aislada - 600 m <sup>2</sup> .....	a3
Unifamiliar aislada - 2.000 m <sup>2</sup> .....	a4
Zona industrial .....	zi
Patrimonio histórico-artístico .....	ph
Dotación privada .....	dp
Verde privado .....	vp
.....	vp*
Zona agrícola .....	za
Parque forestal .....	pf
Zona forestal preferente .....	zf
Zona extractiva .....	ze

**Capítulo Segundo**

**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

**Art. 11. Desarrollo del Plan General**

1. Con el objeto de complementar y desarrollar la ordenación establecida por las determinaciones del Plan General, se elaborarán según prevén la Ley del Suelo y el Reglamento en los términos previstos en estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Programas de Actuación Urbanística.

2. Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionado en el párrafo anterior, las determinaciones del Plan General serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.

3. El Programa de Actuación del Plan General fija el orden y los plazos para la formulación de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollar las determinaciones del Plan General.

4. Con el objeto de completar la regulación urbanística, se pueden aprobar Planes Especiales, ordenanzas especiales, catálogos y normas complementarias.

**Art. 12. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable.**

1. En suelo urbanizable programado en el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, la aprobación definitiva de los cuales es condición indispensable para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente, salvo del supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores. El ámbito territorial de los Planes Parciales tendrá que coincidir con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General. Los sectores de planeamiento parcial establecidos por el presente Plan General, pueden ser objeto de desarrollo parcial por subsectores, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley de Medidas de adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña.

2. En suelo urbanizable no programado, el plan General se desarrollará necesariamente mediante los Programas de Actuación Urbanística. Sus determinaciones se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, la aprobación de la cual podrá ser simultánea a la del Programa de Actuación. En cualquier caso, se tramitará y aprobará conjuntamente, el programa de actuación urbanística y el Plan Parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulta prevista en el programa.

Los programas de Actuación Urbanística tendrán que comprender al menos una extensión del terreno igual a la superficie mínima prevista para estas actuaciones.

**Art. 13. Desarrollo del plan en Suelo no Urbanizable.**

1. Las determinaciones del Plan General sobre suelo no urbanizable se aplican directa e inmediatamente.

2. Sin embargo, se podrán desarrollar las previsiones del Plan General mediante Planes Especiales que tengan por objetivo cualquiera de las siguientes finalidades:

- a. Protección del paisaje y de los elementos naturales y culturales en general.
- b. Protección de las vías de comunicación.
- c. Protección de huertos, espacios forestales y cultivos.
- d. Mejora del medio y lugares rurales
- e. Determinación de las condiciones específicas de las actividades que se puedan emplear en el suelo no urbanizable.

Legalidad Urbanística de Cataluña y la documentación relacionada en el art. 6 del Reglamento de la Ley de Protección mencionada.

7. La regulación de los proyectos de adaptación de los Planes Parciales vigentes con anterioridad a la revisión de las determinaciones de esta, se contiene en las Disposiciones transitorias y finales.

8. Los Planes Parciales podrán completar las previsiones de este Plan General, y si es el caso, del Programa de Actuación Urbanística, pero no modificarlas, tal y como dispone el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 43 y 44 del Reglamento.

#### **Art. 16 Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones del Plan General, en particular las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien las podrán precisar.  
Los Planos Especiales de Reforma Interior no podrán modificar la estructura general del Plan General, y si están previstos en estas Normas tendrán que desarrollar las determinaciones correspondientes.

En cualquier caso, este tipo de Planes Especiales tendrán que contener la delimitación de polígonos o unidades de actuación, si bien estas determinaciones podrán ser modificadas según aquello previsto en los artículos 118 y 199 de la Ley.

#### **Art. 17 Estudios de Detalle**

Los Estudios de Detalle tienen que respetar las determinaciones del Plan General, y en su caso, de los Planes Parciales o de los Planos Especiales de Reforma Interior. En ningún caso, podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumento de volumen.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alzadas máximas, ni incrementos de la densidad de viviendas.

#### **Art. 18 Precisión de límites**

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales o Especiales o Estudios de Detalle, de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Los Ayuntamientos que se produzcan tendrán que responder a:

1. / alineaciones o líneas de edificación vigentes;
2. / características topográficas del terreno;
3. / límites de la propiedad rústica o urbana;
4. / existencia de árboles u otros elementos de interés.

b. No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficies delimitadas a los planos de ordenación a escala 1:5000 de este Plan General.

Cuando uno de los límites hubiese sido precisado por un Plan Parcial o respondiese a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecida y mantenida por este Plan General, aquel límite se adaptará a aquello que se hubiese definido por el Plan Parcial.

#### **Art. 19 Catálogo**

1. De Acuerdo con aquello que se prevé en los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento, se tendrá que formar un Catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico

3. Cuando así se establezca expresamente, la formulación de estos Planes Especiales será obligatoria.

#### **Art. 14 Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas**

El desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrá hacer mediante Planes Parciales de los sectores con los que estén relacionados. Sin embargo se podrán formar Planes Especiales que tendrán como objeto la regulación detallada del sistema, y además, podrán contemplar la previsión de medidas de protección, de acuerdo con aquello que se prevé en los artículos 17 de la Ley del Suelo y 76 y 77 del Reglamento. El planeamiento especial regulará cualquiera de los aspectos que definan la estructura orgánica del territorio, que son:

1. Sistema general viano
2. Sistema de infraestructura de servicios técnicos.
3. Protección de sistemas
4. Sistema de Parque Urbano
5. Sistema de equipamientos

#### **Art. 15 Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen que contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, tendrán que incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas.

2. Las determinaciones tendrán que tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución. Concretamente, los Planes Parciales tendrán que contemplar la destinación de detalle de la ordenación diferenciando los suelos privados de los públicos; para los privados, los libros y los edificables, y para los públicos, los destinados a viales, estacionamientos, edificios de interés público, plazas pasajes, jardines y parques.

3. Sin embargo, tendrán que prever la delimitación de los polígonos y los sistemas de actuación aplicables en cada uno de ellos. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

4. El Plan de etapas no podrá prever un plazo superior a ocho años para la realización de la urbanización. De delimitarse más de un polígono, tendrá que fijarse el orden de prioridad entre ellos.

5. Este Plan General determina, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley de Medidas de adecuación del Ordenamiento Urbanístico en Catalunya, el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento parcial. Los Planes Parciales podrán prever, de conformidad en el artículo 18.1 de la citada Ley de Medidas, la cesión gratuita de los sistemas incluidos por el planeamiento general en los sectores de planeamiento parcial, otorgándolos el aprovechamiento medio del sector. Este aprovechamiento se acumulará en el aprovechamiento urbanístico de las zonas, y se determinará según la edificabilidad zonal ponderada cuando comprenderá diversas zonas de calificación diferente; esta ponderación se hará teniendo en cuenta la proporción de las superficies de estas zonas dentro del sector y su valoración relativa, con las limitaciones establecidas en el artículo 19 de la referida Ley urbanística Catalana.

Los polígonos que se delimiten, incorporarán la parte de estos sistemas que les corresponda, a los efectos de su cesión.

6. Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa privada, tendrán que prever además de sus determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 53 de la Ley del Suelo y 46 y 84 del Reglamento de Planeamiento, los compromisos establecidos en el artículo 4 de la Ley de Protección de la

o típico y de los lugares y elementos naturales de interés. Este catálogo tendrá que comprender al menos los edificios y lugares objeto de protección por la legislación sobre el patrimonio artístico y cultural y los Espacios para este Plan General si hace el caso.

Este Catálogo será complementario del Planeamiento Especial correspondiente, con el cual se tendrá que tramitar simultáneamente.

2. La inclusión de un edificio en el Catálogo puede implicar la prohibición de derrocarlo, transformarlo o de cambiar sus características, tanto del edificio como de su entorno ambiental, o sólo la protección de ciertos elementos y cuerpos del edificio. Sólo se pueden realizar obras de restauración y conservación y autorizar usos adecuados a los valores que se pretenden proteger. El Plan Especial y el Catálogo podrán establecer una regulación más concreta que la regulación del Plan General sobre estos aspectos y establecer niveles diferentes de protección.

3. Los edificios catalogados como de interés histórico dispondrán a su entorno de una zona de servidumbre de una dimensión necesaria para proteger el entorno circundante. En estas zonas de servidumbre grafiadas en los planos, no se autorizarán nuevas construcciones en los edificios aislados y se tendrá cuidado especialmente de los condicionantes estéticos de las construcciones vecinas. Las condiciones de protección de los edificios y de las zonas de influencia envolventes, se tendrán que determinar en el correspondiente Plan Especial de Protección.

#### Capítulo Tercero.

#### GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

##### Art. 20 Ejecución del Plan

1. La ejecución de este Plan General y de los documentos que lo desarrollen corresponde al Ayuntamiento, y a los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas colaboradoras. En el marco de sus competencias específicas, las determinaciones del plan pueden ser ejecutadas por la Administración del Estado y de la Generalidad y las Diputaciones.

2. Las Entidades de gestión que se constituyan entre administraciones públicas o entre estas y la iniciativa privada, podrán también ejecutar el planeamiento.

##### Art. 21 Proyectos de urbanización

Para la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, se tendrán que redactar Proyecto de Urbanización de acuerdo con aquello que prevén los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. También podrán redactarse proyectos de obras que no tengan por objeto ejecutar integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico.

##### Art. 22 Concesiones para equipamientos y aparcamientos.

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos, que en ejecución del Plan General sea de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente. Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior de 50 años.

2. El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones sobre terrenos de suelo urbano adscritos a sistemas que por ejecución sean de titularidad pública para la construcción de aparcamientos sótanos. Esta concesión, que no da derecho a su renovación, no podrá tener una duración superior a 30 años. Antes de otorgar la concesión, será necesario aprobar un Estudio de Detalle en el cual se ponga de manifiesto la

compatibilidad del uso de aparcamientos con el propio del sistema afectado. Si se trata de terrenos del sistema afectado, si se trata de terrenos del sistema de espacios libres, se tendrá que completar la verificación de compatibilidad mediante la previa aprobación del proyecto de urbanización.

##### Art. 23 Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

1. Salvo de la ejecución directa de sistemas generales o del supuesto de actuaciones aisladas para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, se tendrán que delimitar polígonos o unidades de actuación que al menos permitan una redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación. En el marco de estas unidades de actuación, las reservas de suelos para jardines, plazas y centros docentes y asistenciales hechas por el Plan General son de cesión obligatoria y gratuita.

2. Este Plan General contiene la delimitación de varias unidades de actuación, y precisa de las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran.

En cualquier momento, de acuerdo con aquello que está previsto a los artículos 117 y 188 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación o variar las delimitaciones aprobadas conjuntamente con el Plan General.

La aprobación de la delimitación de la unidad de actuación implica la iniciación del procedimiento reparcelatorio, produciendo los efectos previstos en los artículos 98 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se Señalan los polígonos procedentes de los planes parciales aprobados en desarrollo de los planes Generales anteriores a efectos de mantenimiento de la solidaridad de cargas y beneficios asumida.

4. Cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación o integrar la realización en éstos, la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano se hará por el procedimiento expropiador.

5. Si de esta ejecución se derivan beneficios especiales para los sectores colindantes o próximos, se podrá repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiadora, en la medida del beneficio, mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

La delimitación del área beneficiada por la obra, con la relación de propietarios afectados se hará en el Plan o el Proyecto de urbanización o de obras, o, para la división poligonal.

##### Art. 24 Ejecución del Planeamiento en suelo urbanizable.

1. Los terrenos calificados como sistemas, incluidos en los sectores de planeamiento estarán sometidos al régimen de gestión fijado en los artículos 18 y 19 de la Ley de Medidas de adecuación.

2. Cuando la obtención de los terrenos de sistemas tenga que ser realizada antes del desarrollo del sector o no estén incluidos en el sector, permanecerá lo previsto en los números 4 y 5 del artículo precedente.

3. De conformidad con las disposiciones legales, en suelo urbanizable, además de las cesiones gratuitas de los terrenos destinados a sistemas incluidos en el sector, siempre y cuando tengan que ser de titularidad pública, es obligatorio ceder gratuitamente el diez por cien del aprovechamiento medio al municipio, materializando esta cesión en suelo edificable en la cuantía exigida.

#### Capítulo Cuarto.

#### RÉGIMEN DEL SUELO.

4. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

#### Capítulo Quinto.

#### INTERVENCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

##### Art. 29.

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal. Sin embargo, es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos y en general para cualquier actividad que afecte las características naturales del terreno.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta, la utilidad de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3. En relación con los actos señalados en el número primero, cuando sean promovidos por órganos del estado, de la Generalidad o de otras Entidades de derecho público, es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o interés excepcional, se tendrá que observar aquello que prevé el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Los propietarios de terrenos y solares confrontados a vía pública las características topográficas de las cuales supongan posibilidad de efectos negativos contra estas vías (arrastrés por lluvias, etc.) restan obligados a la construcción del correspondiente muro de contención previa la obtención de la oportuna licencia de obras.

##### Art. 30 Caducidad.

1. Las obras mayores se tendrán que iniciar antes de seis meses y finalizarse antes de dos años. Los plazos por las obras menores serán de tres y ocho meses respectivamente. En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor, y se harán constar en la licencia.

2. La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o sin haberlas acabado, una vez advertido el titular por la Administración actuante antes de uno o de tres meses de los plazos referidos, respectivamente, excepto que la licencia ya contenga explícitamente esta advertencia.

La caducidad de la licencia debe ser declarada por el organismo competente para otorgarla y determinará el archivo de las actuaciones.

3. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia, antes de dos o de cinco meses de la finalización de los previstos para el comienzo y para el acabamiento de las obras, respectivamente, se entiende que son concedidas *ope legis* por la mitad del plazo del que se trate, y será válida la ordenación vigente en el momento que la licencia fue otorgada, aunque se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento de licencias en casos de prórroga del plazo de acabamiento de las obras. La prórroga de las licencias no puede ser válidamente pedida si no ha pasado al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la consecuente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por ellas mismas, la prórroga del plazo por acabadas. La prórroga para acabar las obras sólo puede ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio.

#### Art. 25 Régimen Urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con aquello previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 19 del Reglamento, se definen a través de:

- Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas, sectores o áreas.

#### Art. 26 Clasificación del suelo según el Régimen Jurídico.

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica a los efectos del Régimen Jurídico del Suelo de acuerdo con aquello previsto en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y a los artículos 91 y 93 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano por medio de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico siendo en todo caso necesario la aprobación definitiva del planeamiento parcial, la realización efectiva de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.

3. El suelo no urbanizable sólo se puede transformar en urbanizable mediante el procedimiento de revisión del Plan General, según se prevé en el artículo 5 de estas Normas.

4. El Ayuntamiento, al realizar la revisión cuatrienal del Programa de actuación reflejará los cambios del Régimen Urbanístico del Suelo.

#### Art. 27 Sistemas.

1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales, asigna o tendrá que asignar algunos suelos para: 1./ sistema viario; 2./ sistema de infraestructura de servicios técnicos; 3./ protección de sistemas; 4./ sistema de Parque Urbano, y 5./ sistema de equipamientos.

2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, en los supuestos previstos en el artículo 64 de la Ley del Suelo y de acuerdo con aquello que establece, si se aplica, la regulación de cada sistema.

#### Art. 28 Determinaciones del Plan General sobre calificación urbanística.

1. En el suelo urbano, el Plan General precisa la ordenación física de forma detallada de las diversas calificaciones urbanísticas.

2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establece a través de la calificación urbanística la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad. En estos tipos de suelo, la disposición detallada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con el Plan General, si bien éste último fija en algunos casos de forma indicativa la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones al servicio del sector.

3. En el suelo urbanizable no programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con aquello previsto en el artículo 34 del Reglamento y las magnitudes mínimas de cada actuación.

- c. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- d. Proyecto técnico que tendrá que referirse a movimiento de tierras, obras de fábrica, pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, de canal y contra incendios, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfono, red de distribución de gas, plantaciones de arbolado y jardinería.
- e. Informe técnico sobre las condiciones geológicas de los terrenos.

2. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones. También se tendrá que referir expresamente al planeamiento que es objeto de ejecución.
- b. Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el cual estén incluidas.
- c. Plano topográfico con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existentes.
- d. Plano de perfiles de los terrenos.
- e. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f. Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones con resumen general. Éstos presupuestos se comprenderán de medidas, cuadro de precios y presupuestos generales de la contratación.
- g. Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas, y del plazo total.

**Art. 34 Licencia de obras de nueva construcción.**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los documentos siguientes:

- a. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno cuando eso sea preceptivo.
  - b. Cédula urbanística, si estuviere implantada.
  - c. En su caso, fotocopia del documento oficial de respuesta a las consultas efectuadas previamente.
  - d. Proyecto básico.
  - e. Cuando sea necesario, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad o de cualquier otra servidumbre.
- Si las fincas colindantes fuesen de un mismo propietario, será necesario que se acredite la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable o irremediable mientras alguna de las fincas esté edificada, sujeta a la condición suspensiva que cualquiera de ellas se aliene.

12

4. Si, habiendo transcurrido los plazos de prórroga ope legis, las obras no han sido comenzadas o bien acabadas, la licencia caducará sin necesidad de la advertencia previa, y para comenzarlas o bien acabarlas, habrá que pedir y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo de los casos en que se hubiese acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.

5. Con la solicitud de prórroga se acompañará el presupuesto de las obras pendientes de realizar firmado por el técnico, en las obras mayores, y por el titular o constructor, en las menores.

**Art. 31 Solicitud.**

1. El interesado presentará su solicitud acompañada del correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

2. La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de las licencias se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

**Art. 32 Licencia de parcelación.**

Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos:

- a. Memoria en la cual se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes, con expresión de su superficie, emplazamiento y condiciones de edificabilidad.
- b. Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a las que haga referencia la parcelación, cuando esta cédula esté implantada.
- c. Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas constasen inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con la indicación de la naturaleza, situación, umbrales y extensión.
- d. Plano topográfico de información a escala 1:500 en el cual se sitúen los umbrales de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculados.
- e. Plano de parcelación en la misma escala en el cual se reflejen los datos que constan en la Memoria.

**Art. 33 Licencias de obras de urbanización.**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el cual se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b. Cédula o cédulas urbanísticas, si estuviere implantadas, de la finca o fincas mencionadas.

11

- f. Informe técnico sobre las condiciones geológicas de los terrenos.
2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen pueda comprobarse si las obras de las cuales se solicita, se ajustan a la legislación vigente sobre el uso y la edificación del suelo, sin necesidad de la inclusión de los detalles constructivos y de la instalación, cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos siguientes:
- Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio se tuviesen que ejercer actividades industriales, será necesario que se conozca la categoría y situación.
  - Los planos que se indican a continuación:
 

Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca en relación a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la cual esté situada con indicación de su denominación y número. En este plano se acotaran las distancias de las obras en el eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que este previsto.

Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existente. No será necesaria la presentación de este plano, siempre y cuando los solares de que se trate sean edificables en manzana y no exista desnivel apreciable entre la rasante de la calle a que tenga frente y la correspondiente línea de profundidad edificable.

Plano a escala 1:500 de las construcciones existentes en las fincas confrontadas, con expresión de datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.

Plano de plantas y fachadas principales, laterales y posteriores con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ella se anotará y detallará minuciosamente en forma gráfica y también numérica, si fuese posible, todo aquello que sea necesario o conveniente para facilitar el examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública. En la planta y secciones se dibujará o pintará, en trazo discontinuo, amarillo, lo que tenga que desaparecer y en trazos discontinuos separados por puntos, de color rojo, la nueva obra. Se detallará la posición arquitectónica de los cuerpos altos (chimeneas, cajas de escalera...)
  - Fotografías de la finca y los confrontados.
  - Indicación de los canales de acceso y de las conexiones, de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de estos servicios.
  - Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque estén abandonados, junto con un croquis acotado en el cual se exprese la situación, configuración y medidas de los mencionados accidentes del subsuelo.
  - Justificación específica de que el proyecto cumple en su caso las siguientes prescripciones:
    - Normas sobre prevención de incendios.
    - Reserva, en su caso, de espacios para aparcamientos y plazas de garaje.
    - Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.
    - Colocación de buzones apartados para la entrega de correspondencia a domicilio.
    - Previsión de dependencias para el guarda de los vaciadores de recogida de basura. Cuando se prevean conductas de vertido colectivo, se consignarán en los planos del proyecto sus características técnicas y constructivas y si estuviese prevista la dotación del edificio para el invernadero de basura, será necesario que se acompañe de fotocopia de la licencia previamente concedida a tal efecto.
  - Cuando el solar tenga una pendiente superior al 20% será necesaria la presentación del plano topográfico visado por el colegio pertinente.
  - Cuando la pendiente del solar sea contraria a la red de alcantarillado, se especificará el sistema de bombeo de aguas brutas.
  - Los proyectos de solicitud de cualquier licencia de obra tienen que incorporar el ajardinamiento a realizar (con especies autóctonas) a todos los espacios libres de parcela o patios de manzana.
  - Los proyectos de construcción de viviendas tendrán que prever en el proyecto la instalación de un acumulador de agua de capacidad mínima 1000 litros por cada 150 m<sup>2</sup> de techo construidos.
3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, se tendrá que aportar documentación sobre estudios de cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que tengan que efectuarse en la ejecución de las obras.
4. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre para la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus límites, indicando la altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si se tuviese que instalar en un vial, se indicará también el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo de la grúa.
  - Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejara en perfectas condiciones de funcionamiento. En la mencionada certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los diferentes supuestos de utilización que se prevean.
  - Documento visado por el correspondiente colegio oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y seguridad de la grúa, mientras ésta esté en la obra.

acreditativo de la existencia del técnico director tendrá que ir visado por el correspondiente Colegio Profesional, y en lo mismo figurarán explicitadas con la máxima exactitud, las obras en realizar.

3. Tendrán la consideración de obras menores las siguientes:

A. Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación colindante:

- a. Construcción o reparación de vados o de aceras, así como su supresión.
- b. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en la licencia de obras mayores.
- c. Construcción de barracas o quioscos para la exposición y venta (P o D).
- d. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- e. Colocación de anuncios, salvo de los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores.
- f. Colocación de palos.
- g. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada en la vía pública.
- h. Instalación de marquesinas para comercios (P y D).

B. Las obras auxiliares de la construcción enunciadas a continuación:

- a. Establecimiento de barreras o vallas de precaución de obras (D).
- b. Construcción de puentes, andamios y similares (D).
- c. Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiese otorgado licencia de obras (D).
- d. Recalzo de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
- e. Apuntalamiento de fachadas (D).
- f. Colocación de grúas-torre, ascensores, norias o de otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
- g. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, en algún punto ni tengan relieve o trascendencia a efectos de medida de las alturas reguladoras del edificio (P y D).
- h. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Las pequeñas obras de reparación, modificación o arreglo de edificios siguientes:

- a. Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

16

d. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil limitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

La petición de licencia por instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que ésta se tenga que utilizar.

**Art. 35 Licencia de modificación de uso.**

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre y cuando ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa, detallada de nuevo uso, con indicación de si está autorizada por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, tendrá que consignarse además, la categoría y situación de las mencionadas actividades.
- b. Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca en referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación de las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones de alineaciones y rasantes.
- c. Plano de plantas y fachadas con las secciones que sean necesarias para su completa comprensión.
- d. Indicación de los canales de acceso a los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos sean sustancialmente modificados.

e. Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones del apartado f. del párrafo 2 del artículo precedente.

f. Certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de dicho y con especial referencia en el cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, necesaria para el uso pretendido.

**Art. 36 Licencia de modificación de actividad**

Cuando un edificio o local produzca un cambio de actividad que no suponga un cambio de uso, y estando éste debidamente legalizado, con la solicitud de licencia se acompañará:

- a. Memoria justificativa con los antecedentes y los datos de la nueva actividad.
- b. Certificación expedida por facultativo competente, acreditativo del cumplimiento de la normativa aplicable a la actividad. Esta documentación será obligatoria únicamente cuando el cambio o modificación comporte la aplicación de nuevas reglamentaciones en la actividad.

**Art. 37 Licencias de obras menores**

1. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan, estrictamente y gráfica, las obras, con indicación de su extensión y situación.

2. En las cosas que afecten a la seguridad ciudadana, tanto del personal encargado de la obra como de los vecinos o transeúntes, se requerirá un facultativo competente, director de las obras; el documento

15

**Art. 38 Requisitos del proyecto técnico.**

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste irá firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente, y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, junto con la firma, el nombre y los apellidos del técnico.
2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.
3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima la de 1'50 por 1'10 m. y se presentarán doblegados al tamaño A4 (UNE), con la correspondiente pesaña que permita el cosido al expediente.
4. Si las características del dibujo exigen la confección de planos a un tamaño superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizará para su confección escalas más reducidas de las previstas, de manera que no sobrepasen las mencionadas medidas máximas.

**Art. 39 Suspensión del cómputo de los plazos.**

El cómputo de los plazos para el otorgamiento de licencias quedará suspendido, según el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, durante el periodo concedido al interesado para enmendar deficiencias del proyecto, el cual será como máximo de 15 días contados a partir de la notificación de las deficiencias.

**Art. 40 Deficiencias enmendables y no enmendables.**

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales u organismos que hubiesen informado la petición de licencia resultasen deficiencias, se distinguirá entre las enmendables y las no enmendables.
3. Se entenderá por deficiencias no enmendables todas aquéllas para la rectificación de las cuales sea necesario introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:
  - a. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  - b. Proyectar las obras o instalaciones para usos inadmitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
  - c. Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior.
  - d. Sobrepasar el número de plantas o en forma la altura o profundidad edificables.
  - e. No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
  - f. Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las mencionadas exigencias.
  - g. No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.

18

- b. Reparación de cubiertas y tejados (D).
  - c. Pintura, estucado y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico.
  - d. Colocación de puertas y persianas en aperturas.
  - e. Colocación de rejas.
  - f. Construcción reparación o sustitución de tuberías instalación, desagüe y alcantarillado.
  - g. Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
  - h. Modificación de balcones, ménsulas, elementos salientes (D).
  - y. Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
  - j. Ejecución o modificación de aperturas que afecten a elementos estructurales (P y D) sin perjuicio de acompañar además los documentos exigidos por estas Ordenanzas.
  - k. Ejecución o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales (D).
  - l. Formación de cámaras de baño en locales comerciales o almacenes (P y D).
  - m. Construcción y modificación de escaparates.
  - n. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones, en terrazas o tejados de edificios que no estén amparados por la licencia de obras (D).
  - o. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
  - p. Cubiertas ligeras abiertas o cerradas lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50m<sup>2</sup> y la altura total del que no acceda de 5m (P y D).
  - q. Derribo de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (P y D).
- D. Las obras en solares o patios que a continuación se relacionan.**
- a. Establecimiento de barreras y vallas definitivas.
  - b. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total (D).
  - c. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre y cuando no se le produzcan variaciones de más de 1'50 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 2'20 m. por debajo de dicho, en algún punto (D).
  - d. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, los cuales están exceptuados de licencia.

17

aplicada a la parcela, en la medida en que sean aplicables para la clase de suelo de que se trate y siempre y cuando concurren las circunstancias siguientes:

- a. La ampliación tiene que adaptarse a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- b. Las obras de reforma que afecten la parte preexistente, sólo podrán realizarse una vez se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la resolución municipal para hacer constar que el interesado renuncia a cualquier incremento de valor que se pueda derivar.

En el supuesto de sustitución de la edificación, se tendrán que cumplir la totalidad de las determinaciones aplicables.

En las edificaciones mencionadas en este punto no les es de aplicación aquello dispuesto en el artículo 154.3 de la Ley del Suelo en relación en el artículo 156.2 del mismo texto legal, sobre el régimen del Registro Municipal de Solares. Sin embargo, en estos supuestos, tampoco procederá la declaración de ruina prevista en el apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 44 Industrias fuera de ordenación.**

Las instalaciones y edificios industriales ubicados en suelo no urbanizable, atendida su preexistencia podrán ser objeto de obras de conservación y mejora siempre y cuando no impliquen ampliación de instalaciones superior al 25% del techo actualmente existente, ni tampoco al 60% del techo que podría alcanzar en zona industrial, siempre y cuando cumplan con la reglamentación de actividades clasificadas.

La finca sobre la cual se despliegue la ampliación tiene que ser existente registralmente antes de la aprobación inicial del presente Plan General. En estas instalaciones no será admitido el cambio de uso, tan sólo el cambio de titularidad.

#### **Art. 45 Obras de consolidación.**

A los efectos de lo que disponen los artículos anteriores, serán consideradas como de consolidación, y por tanto, no podrán ejecutarse en los casos sujetos a expropiación, los apuntalamientos y apoyos de cualquier tipo y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muros o contrafuertes de cualquier tipo, fábrica o material apoyados o sustituyendo las fábricas existentes pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si estos apoyos se ejecutan para fortalecer o sustituir paredes de carga, entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertos, sótanos, volteados, arcos, vigas, cargadores, tirantes o torrepuntas de cualquier material y piezas de piedra picada.

Por el contrario, no se considerarán obras de consolidación los chapados de piedra picada en los zócalos de las fachadas siempre y cuando su espesor no sobrepase los 5 cm, y que al colocarlos no se refuercen los fundamentos, ni la apertura de vacíos, cuando no sea necesario colocar umbrales muy resistentes, mientras no se introduzca ningún tipo de refuerzo en las jambas.

20

4. Las demandas de licencia con deficiencias no enmendables, serán denegadas.

5. Se entenderán como enmendables aquellas deficiencias no cometidas en el párrafo 3. Éstas se notificarán al interesado para que las emiende dentro del plazo de quince días.

Si transcurren estos plazos sin haber notificado resolución expresa:

- a) el peticionario de licencia de parcelación en sectores que dispongan del planeamiento perceptivo aprobado, de construcción de inmuebles o modificación de su estructura, de implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrá pedir la subrogación en la Comisión de Urbanismo de Barcelona y si en el plazo de un mes ésta no ha notificado al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, en el bien entendido que en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del planeamiento;
- b) si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo y
- c) si la licencia se refiere a obras o instalaciones menores y apertura de establecimientos, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

#### **Art. 41 Edificación y Urbanización.**

Podrá concederse licencia en terrenos que no hayan alcanzado la condición de solar en las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

#### **Art. 42 Licencia de ocupación.**

Siempre y cuando se trate de nuevas construcciones o de modificación de uso que implique la realización de obras no podrá utilizarse la edificación o iniciarse la actividad sin la previa obtención de la licencia de ocupación, que otorgará el Ayuntamiento, si las obras efectivamente constituidas se adecuan a las autorizadas.

#### **Art. 43 Edificios e instalaciones disconformes.**

1. Los edificios e instalaciones, o parte de los mismos, construidos antes de la aprobación de este Plan General, que resultasen disconformes con sus determinaciones, se califican en situación de fuera de ordenación.

2. Cuando la situación de fuera de ordenación se refiera a las determinaciones de este Plan General sobre sistemas o sobre la regulación del suelo no urbanizable y tenga que dar lugar, por razón del planeamiento, a la expropiación, a la cesión gratuita o bien al derribo del edificio, en aquellos edificios e instalaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornamentos y consolidación del inmueble. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación a demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en la cual se pretende realizarla. En todo caso, se autorizarán las obras de consolidación de las paredes medianeras que sean necesarias como consecuencia del derribo de edificios confrontados.

3. Cuando la disconformidad con este Plan General, se refiera a determinaciones diferentes de las señaladas en el punto anterior y que no tengan que dar lugar a lo que se menciona en el mismo, se autorizarán obras de ampliación, reforma o consolidación en los edificios e instalaciones preexistentes, siempre y cuando sean compatibles con las determinaciones de este Plan General sobre altura, volumen, ocupación de las edificaciones, número de viviendas y coeficiente de edificabilidad neta de la zona

19

## TÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES DE LA ORDENACIÓN

### Capítulo Primero.

#### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

##### Art. 46 Definición.

Se Establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. El índice de edificabilidad bruta o por zona es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2/m^2$ , (metro cuadrado techo edificable / metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.
2. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes en las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajos y pisos. Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semi cerrados, las de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven. No serán computados las superficies de accesos públicos, bajo pórticos y los porches abiertos, ni las superficies de techo para dotaciones públicas, ni los cuerpos salientes abiertos.
3. El envolvente máximo de edificación es el que resulta en función de los parámetros o constantes en cada sistema de ordenación.
4. El índice de edificabilidad neta de edificación de parcela es la resultante de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por su superficie. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona o sector. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta subterránea. En edificabilidad también se computarán los cuerpos salientes cerrados o semi cerrados, los patios de luces y los patios de ventilación. La edificabilidad total contada no superará en las parcelas en pendiente la que resulte de la edificación en terreno en plan horizontal.
5. La densidad de vivienda es el índice que indica el número más alto de viviendas admitidas en un área. Se expresa en viviendas por hectárea.
6. La superficie de suelo de aprovechamiento privado comprende los terrenos de un sector o área no adscritos a sistemas y por tanto, de acuerdo con las condiciones que sean aplicables, susceptibles de ser edificados o utilizados para usos privados.

### Capítulo Segundo.

#### DISPOSICIONES COMUNES A LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### Art. 47 Definición de los conceptos.

1. Los conceptos que se indican acto seguido tendrán el siguiente significado:
  - a. Parcela: Porción de suelo urbano edificable, según los parámetros de ordenación por cada zona, de acuerdo con su normativa particular.

21

b. Solar: Parcela que al reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para ser edificada inmediatamente.

c. Módulo: Porción de parcela edificada, mínima, indivisible, resultante de la división de una parcela cuando la capacidad edificadora se haya materializado en la forma de vivienda o industria, con accesos independientes y sin solares en la proyección vertical de todos los puntos de sus plantas. En todo, el módulo mínimo será la porción de parcela correspondiente a una vivienda o nave industrial, según proyecto que se haya aprobado.

Las solicitudes de licencia para trabajos de reforma, rehabilitación, remodelación, cambios de uso y análogos en edificaciones correspondientes a módulos (sin cumplir las condiciones de parcela) tendrán que acompañar a la documentación general exigible una memoria justificativa de la coherencia de las obras propuestas en el conjunto edificado de la parcela o en su caso, del ámbito del estudio de detalle.

d. Planta Baja: Piso bajo del edificio a nivel de suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.

e. Planta Subterránea: La situada bajo la planta baja.

f. Planta Piso: Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

g. Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: filtros de aire, depósitos de reservas de agua, de refrigeración o acumuladores; conductas de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio i televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e incluso, para acceso de este plan del tejado o cubierta; elementos de soporte para extender y secar la ropa y de otros que comúnmente tengan este valor de elemento técnico y que no supongan parte del edificio que se puedan comercializar independientemente.

h. Cuerpos Salientes: Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre en el interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables o ocupables, sean cerrados, semi cerrados o abiertos.

y. Elementos Salientes: Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

j. Patio de Luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

k. Patios de ventilación: Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios o habitaciones donde se habita normalmente y que no es destinado a dormitorio.

2. Los espacios libres que resultan de la separación obligatoria a diñeles de las edificaciones, de la ordenación en islas, tan en suelo residencial como industrial, tendrán que ajustarse con especies autóctonas y la propuesta se incorporará al proyecto de obra.

#### Art. 48 Sistemas de ordenación de la edificación.

1. En este Plan General se prevén los sistemas de ordenación de la edificación siguientes:

22

La parte de la planta semi enterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja. Las plantas subterráneas no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de parking o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas superiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los distintos usos.

3. En los sótanos no es permitido el uso de vivienda ni la ubicación en uso residencial o sanitario. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas o similares.

Sin embargo podrán autorizarse otros usos que no sean de vivienda y de residencia, si se dota el local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión, etc., y el desalojo de las personas con seguridad, en estos casos.

4. La altura libre de las plantas subterráneas será al menos de 2'20 m.

5. Las parcelas entre medianeras que tienen fachada a dos calles que son de la misma propiedad, pueden unir los dos edificios alargando la planta subterránea siempre y cuando el techo de la misma no sobrepase más de un metro la línea imaginaria que une la rasante de las dos calles. El techo de esta planta subterránea en su parte vista tendrá que estar ajardinada en planos horizontales.

#### **Art. 51. Alzadas de las plantas.**

1. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2'50 m.

2. En el caso de la última planta, la altura libre mínima podrá ser en algunos puntos de 1'90 m., pero el promedio de altura interior de la planta tendrá que ser como mínimo de 2'50 m.

3. Cuando en los planos se señale la altura en metros o plantas, se aplica el cuadro de equivalencias siguiente.

Plantas	Metros
PB + 1	7'50
PB + 2	10'50
PB + 3	13'50

#### **Art. 52. Elementos técnicos de las instalaciones.**

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones definidos en estas Normas, se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

#### **Art. 53. Cuerpos salientes.**

1. Los cuerpos salientes habitables o ocupables, cerrados, semi cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana, o de la alineación del edificio, cumplirán, en todo caso, lo que se ha dispuesto en este artículo.

2. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cierres indesmontables. Son cuerpos salientes semi cerrados los cuerpos volados que tengan cerrado sólo alguno de sus contornos laterales con cierres indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y de otros parecidos.

24

a. Edificación entre medianeras.

b. Edificación aislada.

2. La regulación de los parámetros específicos de cada sistema de ordenación de la edificación se contiene en el título referente al suelo urbano y urbanizable.

#### **Art. 49. Planta baja.**

1. Es la primera planta por encima de la planta subterránea, real o posible. Pero, en el sistema de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella el pavimento de la cual esté situada entre 0,60 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que corresponde a la parcela.

En los casos en que, en el sistema de ordenación según alineaciones, a consecuencia de la pendiente, haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja, para cada tramo frontal de parcela, la de posición inferior.

Por este mismo sistema de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja de cada frente como si se tratase de diferentes parcelas la profundidad de las cuales sea el punto medio de la manzana.

2. La altura mínima de la planta baja será de 3,30 m. en caso de local comercial, y de 2,80 m., por viviendas.

Habrà que tener en cuenta aquello que establece el artículo 56.7 sobre cuerpos salientes.

3. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entre suelo.

4. La planta baja, en el sistema de edificación aislada, es aquella que tiene el pavimento situado entre 1m por encima y 1m por debajo de la rasante natural del terreno, en el centro de gravedad del edificio.

5. Los entre solados o planta baja partida se permiten en la planta baja cuando forman parte del local situado en ella y no tienen acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de la portería o conserjería cuando no son utilizables como viviendas.

Los entre solados:

a. Se separan un mínimo de 3 m. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, al menos en el cincuenta por cien de su anchura.

b. Su altura libre mínima, por encima y por debajo, será de 2,5 m. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será necesario que se cumpla esta condición.

#### **Art. 50. Planta subterránea.**

1. Las plantas subterráneas en el sistema de ordenación según alineación de vial, son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aperturas debido a los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.

2. Las plantas subterráneas, en los otros sistemas de ordenación, son toda planta enterrada o semi enterrada, siempre y cuando su techo sea al menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

23

3. a. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.
- b. En los cuerpos salientes semi cerrados, la superficie en planta computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable. Pero a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable, dejará de computarse la parte que sea abierta por todos lados a partir de un plan paralelo a la línea de la fachada.
- c. Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos de cálculo de la superficie del techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en la planta baja y si es el caso también a efectos de separaciones en los límites de parcela.
4. Están prohibidos los cuerpos salientes en la planta baja.
5. Se admiten con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada sector o zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
6. Se entiende por plan límite lateral de vuelo, el plan normal en la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plan límite de vuelo se sitúa a 1m de la pared medianera.
7. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m. del nivel de la acera, medida en todos los puntos de la fachada.

**Art. 54 Vuelo máximo de cuerpos salientes.**

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semi cerrados o abiertos es lo que se establece en este artículo por los diferentes sistemas de ordenación:

**I. Sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial.**

1. En todas las zonas o sectores en las cuales corresponda este sistema de ordenación, menos cuando se establezca una normativa especial, regirán las siguientes prescripciones:
  - a. El vuelo máximo, medido normalmente en el plan de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la quinta parte de la anchura de vial. Si aplicando esta regla resultase un vuelo superior a 1,50 m., se aplicará esta medida como vuelo máximo. En todo caso se retirará 30 cm. respecto al plan vertical que pasa por el lado exterior de la acera. Si la edificación es de cara a vías o trama de vías de diferente anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente en la vía o tramo de vía al que retranquee, con el límite máximo de 1,50 m.
  - b. Los cuerpos salientes no podrán sobrepasar un plan vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con ésta un ángulo de 45°. En la planta baja los cuerpos salientes no podrán avanzar la alineación del vial más de una quinta parte de la anchura de la acera.
  - c. No se admiten cuerpos salientes cerrados o semi cerrados en viales la anchura de los cuales sea inferior a 20 m. o en los edificios con fachada de longitud inferior a 7 m.
2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de la manzana no podrá exceder de un vigésimo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de la manzana, con un volumen máximo, en todo caso, de 150 m en el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semi cerrados que ultrapasen la profundidad edificable.

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar las 2/3 partes de la longitud de fachada, los cerrados y los semi cerrados ni podrán ocupar más de la mitad de aquella longitud. En los dos casos, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera, mediante el plan límite lateral de vuelo, que se sitúa a 50 cm. de la pared medianera. Para determinar la superficie de las diferentes dependencias de la vivienda, no se computará la parte edificada en cuerpo saliente.

**II. Sistemas de ordenación de edificación aislada.**

1. En este sistema de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semi cerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los límites de parcela se tendrán en cuenta los cerrados, los semi cerrados y los abiertos.

**Art. 55 Elementos salientes.**

1. Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, sombrillas y de otros similares fijos, se limitarán en cuanto al vuelo, a todo aquello dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes aplicables a cualquier sistema de ordenación:

- a. Se admiten los elementos salientes en la planta baja de una edificación enfrentada a una calle de más de 6 m. de anchura, y siempre y cuando no sobresalga más de un cincuenta de la anchura del vial, de una decena parte de la anchura de la acera y de 0,40 m. cuando se afecte a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de 0,10 m. si ocupan más de este quinto de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos no se encuentre a una altura inferior a los 2,50 m. por encima de la rasante de la acera y que su vuelo no sea superior en ningún punto a la anchura de la acera menos 0,60 m., con un máximo de 1,50 m. y que no sea superior al tamaño del cuerpo saliente máximo de la calle.
- c. Los aleros podrán volar del plan de fachada hasta un máximo de 0,45 m. para las calles de menos de 15 m. de anchura, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 15 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, las persianas, los rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas.

**Art. 56 Ventilación e iluminación.**

1. a. En los edificios de viviendas, los dormitorios y habitaciones interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación a través de otras dependencias que no sean las destinadas a dormitorios o habitaciones, y las de las escaleras o piezas interiores auxiliares, podrán hacerse mediante patios de ventilación.
- b. La ventilación e iluminación mediante técnicos, sin utilización de patios de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y habitaciones cuando se asegure, las condiciones higiénicas y haya la autorización por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.
- c. La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y sala destinada al uso comercial y de oficinas, podrán realizarse mediante patios de luces. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficiencia, que aseguren las condiciones adecuadas de higiene.

d. Las escaleras comunales, en edificios hasta planta baja y dos pisos de altura, podrán ventilar directamente por el techo de la última planta, dejando un ojo de escalera de 1 m<sup>2</sup> de superficie en toda la altura y con una dimensión mínima de 0,75 metros.

**Art. 57 Obras de ampliación.**

Aquello dispuesto sobre patios, patios de luces y patios de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación por adición de nuevas plantas.

**Art. 58 Patios de luces.**

**A. Por edificios plurifamiliares.**

1. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o viales y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3m., y que sus superficies mínimas obedezcan en la Tabla A.

Tabla A.

Altura del patio de luces núm. . plantas piso.	Superficie mínima. m <sup>2</sup> .
1	9
2	10
3	12

3. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, tendrán que respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior a este artículo.

Las superficies mínimas fijadas en la Tabla anterior no serán aplicables a estos patios de luces.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos. El tamaño de profundidad no será mayor de la anchura promedio.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, con lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

5. A efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores, se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:

a. Las luces mínimas entre muros del patio de luces no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios como son los lavaderos.

b. La altura del patio de luces a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas desde la más baja que lo necesite como patio de luces servida por el patio de luces, hasta la más elevada.

27

c. El pavimento del patio de luces estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d. Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio de luces y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% de la superficie del patio de luces.

e. No se permitirá la instalación de ascensores o similares sin formar caja opaca, que no tendrá la consideración de patio de luces.

**B. Viviendas unifamiliares.**

La dimensión y superficie mínima de los patios de luces interiores que ventilen piezas de superficie igual o superior a 5 m<sup>2</sup>, no será inferior a 3x3 m.

**Art. 59 Patios de ventilación.**

1. Los patios de ventilación podrán ser interiores o mixtos.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un décimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos metros, que no produzca estrangulaciones en ningún punto de su planta, de menos de dos metros y con una superficie mínima según la Tabla siguiente:

Altura del patio (núm. . plantas piso)	Superficie mínima. (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7

3. En cuanto a los patios de ventilación regirán las siguientes reglas:

a. No será permitido reducir las luces mínimas interiores con salientes.

b. La altura del patio a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo necesite, hasta la más alta servida por el patio.

4. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas por los patios de luces mixtos.

5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre, sin ningún tipo de cierre entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% de la superficie del patio.

**Art. 60 Adaptación y movimiento de tierras en el tipo de ordenación aislada y residencial.**

1. Para las parcelas con pendiente superior al treinta por cien (30%), que estén situadas en zonas para las cuales es obligado este tipo de ordenación, regirán las condiciones de edificación siguientes:  
Del 30 al 50 por ciento:

28

Cualquier solución que sea adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno donde se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la construcción que se proyecta y de su entorno.

#### Capítulo Tercero.

#### REGULACIÓN DE USOS.

##### Art. 62. Bases de regulación.

1. El Plan General regula de forma detallada los usos que pueden afectar a los terrenos calificados como suelo urbano.
2. En el suelo urbanizable programado, el Plan General señala el uso global de cada sector y, si es el caso, los usos complementarios. Además, puede fijar la proporción admisible de usos compatibles.
3. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General indica el uso predominante y la proporción obligatoria para cada unidad urbanística integrada. La indicación del uso global puede hacerse de forma alternativa.
4. En el suelo no urbanizable, el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
5. Dada su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos de vivienda, industrial, de aparcamiento, extractivo y agrícola.

##### Art. 63. Conceptos.

1. Se entiende por uso admisible aquella implantación de la cual es permitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquella la implantación de la cual no es permitida por el Plan.
3. Se entiende por uso global lo que define la especialización de un sector de planeamiento.
4. Se entiende por uso complementario aquél que necesariamente tiene que incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
5. Son usos compatibles aquellos la implantación de los cuales no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos, y el establecimiento, si es el caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos globales y complementarios.

##### Art. 64. Desarrollo de la regulación de usos.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:
  - a. Restringir las localizaciones y características de los usos.
  - b. Prohibir usos admitidos por el Plan General.
  - c. Admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre y cuando sean compatibles con los expresamente establecidos por el Plan General y mantenidos por el Plan Especial de Reforma Interior.

30

Se disminuyen la edificabilidad en 1/3 y la altura en una planta.

Del 50 al 100 por cien:

Se disminuyen la edificabilidad en 1/2 y la altura en una planta.

Más del 100 por cien:

Se prohíbe la edificación.

2. En las parcelas la pendiente de las cuales, medidas por el eje ortogonal en la fachada, sea superior al 40 por cien, en el sentido descendente, podrán reducir la separación de la edificación en la calle de acceso hasta el 50 por ciento de la separación mínima.

3. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación tocando a los dinteles no podrán situarse a más de 1'50 metros por encima o a más de 2'20 metros por debajo de la cota natural del dintel.
2. Las plataformas de nivelación en el interior de parcela (excepto los sótanos) tendrán que disponerse de manera que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles a los dinteles. Los muros de nivelación de tierras a los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1'50 metros por encima de la cota natural del dintel ni a una altura superior a 2'20 metros por debajo de la cota natural de la misma. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, en la parte vista, una altura de 3'70 metros.

4. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2'**, **a3'1**, **a3'2**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

- |                    |                                   |         |
|--------------------|-----------------------------------|---------|
| Subzona <b>a2'</b> | por el ámbito de Puigromany nueve | Anexo 1 |
| Subzona <b>a31</b> | en el ámbito de Ciudad del Remel  | Anexo 2 |
| Subzona <b>a32</b> | en el ámbito de Ciudad del Remel  | Anexo 2 |

##### Art. 61. Condiciones generales de las construcciones.

Con el fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno y el paisaje, tan en suelo urbano como en urbanizable programado y suelo no urbanizable, los materiales de acabados, cubiertas, tipos de chimeneas, etc., tendrán que respetar las características de la zona estableciéndose a tal efecto, las siguientes pautas:

1. Se usarán acabados de fachadas tradicionales (ladrillo visto, pintado, estucado...) con colores neutros y tonalidades claras.
2. Se evitarán cubiertas con pendientes superiores al 30% y acabados de pizarra o cualquier tipo de material que no sea teja cerámica, sin ningún tipo de coloreado o pintado.
3. Se evitarán los depósitos de agua vistos o de otros salientes con material de cubierta diferente al de la propia cubierta.

29

2. En suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística fija la proporción admisible de usos compatibles con el uso global. El sucesivo planeamiento parcial debe hacer la regulación concreta de los usos.

3. El suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regula detalladamente los usos admitidos.

4. El suelo no urbanizable, los Planos Especiales para mejora del medio rural pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.

5. En general, los Planos Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

**Art. 65 Clases de usos.**

**A. Según su función.**

1. Uso de vivienda, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se Establece las categorías siguientes:

a. Vivienda unifamiliar. Es el edificio por vivienda, situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b. Vivienda plurifamiliar. Es el edificio por viviendas plurifamiliares con acceso y elementos comunes.

2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles y en general los del ramo de la hostelería. Corresponde a los números 65 y 66 del CNAC

3. Uso de bares, restaurantes y similares. Corresponde a los números 651 a 653 del CNAC. Se tendrá que precisar la existencia de discotecas y similares, supuesto en el cual los locales se consideran adscritos al uso recreativo.

4. Uso comercial. Es el uso que corresponde a los locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser perfumerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.

5. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado, los de banca, bolsa y seguros los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales. Comprende los números 63, 755, 756 y toda la división 8 de la CNAC. Se exceptúa la rubrica 91, servicios administrativos oficiales. En este uso se distingue entre el supuesto en lo que el uso de oficina coincide con otros usos en el mismo edificio y el uso de oficinas exclusivo, que implica la completa adscripción del edificio a este uso.

También se puede diferenciar las oficinas e instituciones financieras abiertas al público y a los servicios privados de consulta y despachos.

6. Uso de almacén:

a. es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinado al comercio, al por mayor y los almacenes no incluidos ni directamente atados a la actividad manufacturera.

b. Los usos comerciales y almacenes que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo que se establece por el uso industrial.

7. Uso industrial. Se le comprenden las siguientes actividades:

1. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusiva fornitura a detallistas, mayoristas instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (estoc).

2. Industrias de materiales para la construcción.

3. Garajes.

4. Los talleres de reparación y las estaciones de servicio.

5. Agencias de transporte.

6. Las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

7. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

8. Uso sanitario-asistencial.

1. Uso sanitario-asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. El uso sanitario-asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, como asilos, hogar de viejos, etc.

9. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.

10. Uso cultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

11. Uso religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente ligadas a los templos e iglesias.

12. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones del tiempo libre y del espacio no comprendido en ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de todo tipo. Se incluyen los servicios de los números 963 y 965 de CNAC.

13. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

14. Uso administrativo. Comprende las instalaciones afectadas a cualquier Administración Pública.
15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados y mataderos.

16. Cementerio.

17. Uso agrícola, forestal y ganadero. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y las granjas.

18. Uso de vitalidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente por el tránsito de vehículos y personas.

19. Uso extractivo. Este uso comprende las actividades de extracción de zonas y movimientos de tierras en general.

20. Uso de aparcamiento.

B. Por su naturaleza.

1. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, colectivos, privados y comunitarios.
2. Se consideran usos públicos aquéllos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente de cuotas, precios o tasas.
4. Se considera uso privado lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada.
5. Se considera uso comunitario lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada, de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.

**Art. 66 Usos provisionales.**

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.

2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el artículo 56 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras tendrán que detenerse o derribarse sin derecho a la indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba en las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

**Capítulo Cuarto.**

**USO DE VIVIENDA.**

**Art. 67 Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil las diversas dependencias de la vivienda; la superficie del suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros que circunscriben el espacio.

**Art. 68 Estancias.**

1. La referencia genérica a estancias comprende cualquier dependencia de la vivienda, salvo de los pasadizos, distribuidores, locales o armarios de almacenaje y de los baños.

2. Todas las estancias tienen que tener luz y ventilación directas, eso es, en la vía pública, patio interior de manzana, espacios libres y patios de luces, y patios de ventilación.

3. Las viviendas entre medianeras que tengan fachada en la calle o en el patio interior de manzana tienen que tener al menos una habitación principal que dé a la calle o al patio de manzana.

**Art. 69 Superficie de las dependencias.**

Las diversas dependencias de la vivienda tendrán que cumplir las siguientes condiciones de superficie y volumen:

Dependencia	superficie	volumen
comedor	15 m <sup>2</sup>	37,5 m <sup>3</sup>
comedor-cocina	18 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>3</sup>
dormitorio principal	11 m <sup>2</sup>	27,5 m <sup>3</sup>
dormitorio	6 m <sup>2</sup>	15,0 m <sup>3</sup>
cocina	6 m <sup>2</sup>	15,0 m <sup>3</sup>
baño	4 m <sup>2</sup>	10,0 m <sup>3</sup>
lavadero o reproche	2 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>3</sup>

La anchura mínima de los pasadizos será de 90 cm., salvo de la parte correspondiente a la entrada de la vivienda, que tendrá que tener 1,20 m.

**Art. 70 Iluminación y ventilación.**

La iluminación y ventilación de las estancias será de una octava parte (1/8) de la superficie de su planta.

**Art. 71 Dependencias mínimas.**

Cada vivienda tendrá que tener una dependencia de baño, el acceso a la que no se podrá hacer desde la cocina o solo desde el dormitorio cuando el baño sea único. Si el acceso se realizase a través del comedor, o de la cocina comedor, tendrá que quedar separado de estas estancias por una dependencia con doble puerta. A las viviendas con cinco dormitorios, podrá accederse a uno de los baños a través del dormitorio.

**Art. 72 Escaleras.**

1. La anchura de las entradas o vestíbulos de escalera no será inferior a 1m., y tendrá que ser independiente de todo el local de uso público. No se podrán ubicar usos industriales o comerciales.
2. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 80 cm. con escalones de 27 cm. de anchura mínima y 19 cm. de altura máxima.

3. Las escaleras tendrán que tener iluminación y ventilación lateral directo a cada planta mediante apertura de 1'25 m<sup>2</sup> de superficie mínima, salvo de la planta baja y de la última si la escalera tiene ventilación e iluminación central, que tendrá que obtenerse a través de aperturas de 1'35 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

4. En las edificaciones de última planta de las cuales se encuentre a más de 14 m. de la cota de la puerta de entrada, será obligatorio la instalación.

voluntariamente o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen un riesgo para las personas y bienes de todo tipo.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc. que se han mencionado en el punto anterior, se considerarán incluidos en esta categoría, cuando superen los límites de superficie que se asignarán dentro de la normativa de las zonas del suelo urbanizable, tipos de ordenación de suelo urbano.

3. Las actividades de tercera categoría son las incómodas no admitidas contiguas a otros usos que no sean industriales. Comprendidas la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas la insalubridad de las cuales no puede ser reducida a los límites comparables con la proximidad de otras actividades.

El nivel máximo de ruido es de 100 decibelios.

A la valoración de la insalubridad de esta categoría también se tendrá en cuenta los perjuicios que puedan causarse a la riqueza agrícola forestal.

#### **Art. 75 Actividades reglamentadas.**

Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "incómodas" o "peligrosas", permanecerá lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respecto, en todo caso, a las presentes Normas y al Nomenclador ampliado y tipificado elaborado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, así como a las Disposiciones modificativas y desarrollo que así se le vayan produciendo, en base a la necesaria adaptación a nuevas legislaciones sobre la materia que requiera el cambio tecnológico.

#### **Art. 76 Regulación.**

La adaptación de las categorías industriales anteriores a los tejidos urbanos actuales, definidos ex novo por el Plan, se regulará a la normativa de zonas o sectores del suelo urbano y urbanizable.

Las superficies máximas admitidas, que dependen directamente de las condiciones morfológicas de los diversos tejidos urbanos, también se concretarán en aquella parte de la normativa.

Como límite máximo se fijará una superficie de 400 m<sup>2</sup> para la categoría 1ª, 1.000 m<sup>2</sup> para la 2ª y sin límite para la 3ª.

El límite máximo de potencia fijado se podrá superar siempre y cuando las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no supere las cifras máximas indicadas.

Este aumento de potencia no podrá ser nunca superior al 50% de los valores máximos establecidos.

El aumento de potencia estará permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

Las limitaciones y normas que se ha fijado para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencia que requieran, siempre y cuando se instalen con las precauciones técnicas adecuadas, para evitar molestias al vecindario.

El ruido se medirá en decibelios y la determinación se hará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias y en las condiciones menos favorables de 45 db. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel de ruido admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3db el ruido de fondos, entendiéndose para tal, el ambiental sin los valores punta accidentales.

36

**Art. 73 Ordenanza.**  
Como desarrollo de este Plan se tendrá que aprobar una ordenanza para completar la regulación del uso de vivienda.

Esta ordenanza podrá alterar las determinaciones de este Plan para aumentar las exigencias en cuanto a dimensiones y condiciones de la vivienda y sus dependencias.

#### **Capítulo Quinto.**

#### **USO INDUSTRIAL.**

#### **Art. 74 Clasificación.**

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican atendiendo en primer lugar a las molestias, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente.

En relación a los conceptos mencionados, se establecen las siguientes categorías de industrias:

1. Como de primera categoría, las industrias compatibles con la vivienda, laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia inferior a 3 kW., que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios, ni emanaciones o peligros especiales.

A efectos de determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas o incómodas" las que por el ruido, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, pelos en suspensión o sustancias que eliminen, molesten los vecinos inmediatamente próximos al lugar donde se sitúen estos establecimientos.

Las actividades de servicio a una mancomunidad de viviendas:

Lavanderías, lúneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc., se clasificarán dentro de esta categoría industrial, excepto si por su volumen o las molestias y peligro que pueden ocasionar superan los que originaría una actividad industrial de esta categoría, pero que nunca superen los límites de tolerancia de la categoría segunda. Los garajes privados y públicos para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y maquinaria en general y almacén. Todos ellos en el supuesto de un nivel de molestias inferior al que se ha señalado.

2. Industrias que pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas en que domine el uso residencial se consideran industrias de segunda categoría.

El nivel máximo de ruido admitido por esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida es de 25 kW.

A efectos de determinación de esta categoría, se entiende que son "insalubres" aquellos establecimientos donde se produzcan desprendimientos de productos que al tirarlos a la atmósfera o depositarlos en el suelo, contaminen, de forma que se pueda derivar un peligro para la salud humana.

Se considerarán "peligrosos" los establecimientos industriales donde se produzcan, manipulen o almacenen productos susceptibles de originar graves riesgos por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales, que puedan ser originados

35

1. Pese a lo que se dispone a las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industrial que produzca los efectos siguientes: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad o de otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en un grado tal que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los otros usos permitidos en estas Normas. Con tal fin, los establecimientos tendrán que evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento para cada tipo de efecto, que se disponen a estas Normas y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia, tal y como se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los cuales se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a. En el punto o punto en los que estos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otro tipo de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos donde se pueda originar en el caso de peligro especial de incendios y de peligro de explosión.

b. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medio perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramiento, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje necesarios para combatir los casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desechos al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos tendrán que cumplir además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda.

En consecuencia, estas actividades se clasificarán siempre de categoría 3ª.

b. Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen esta perturbación. Tendrán que cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c. Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiado por cada octava estándar por todo uso o equipo (a excepción de equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisados en la Tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40

#### Art. 77 Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras.

1. Cuando mediante los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad -a todos los efectos- como de categoría inmediatamente inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y en el plazo de tiempo que se otorgue a la industria para la enmienda de deficiencias a la adopción de otras medidas, no se garantizará el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría la cesación a clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

#### Art. 78 Modificación de categoría.

1. Para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª, será necesario que se den como mínimo, las siguientes condiciones indispensables:

a. Que no se utilicen operaciones o procedimientos en los cuales sean necesarias la fusión de moldes, o bien procesos electrolíticos, o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b. Que tampoco se utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c. Que las materias primas no contengan materiales volátiles inflamables y/o tóxicos o molestos y que los vapores que se puedan desprender sean recogidos y expulsados al exterior por una chimenea de características reglamentarias.

d. Que la instalación de la maquinaria sea de tal forma que ni los locales inferiores ni en ningún otro se originen vibraciones y que éstas no se transmitan al exterior.

e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de éstos y en el lugar más afectado por los ruidos originados por la actividad, el nivel de ruidos no se incremente en más de 3 db.

f. Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con la capacidad mínima de un camión hasta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie industrial y de dos camiones para superficies más grandes.

g. Que de las 21 horas hasta las 07 horas, sólo se permita la carga y descarga de camionetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado deslaminado a esta finalidad.

h. Que, además de las precauciones contra incendios preventivas en todo local en que exista materias combustibles como puede ser retazos de papel, cartón o plástico, virutas de madera, cartón o plástico combustible, se instalen sistema de alarma para humos o de extintores automáticos.

2. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales en locales no situados en las plantas piso.

3. Una actividad de categoría superior no podrá nunca reducirse a la categoría 1ª.

#### Art. 79 Condicionamientos de funcionamiento.

A la vez, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire. En ningún caso, los humos y gases evacuados al exterior podrán contener más de 150 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio, y sea la que sea la importancia de la instalación la cantidad total de polvo emitida no podrá sobrepasarla de 40 kg./hora.

g. Colores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emitan los mencionados olores.

h. De otras formas de contaminación en el aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de ceniza, polvo, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, la riqueza animal y vegetal, a otros tipos de propiedad o que causen suciedad.

**Art. 80 Niveles de compatibilidad.**

En el supuesto de implantaciones industriales en edificios no aislados se tendrá que contemplar un cuadro de compatibilidades entre industrias. De preexistir una industria no podrá autorizarse la instalación de otras industrias de forma colindante, si la actividad de éstas puede producir, en proximidad de la primera, y de forma directa un aumento de peligrosidad, insalubridad o nocividad. Si se trata de terrenos de nueva autorización los Planes Parciales, o, si es el caso, los Planes Especiales, tendrán que establecer las Normas correspondientes sobre compatibilidad industrial.

**Art. 81 Niveles de industria.**

A efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industrias según el tamaño:

- a. Pequeña y Media industria ocupando una superficie igual o inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- b. Gran industria, ocupando una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**Capítulo Sexto.**

**USO DE APARCAMIENTO.**

**Art. 82 Definición.**

1. Se entiende por aparcamiento el área o lugar de la calzada especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.
2. Se designan con el nombre de "garaje" los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.
3. Se distingue también entre "garaje de uso público" y "garaje de uso particular" que son los que no comercializan esta actividad.

**Art. 83 Reserva de espacios para aparcamiento y condiciones.**

1. Los Planes Parciales, a suelos urbanizables, y los Planes Especiales, si se deriva de sus finalidades, tendrán que prever suelo por el uso de aparcamiento, en función de la edificabilidad y usos, de manera que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles. Sin embargo, en suelo urbano, y en los correspondientes planos de ordenación, se contienen determinaciones específicas para algunos espacios adscritos al uso de aparcamiento.

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Enmienda
1. Operación que se realiza durante el día.....	+ 5 db
2. Fuente de ruido, que se opera menos de: a) 20% por cualquier periodo de 1 h. b) 5% para cualquier periodo de 1 h. ....	+ 5 db
3. Ruidos de carácter periódico.....	+ 5 db
4. Ruidos provocados por impulsos: martilleo, etc.....	+ 5 db
5. Parcela o solar industrial que esté situado en zona industrial, alejado más de 100 mts de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General .....	+ 10 db

Si el ruido no es agudo y continuado y no se emite entre las dos de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las enmiendas contenidas en la tabla 2, en los diferentes niveles de cada octava de la Tabla 1.

d. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas normas, para la enmienda se dispondrá de bancadas de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos que origine la vibración, así como dispositivos anti vibradores.

La vibración V se medirá en Palos según la fórmula DIN 101g. (10) 3.200 - A2 N2, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hercio.

La vibración no podrá superar los 25 palos en las industrias de la categoría 3ª, 15 palos en las de categoría 2ª, y 5 palos en las de categoría 1ª.

e. Deslumbramientos desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura o de otros.

f. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, salvo del humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de la mencionada escala, emitido durante 4 minutos únicamente en todo el periodo de 30 minutos. En consecuencia, las actividades calificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, tendrán que estar dotadas de las instalaciones eficaces y adecuadas, de precipitación del polvo o por el procedimiento eléctrico.

2. Las determinaciones y exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán la siguiente reglamentación:

a. La reserva para suelos destinados a estacionamiento de vehículos no será en ningún caso inferior a una plaza por vivienda en áreas residenciales o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en zonas destinadas por el planeamiento a cualquier otro uso.

b. La dotación de aparcamiento deberá cumplir las condiciones siguientes:

- las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 220 por 450 metros.
- la superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

- del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2% como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 330 por 450 metros.

- Solo se admitirá en situación al aire libre adyacentes en la vía pública, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamientos previstos en el Plan Parcial. En suelos residenciales éste 50% máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

c. Los espacios de aparcamiento exigidos en estas Normas, se tendrán que agrupar en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos", ni a distancias excesivas de las edificaciones e instalaciones.

d. Cualquier espacio de aparcamiento se tendrá que abrir directamente desde la calzada mediante una conexión, el diseño de la cual garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de vehículos, coherentemente con el movimiento de tránsito.

e. Los espacios abiertos para aparcamientos se tendrán que integrar en el paisaje urbano. A tales efectos se dispondrán las inmediaciones necesarias de arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren aquella integración.

f. En las áreas de aparcamiento no será permitido ningún tipo de actividad relacionada con la reparación.

**Art. 84 Previsión de garaje en los edificios.**

1. Los artículos de nueva planta se tendrán que proyectar, para que cuenten con plaza de garaje en el interior del edificio o a terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, islots y aceras, y excluidas las instalaciones de servicios.

2. Las plazas mínimas de garaje que se tendrán que prever son las siguientes:

a. Edificios de viviendas.

1. / En suelo urbano, una plaza por cada vivienda, en edificios plurifamiliares de más de tres viviendas.

41

2. / En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, y en suelo urbano objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en este mismo, con el límite mínimo de una plaza al menos por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, completándose el estándar legal mediante la reserva de superficie de aparcamiento.

3. / La concesión de licencia de obras por los proyectos de edificios de nueva planta en los cuales esté previsto más de tres plazas de aparcamiento, estará supeditada en la presentación de la solicitud de actividad clasificada por este uso.

De la misma manera la licencia de vado no se otorgará hasta que no se haya concedido la mencionada licencia de actividad.

b. Edificios públicos o privados adscritos al uso de oficinas.  
Una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie útil dedicada a oficinas.

c. Edificios destinados al uso comercial y de almacén.  
Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup> tendrán que contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) de superficie construida.

d. Construcciones adscritas al uso industrial.  
Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) con lo mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

e. Hoteles y similares.  
Una plaza de garaje por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente en sencillas.

f. Clinicas, sanatorios, hospitales.  
Una plaza de garaje por cada diez camas.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior sobre provisiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas provisiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso. Sin embargo, cuando de la aplicación de los módulos de los apartados anteriores, la exigencia de plazas de garaje sea inferior a cuatro y se pueda atender el número previsible de vehículos a aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación, se podrá exonerar de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

**Art. 85 Condiciones de los garajes de uso público.**

1. Los garajes de uso público se regirán por las determinaciones sobre construcción de garajes y requisitos para las plazas de garaje.

2. En cuanto al funcionamiento e incidencia en el entorno serán de aplicación las condiciones del uso industrial.

3. Según la situación se establecen las superficies máximas siguientes:

- a. Las plantas bajas de edificios adscritos a otros usos: 500 m<sup>2</sup>. (24 coches).

42

establezca un sentido único de circulación. Sin embargo, si la superficie total es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, podrán tener un solo acceso de 5m de anchura mínima. La anchura de los accesos se referirá no sólo al dintel, sino también los cuatro primeros metros de profundidad a partir de éstos.

y. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre paso de vehículos. Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación tendrán que disponer de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% salvo de los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, donde será, como máximo, del 4%, cuando tenga que ser utilizada como salida a la calle.

Las rampas o pasadizos en los que los vehículos tengan que circular en los dos sentidos y el recorrido de los cuales sea superior a 30 m., tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre y cuando la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

Las rampas o pasadizos no podrán ser utilizados por los peatones, los cuales dispondrán de accesos independientes, salvo del supuesto en que se habilite una acera que tenga un ancho mínimo de 0'60 m., y una altura de 0'15 m. sobre la altura.

j. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las aperturas será, como mínimo, de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación tendrá que ser al menos de un 8%. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, habrá que asegurar una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

Todas las plantas del local, además del acceso, tendrán ventilación directa al exterior o bien mediante un patio, la superficie del cual vendrá determinada por lo que dispone el punto 1.

k. El techo de los garajes la planta superior de los cuales esté ocupada por vivienda o locales frecuentados, tendrá una resistencia mínima de 500 Kg. por m<sup>2</sup> de sobrecarga y estará protegido por un grueso de tiza. Cuando no se cumplan estos requisitos tendrá que haber una cámara de aire en comunicación con el exterior, situada entre el techo del local y el cielo raso, que se construirá de material incombustible y aislado térmico, soportado por materiales de idénticas características.

El suelo formado tendrá la misma resistencia.

l. Estarán protegidas también con tela metálica las ventanas que den en las fachadas anteriores o posteriores, si encima de ellas hay aperturas de habitaciones ajenas al garaje, a menos de 6 m. de distancia.

Cuando el local forme parte de un edificio de viviendas u oficinas y se prolongue más allá de la fachada posterior, siempre y cuando recalgan aperturas ajenas a menos de 5 metros de altura, habrá que construir un techo continuado y resistente al fuego, que sobresalga como mínimo tres metros se la fachada posterior del edificio.

m. Aparte del acceso o accesos, será necesario que exista una salida de emergencia al exterior del local para el personal, independiente y aislada de la escalera general del edificio. Cuando el local disponga de dos accesos independientes distanciados a más de 10 m., podrá prescindirse de la salida de emergencia.

44

b. En planta interior a patio de manzana: 1.000 m<sup>2</sup>. (50 coches).

c. En edificio independiente, totalmente adscrito a esta actividad: 2.000 m<sup>2</sup>. (100 coches).

#### **Art. 86 Condiciones de las plazas de garaje.**

1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2'20 por 4'50 metros. Se admitirá un 25 por cien de plazas de 2 por 4 metros, que se gratifiquen en el Proyecto de edificación.

2. En los garajes de uso público y en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros en vías o espacios libres públicos habrá que reservar permanentemente, en las plantas o áreas de más fácil acceso, y tan al borde como sea posible de los accesos peatonal, una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Estas plazas estarán debidamente señalizadas mediante una placa que represente el símbolo internacional de accesibilidad - consistente en la figura estilizada de una persona con silla de ruedas en blanco sobre fondo azul-, con unas medidas mínimas de 30 por 30 cm., en señalizaciones exteriores y - de 15 por 15 cm. en señalizaciones interiores. En orden a permitir la correcta utilización de estas plazas por personas con movilidad reducida, la anchura mínima de la plaza tendrá que ser de 3'30 metros.

#### **Art. 87 Características de la construcción.**

Los locales y establecimientos para el uso de garaje tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a. Se utilizarán materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se encuentra protegido por una capa de hormigón o otro aislado de equivalente eficacia, de 3 cm. como mínimo de espesor.

b. El pavimento será impermeable, anti deslizamiento y continuado, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c. No podrá tener comunicación con otros dedicados a uso diferente, salvo del relativo a talleres para la reparación de vehículos.

d. No podrá tener aperturas a patios de parcela que estén abiertos a cajas de escaleras.

e. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor tendrán que hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos siempre y cuando sea posible, sin aperturas comunes salvo de la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo para cierre automático.

f. La iluminación artificial se realizará únicamente con lamparones eléctricos y su instalación estará protegida debajo tuberías de acero. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre la plaza de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) a la entrada.

g. Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2'25 m. La puerta de entrada tendrá que tener una altura mínima de 3 m. En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan entrar.

h. Los accesos tendrán la anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo, en ningún caso, tener una anchura inferior a 3 m. Los locales la superficie de los cuales exceda de 500 tendrán como mínimo dos accesos, que estarán, en tal caso, balizados de forma que se

43

3. En el suelo urbanizable no programado, los correspondientes Programas de Actuación Urbanística tienen que proponer, de conformidad en el artículo 16.2.a) de la Ley del Suelo, los sistemas de actuación adecuados para la efectividad de las reservas de suelo por sistemas incluídas en cada actuación.

4. La Obtención de suelo destinado a sistemas, mediante actuaciones aisladas se hará por expropiación forzosa, sea cual sea su clasificación urbanística, salvo que se trate de terrenos destinados a calles y vías en suelo urbano, en cuyo caso procederá su cesión gratuita cuando ésta venga compensada por las condiciones diferenciales de edificación previstas por los planes o se ejecute previamente a la edificación.

Cuando los sistemas obtenidos por expropiación, hayan sido incluídos por el planeamiento general en reservas de planeamiento parcial, no se podrán sumar al suelo de este sector al efecto de incrementar las reservas mínimas para dotaciones legalmente exigibles.

5. El Ayuntamiento o la Administración actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas para la ordenación de un Plan Parcial sin tener que iniciar la expropiación forzosa, cuando se habrá iniciado la tramitación del proyecto de reparcelación o de compensación, garantizando el aprovechamiento de las fincas ocupadas por la entrega de certificaciones de su aprovechamiento dentro del polígono, sin perjuicio de la posible procedencia de percepción del interés anual establecido en el artículo 108 del Reglamento de la Ley de Medidas de adecuación del ordenamiento Urbanístico en Catalunya.

#### **Art. 90. Titularidad y afectación del suelo.**

1. El suelo para sistemas queda vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública al uso y al servicio público y la aplicación del régimen propio del dominio público cuando proceda, sólo son operativos después de que la administración haya adquirido el suelo, a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa incluso por la expropiación forzosa o cesión gratuita en aquellos casos en que sea procedente por la Ley. Mientras no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado.

2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que esta forma de gestión de aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien o los objetivos urbanísticos del Plan.

#### **Capítulo Segundo.**

#### **SISTEMA VIARIO (V) (PS).**

##### **Art. 91. Definición.**

1. Comprende las instalaciones y los espacios reservados por el trazado de la red viaria dedicado exclusivamente al uso de viabilidad los cuales tienen que permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

2. El régimen de la red viaria básica o de carreteras será lo que corresponda, con sujeción de la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provisionales o municipales.

La red viaria sectorial es constituida por las vías de conexión inter municipales graficadas en los planos a escala 1:5.000 y tiene la doble misión de inter conexión de los cascos urbanos con las urbanizaciones y de inter conexión entre los cascos urbanos de los términos municipales vecinos. La red viaria sectorial que pasa por suelo urbano vendrá graficada en los planos a escala 1:1.000 y de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 92.b de estas Normas.

46

n. Dentro de una distancia de 5m como máximo, medida desde la entrada a cada planta, la superficie de la cual sobrepase los 200 m<sup>2</sup>, se instalará una presa de agua que satisfaga la condición de incendio establecida a las normas tecnológicas NTE IPP/18/14, prevista de manga de longitud suficiente para que el agua llegue al lugar más apartado de la planta. Esta manga tendrá que estar permanentemente colocada en el lado de la mencionada toma de agua.

Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg. de CO<sub>2</sub> o polvo seco, en número y distribución tales, que correspondan uno por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie o fracción con un mínimo de dos por cada planta.

Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup> será necesario disponer al menos de un aparato extintor.

#### **Art. 88. Prohibiciones.**

1. Se prohíbe el almacenaje de carburantes y materiales combustibles.

2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos uso de aparcamiento y a tal efecto se fijarán los avisos adecuados en lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

#### **TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS**

##### **Capítulo Primero.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art. 89 Régimen de obtención de los Sistemas de titularidad pública. Inclusión en sectores de planeamiento.**

1. En el suelo urbano, las reservas de suelo para sistemas, sea por los servicios generales de toda la población sea por el servicio del distrito, del polígono o de la unidad de actuación donde se sitúen, se les tiene que aplicar el régimen de cesiones siguiente: a) La cesión para jardines, plazas y centros docentes y asistenciales será gratuita cuando los suelos sean reservados por los planos en el marco de un polígono o de una unidad de actuación, delimitada expresamente en el planeamiento, donde los titulares de estos suelos encuentren la justa distribución de las cargas urbanísticas y b) La cesión de suelo para calles y vías es gratuita y obligatoria y tiene que ser ejecutada previamente a la edificación, cuando venga compensada por las condiciones de edificación diferenciales previstas por los planos. La distribución equitativa de estas cargas, cuando las diferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas ultrapasen el 15% del aprovechamiento medio en la unidad de actuación y se haga declaración expresa de esta cesión, se efectuará mediante reparcelación. Se establecerá también el mismo procedimiento para la apertura y el ensanchamiento de vías cuando aquella cesión se produzca, y se delimitarán las unidades de actuación que sea necesario. En todos los otros supuestos, o en las reservas para otros hasta, la adquisición se debe hacer mediante la expropiación.

2. En el suelo urbanizable programado, los sistemas incluídos por este Plan General en los sectores de planeamiento parcial se obtendrán por cesión gratuita cuando se les otorgue el aprovechamiento medio del sector. Este aprovechamiento se acumulará en el aprovechamiento urbanístico de las zonas, y se determinará según la edificabilidad zonal ponderada cuando comprenda distintas zonas de calificación diferente; esta ponderación teniendo en cuenta la proporción de las superficies de estas zonas dentro del sector y su valoración relativa, con las limitaciones establecidas por el artículo 19 de la Ley de Medidas de adecuación del ordenamiento Urbanístico en Catalunya. Los polígonos que se delimiten, incorporarán la parte de estos sistemas que les corresponda, a los efectos de su cesión.

45

En suelo urbanizable, la estabilidad de la red viaria local secundaria corresponde al planeamiento parcial que tendrá que seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planes correspondientes a este Plan General con el fin de estructurar de forma coherente el sistema viario, en el marco de los estándares fijados para cada sector.

Los Planos Especiales de Reforma Interior podrán alterar las previsiones y establecer de nuevas sobre la red viaria local secundaria y de acceso en suelo urbano.

La red viaria agrícola, podrá ser precisada por el planeamiento especial, si bien los caminos interiores sólo se reflejan en la base cartográfica.

#### **Art. 93. Desarrollo.**

1. Las líneas que delimitan la red viaria local básica, la red sectorial y la red viaria local secundaria en suelo urbano en los planes de ordenación, indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta, así como la sección básica más adecuada en la calle.

Siguiendo estas indicaciones, los Planes Especiales o Parciales y si es el caso, los Estudios de detalle, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías en aquello que hace referencia a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos peatonales, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con el fin de mejora de la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas, siguiendo las directrices que figuran a los planos de ordenación.

2. En la regulación del suelo no urbanizable se prevé el régimen y medidas urbanísticas en relación con las vías rurales.

3. Los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle no podrán disminuir en ningún caso las superficies de la red viaria local principal establecidas por este Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de las carreteras y de la red viaria local principal.

4. Las modificaciones de la red viaria local que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, tendrán que tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

5. Las determinaciones gráficas de los intercambios e intersecciones de vías a nivel diferente no vinculan la forma concreta de los enlaces, si bien las alineaciones y rasantes de los que, se fijarán en los Planos Especiales o Estudios de Detalle, o faltando de éstos, en los Proyectos de Construcción. Estos documentos podrán variar justificadamente la forma de los enlaces, pero no reducir las reservas de suelo, la capacidad de intercambio y de entradas y salidas de las vías ni los niveles de servicio.

En el supuesto en el que los proyectos definitivos precisen menos suelo que el previsto, el suelo conservará la calificación como reserva para futuras ampliaciones.

#### **Art. 94. Necesidad de licencia.**

1. Las construcciones, instalaciones, edificaciones y otras actividades en zonas adyacentes a las que forma parte del Sistema Viario están sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

#### **Art. 95. Protección del Sistema Viario.**

1. En suelo urbanizable y no urbanizable, la línea de edificación y la zona de afección de las Carreteras, se regularán por lo establecido en los artículos 23 y 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, cuando se trate de Carreteras estatales y por el artículo 3 de la Ley 16/1985, de 11 de julio, de ordenación de las Carreteras de Cataluña, cuando se trate de carreteras del itinerario del cual pase íntegramente por territorio de Cataluña y no sean reservadas a la titularidad del estado.

La red viaria local tiene la misión de dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y es constituida por las vías no comprendidas en las redes básica y sectorial, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo de este en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que en adelante sean aprobados.

La red viaria agrícola es constituida por los caminos de acceso a las explotaciones agrarias y ganaderas y por los caminos interiores.

3. En los espacios de protección vinculados al sistema viario podrán autorizarse mediante la redacción de un Plan Especial, gasolineras y estaciones de servicio y establecimientos complementarios, tales como tren de lavado y tienda de accesorios para el automóvil.

El Plan Especial fijará las condiciones que garanticen la compatibilidad de las instalaciones autorizadas y las servidumbres y limitaciones de la protección del sistema viario.

No se hace necesaria la redacción de este Plan Especial en las estaciones de servicio en funcionamiento en el momento de la aprobación del Plan.

#### **Art. 92. Tipos de vías.**

1. Este Plan General establece los tipos de vías siguientes:

a. **Vías básicas o carreteras N-340 y BV-2421:** Son las vías que cruzan los términos municipales. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras observarán lo que disponen la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, su Reglamento y otras normas aplicables en función de su titularidad. Se tendrán que seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General a fin de estructurar de forma coherente el sistema viario.

b. **Red viaria sectorial:** La red viaria sectorial definida en el artículo anterior tendrá los siguientes requerimientos:

Todas las vías de esta red tendrán 10 m. de ancho y franjas no edificables de 3m a cada lado. Dentro de estas franjas se permitirá localizar vallas de jardín.

c. **Red viaria local:** Constituida por las calles de las poblaciones y las vías rurales. La red viaria local se divide en:

1. Red viaria principal, que comprende las rondas y ejes fundamentales, viales de uso dominante a los peatones. También comprende los caminos agrícolas estructuradores.
2. Red viaria secundaria.
3. Red viaria de acceso.

d. **Red viaria agrícola:** Constituida por los caminos rurales. Se divide en:

1. Caminos de acceso.
2. Caminos interiores.

2. Este Plan General refleja el trazado de las carreteras. Prevé también el trazado de la red viaria sectorial en su totalidad y de la red viaria local secundaria y de acceso en suelo urbano.

La línea de protección del sistema viario viene grafada en los planos con una línea discontinua.

- En las Carreteras de circunvalación, o variantes, que se constituyan para eliminar travessías de las poblaciones, la línea de circunvalación será de 100 metros.
- En función de las necesidades urbanísticas, los Planes Parciales podrán situar las líneas de edificación a una distancia superior a la prevista en este Plan General y en la legislación de Carreteras.

**Art. 96 Ordenación de cruces.**

- Los planos de ordenación expresan la definición de las cruces previstas.
- Por su parte, los cruces entre vías de la red de carreteras y la principal, se tendrá que prever que la edificación no invada el área suplementaria de protección de los cruces, definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías o los límites de las zonas de protección y servidumbre y por la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de quince metros de radio.

**Art. 97 Publicidad.**

La colocación de carteles o de otros medios de publicidad o propaganda visibles desde cualquier vía pública, está sujeto a previa licencia municipal de otorgamiento de uso urbanístico provisional (art. 58.2 de la Ley del Suelo). Queda totalmente prohibido, que fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales se realice publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, tal y como establece el artículo 24.1 de la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

**Capítulo Tercero.**

**PARQUE URBANO.**

**Art. 98 Definición.**

- Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes con arbolado o jardinería.
- Se distingue entre parques públicos sectoriales, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y jardines públicos, que están al servicio directo de un área o sector. También se prevé la categoría de áreas deportivas y recreativas.
- En la previsión de suelos adscritos o parques públicos se ha observado lo previsto en el artículo 12.1b de la Ley del Suelo y artículo 25.1e., 1º párrafo del Reglamento.

**Art. 99 Determinaciones del Plan General.**

- Este Plan General establece la localización de los espacios incluidos en la categoría de parques públicos en cualquier tipo de suelo. Excepcionalmente, se podrán completar estas determinaciones mediante Planes Parciales o Especiales. También se establece el emplazamiento de áreas deportivas y recreativas de ámbito general.
- Sin embargo, en suelo urbano se fija la localización de los jardines públicos y zonas deportivas y de recreo públicas.

Sin embargo, esta localización podrá precisarse mediante Planes Especiales y sus límites por Estudios de Detalle, que como desarrollo obligatorio de este Plan tienen que redactarse en las áreas o unidades en que así se establezca.

- Respecto a los jardines públicos y zonas deportivas de expansión y recreo públicas que se tienen que establecer en el suelo urbanizable, este Plan establece los estándares correspondientes y prevé las condiciones generales de ordenación de estos espacios, fijando las que son básicas.

**Art. 100 Computabilidad.**

1. Los parques, jardines y las áreas deportivas o de recreo públicas previstos por el Plan General dentro de los sectores o áreas objeto de Plan Parcial o Especial, son computables por la edificación total del sector, siendo por tanto de cesión gratuita y obligatoria los correspondientes terrenos en el marco de la ejecución del planeamiento.

Lo que prevé el párrafo anterior es también de aplicación en las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en el ámbito de las cuales los propietarios encuentren la justa distribución de las cargas urbanísticas.

En cualquier caso, tiene que estar a lo que disponen los artículos 16, 18 y 19 de la Ley de Adecuación.

**Art. 101 Usos.**

1. En los parques y jardines públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Las edificaciones al servicio de los parques y jardines públicos, y de los usos admitidos tendrán que observar las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 3 m. Esta determinación puede ser excepcionada en el supuesto de edificaciones preexistentes que se reutilicen, las cuales vendrán señaladas en los planos.
- Ocupación máxima: 3%.
- El espacio por circulación de servicio o aparcamiento al aire libre no superará el cinco por cien (5%) de la superficie adscrita a espacio libre.

3. Sólo se podrán construir aparcamiento en sótano por medio de gestión directa o indirecta del servicio, previa aprobación de un Estudio de Detalle y siempre y cuando se garanticen el ajardinamiento y arbolado del espacio con un espesor de un metro, y drenajes adecuados.

**Art. 102 Condiciones de parques públicos.**

Los parques públicos se tendrán que ordenar prioritariamente con jardinería y masas de bosque y tendrán siempre una superficie permeable superior al sesenta por cien (60%). En todo caso, se tendrán que conservar los edificios de interés que se indican en los planos de ordenación.

**Art. 103 Condiciones de los jardines públicos.**

Los jardines públicos a prever mediante los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan General, tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los terrenos tendrá que ser del 20%, menos en los supuestos en los que haya una indicación en los planos de ordenación de este Plan.
- La configuración, cuando no esté prevista en este Plan General, tendrá que observar los criterios del artículo 4.a. del anexo del Reglamento, así como las condiciones particulares de cada zona o sector.

trate de suelo de cesión obligatoria y gratuita según planeamiento, en cuyo caso sólo podrá ser de titularidad pública.

La iniciativa privada no excluye la posibilidad de que el Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus competencias y en caso de resultar justificado por las necesidades del municipio, cambie el uso de equipamiento propuesto por el promotor privado y establezca su titularidad pública.

Caso de resultar un equipamiento de titularidad pública, los terrenos correspondientes serán adquiridos por la Administración a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita y mientras no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo de propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado. También en este caso, la titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público, cuando esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del equipamiento. Igualmente el cambio de uso específico de estos equipamientos por otro uso de equipamientos, se tendrá que hacer mediante la redacción y tramitación del correspondiente planeamiento derivado.

5. Cuando la titularidad pública de los equipamientos deriven directamente de este Plan General revisado y se trate de terrenos que no tengan que ser objeto de cesión obligatoria, los plazos establecidos en el artículo 69 de la Ley del Suelo porque el propietario pueda formular a la Administración actuando a advertencia de su propósito de iniciar el expediente de justo precio expropiador, comenzarán a contarse a partir de la entrada en vigor de este Plan General. Cuando la titularidad pública de los equipamientos deriven de Plan Parcial o de Plan Especial y se trate igualmente de terrenos que no tengan que ser objeto de cesión obligatoria, estos plazos comenzarán en contar a partir del correspondiente instrumento de planeamiento derivado.

#### **Art. 106 Usos.**

El sistema de equipamientos comunitarios comprende los usos siguientes:

1. Administrativo, de titularidad pública.
2. Educativo.
3. Sanitario, asistencial.
4. Deportivo.
5. Cultural.
6. Recreativo.
7. Religioso.
8. Cementerio.
9. Abastecimiento, siempre de titularidad pública.

#### **Art. 107 Determinaciones en suelo urbano.**

En suelo urbano, el Plan General indica la forma detallada la localización de cada equipamiento, salvo de las áreas en las que se prevé el desarrollo obligatorio mediante Planos Especiales.

#### **Art. 108 Restantes determinaciones.**

En el suelo urbanizable, el Plan General establece los estándares correspondientes a los equipamientos y determina la localización de los elementos más básicos para el conjunto, respecto de los equipamientos que se concretan los estándares mediante el planeamiento parcial, el Plan General sólo hace indicaciones de localización preferente en los casos necesarios.

#### **Art. 109 Asignación de usos.**

1. Este Plan General concreta el uso específico al cual se destinarán algunos de los terrenos calificados, por el mismo instrumento de planeamiento general, de Sistema de equipamientos en suelo urbano. La

52

3. Estos suelos tendrán que ordenar exclusivamente con jardinería, árboles y lugares infantiles. Siempre tendrán una superficie permeable superior al 40% de la total.

#### **Art. 104 Condiciones de las áreas deportivas y de recreo.**

1. La pendiente de los terrenos será inferior al 10%, salvo del caso de seguirse las indicaciones del Plan General.
2. El índice de edificabilidad neto será de 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
3. La ocupación máxima por parte de la edificación deportiva o recreativa se fija en un 3%.

En la aplicación de los dos índices precedentes no se contabilizarán las construcciones provisionales de cubrimiento de las propias instalaciones deportivas.

#### **Capítulo Cuarto.**

#### **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (EP).**

##### **Art. 105 Definición y régimen.**

1. Comprende los suelos que se dedican a usos públicos, colectivos o comunitarios al servicio de los vecinos.
2. Los equipamientos existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General revisado quedarán afectados en el tipo de equipamiento existente y podrán conservar la titularidad que tengan actualmente. Cuando se pretenda cambiar el uso de equipamiento actualmente existente por otro, lo tendrá que efectuar mediante un Plan Especial, en el cual, aparte de concretar el nuevo tipo o uso de equipamiento, se tendrá que determinar su titularidad pública o privada y las específicas condiciones de edificación del equipamiento en cuestión.

El Ayuntamiento tramitará, dentro del ámbito de sus competencias, el mencionado Plan Especial y, caso de resultar justificado por las necesidades del municipio, podrá cambiar el uso de equipamiento propuesto por el promotor e incluso establecer su titularidad pública cuando la privada resulte incompatible con aquel uso.

3. Los suelos destinados a Sistema de equipamiento, de nueva creación respecto de los que este Plan General revisado concrete el uso específico, serán de titularidad pública y adscritos al régimen jurídico de los bienes de dominio público. Estos suelos serán adquiridos por la Administración a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en aquellos casos en que sea procedente por ley. Mientras no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo de propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado. El cambio de uso específico de estos suelos por otro uso de equipamiento, sólo podrá hacerse mediante Plan Especial. La titularidad y afectación pública de estos suelos no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público, cuando esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del equipamiento.

4. Los suelos destinados a Sistema de equipamientos de nueva creación, respecto de los que este Plan General revisado no concrete el uso específico, se tendrán que desarrollar mediante un Plan Especial en el si de un Plan Parcial, según sea el caso, que concreten el uso, titularidad y condiciones de edificación, como mínimo. Este planeamiento derivado podrá ser de iniciativa pública o de iniciativa privada y podrá admitir la titularidad privada del equipamiento cuando sea compatible con el uso previsto, salvo que se

51

concreción del uso específico en el cual se destinarán los restantes terrenos del Sistema de equipamiento en suelo urbano, se efectuará mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial.

2. En el suelo urbanizable la concreción del uso específico de los terrenos reservados a Sistema de equipamiento, se tendrá que hacer mediante el correspondiente Plan Parcial o, cuando sea necesario, mediante Plan Especial.

Procederá el Plan Especial cuando se justifique la necesidad de ejecutar el equipamiento antes del correspondiente Plan Parcial. La aprobación del Plan Especial legitimará la expropiación de los terrenos, de acuerdo con lo que prevé el art. 65.3 de la Ley del Suelo.

3. El uso de equipamiento existente se podrá variar mediante un Plan Especial, siempre y cuando no se disminuya la superficie global de los terrenos calificados de equipamientos y se mantenga su adscripción al Sistema de Equipamientos. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de este Plan Especial cuando el mantenimiento del uso existente resulte necesario por razón del déficit urbanístico y si se trata de un equipamiento privado, se tendrán que adoptar las medidas adecuadas para su ejecución en el plazo de cinco años.

4. Otras alteraciones del Sistema de Equipamientos comportarán la modificación o revisión del Plan General.

#### **Art. 110 Condiciones de edificación.**

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, en el paisaje y a la organización general del tejido en que se sitúan.

2. La edificabilidad neta por los nuevos equipamientos se regulará por los siguientes índices, en los usos que se indican.

- a. Educativo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b. Sanitario-asistencial: 0,8 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>s.
- c. Cultural, administrativo y religioso: 1 m<sup>2</sup>. / m<sup>2</sup>s.

Las edificabilidades netas máximas anteriores se podrán superar en un 50 % al integrar los equipamientos a las áreas edificadas, y al adaptar las construcciones al tipo de ordenación de la zona donde se implanten.

3. En suelo urbano y por todos los diferentes usos de equipamientos, regirá el tipo de ordenación de la zona donde se implantará el equipamiento, al de su contigua, y se respetarán las condiciones de edificación vigentes en la zona. Los cambios en las características de la ordenación exigirá previamente la aprobación de un Plan Especial.

4. Además, se establecen las condiciones particulares siguientes:

- a. Educativo.

Las edificaciones se sujetarán a lo que se señala en la normativa específica: las escuelas cuna se dimensionarán para 90 niños; los centros de enseñanza Pre escolar para 6 unidades y 180 alumnos; los centros de EGB para 16 unidades y 480 alumnos.

En los equipamientos existentes, de gestión pública o privada, pese a que no se cumplan las condiciones anteriores, siempre será posible incrementar la superficie construida en un 5%

cuando este incremento no suponga aumento de la ocupación o la superación de la intensidad de edificación media del área o el sector.

- b. Sanitario-asistencial.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado al equipamiento sanitario nunca no superará la intensidad media del área o sector.

La altura de edificación máxima será la mayor que se permite en el área o sector y la ocupación máxima será de un 30% o el promedio del sector o área de actuación si ésta es menor.

- c. Cultural y religioso.

Las edificaciones se sujetarán prioritariamente en el tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector o área donde se asienten.

La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento cultural y religioso nunca no superará la intensidad media del área donde se situen.

- d. Cementerio.

Mediante un Plan Especial funerario que fijará las condiciones concretas de edificación y uso de acuerdo con la legislación vigente en materia de cementerios, podrá establecerse un nuevo cementerio en cualquier tipo de régimen del suelo.

#### **Capítulo Quinto.**

#### **SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TÉCNICOS. (ST)**

##### **Art. 111 Definición y contenido.**

1. Este Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de servicios técnicos, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

2. El sistema de infraestructuras de servicios técnicos comprende:

- a. Sistema de abastecimiento de aguas. Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución.
- b. Sistema de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios.

3. Se redactará un Plan Especial complementario. Se tramitará un Plan Especial que tendrá que concretar y establecer los diferentes niveles de protección y las zonas de referencia.

##### **Art. 112 Condiciones de uso y funcionales.**

1. Solo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específico reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyen el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de jardín privado.

3. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinado al guardián de la instalación.

**Art. 113. Medidas particulares de protección.**

1. El espacio de protección de líneas eléctricas de alta tensión tendrán una anchura de 40 m. no pudiéndose localizar edificaciones y con las limitaciones que establece la normativa particular.
2. El espacio de protección de las conducciones subterráneas tendrá una anchura de 8 m. que quedará centrada en la arista exterior de la conducción o su proyección. Este espacio será no edificable. Sin embargo, en suelo urbano, el espacio de protección puede quedar delimitado por las alineaciones de edificación señaladas.
3. Las condiciones telefónicas en suelos urbano y urbanizable, serán subterráneas.
4. De Acuerdo con aquello que prevé el artículo 13 de la Ley de 18 de marzo de 1966, las líneas eléctricas que transcurran por suelos urbanos y urbanizables tendrán que ser subterráneas.

**Capítulo Sexto.**

**SISTEMA HIDROLÓGICO (H)**

**Art. 114. Definición y condiciones de uso.**

1. Comprende las rieras y los torrentes de corrientes de aguas naturales, bien sean continuas o discontinuas, y las escorrentías ocasionales de aguas fluviales.
2. En estos ámbitos no se podrá cultivar el suelo ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o que puedan ser destruidas por la fuerza de las aguas en momentos de máxima nacida ocasionando daños a personas o cosas. Sólo se podrá admitir el uso de canal, u otro uso similar de aprovechamiento privado de las aguas, con sujeción a la legislación sectorial de aguas y previa licencia municipal de uso provisional.

**Art. 115. Medidas particulares de protección.**

1. Se Establece un parámetro de servidumbre de 6 metros de anchura, a lo largo de ambos lados de las rieras y torrentes, con las mismas limitaciones de uso establecidas en el párrafo 2 del artículo precedente.
2. Se Establece un área de policía de 100 metros de anchura, a lo largo de ambos lados de las rieras y torrentes, donde sólo se admitirá el uso agrícola no vinculado a ninguna edificación o instalación de características permanentes y el uso de parque o jardín. Esta área estará igualmente sometida a la legislación sectorial de aguas.

**TÍTULO IV. CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**Capítulo Primero.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 116. Elementos de la regulación.**

Para ordenar las parcelaciones, edificaciones y usos, este Plan General clasifica los terrenos en las zonas siguientes:

**me** Edificación entre medianeras.

55

**pan** Plurifamiliar aislada.

**a1** Unifamiliar aislada. Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>.

**a2** Unifamiliar aislada. Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>.

**a3** Unifamiliar aislada. Parcela mínima 800 m<sup>2</sup>.

**a4** Unifamiliar aislada. Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>.

**zi** Zona Industrial.

**ph** Patrimonio histórico-artístico.

**dp** Dotación Privada.

**vp** Verde Privado.

**vp\*** Verde Privado

Por otro lado se establecen las siguientes subzonas **a2**, **a3**, **a3**, **a3**, **zi-A** y **zi-O** determinadas en el artículo 146 y 153 de la presente normativa, que corresponden a ámbitos territoriales concretos, y se regulan a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona <b>a2'</b>	por el ámbito de Puigmontany nueve	Anexo 1
Subzona <b>a3'</b>	en el ámbito de Ciudad del Remel	Anexo 2
Subzona <b>a3</b>	en el ámbito de Ciudad del Remel	Anexo 3
Subzona <b>zi-A</b>	en el ámbito del sector UP-4	
Subzona <b>zi-O</b>	en el ámbito del sector UP-4	Anexo 3

Igualmente, se establece la subzona **a3b** que corresponde al ámbito UP-6 "Las Rovires C", que viene regulado por los parámetros que se determinan en el artículo 148 de la presente normativa. Sin embargo para el ámbito del Plan especial Santa Isabel, se determina el sistema de protección del sistema viario, clave **zp**, que comprende aquellos suelos anexos a la viabilidad, que se delimitan para facilitar la ejecución de los proyectos de urbanización de terrenos complejos donde la precisión posterior del proyecto podrá incorporar estos terrenos, ya que su titularidad y condiciones de ordenación y gestión son las mismas que las definidas por el sistema viario.

En este mismo ámbito del Plan Especial de Santa Isabel, se determina la zona de ordenación volumétrica específica, clave **ve**, que comprende los ámbitos del suelo urbano que presentan una ordenación de volúmenes específica o particular a cada área que dimana de un planeamiento parcial o especial. Estas zonas tienen diferente configuración e intensidad de edificación, con las siguientes características:

1. **Objetivos en este tipo de ordenación.** La composición u ordenación de volúmenes, propia de dicho tipo de ordenación se realizará para cada sector en el Plan Parcial o en el Plan Especial que corresponda según la clasificación del suelo. Estos planes tendrán que aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona y fijar la destinación concreta del suelo. El objeto es: a) la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas; b) la ordenación precisa o flexible, pero inequívoca, de la edificación, y c) la colocación relativa de la edificación con un criterio de composición volumétrica y creación de nuevos lugares urbanos.

56

- d. Altura reguladora máxima. La que pueden alcanzar las edificaciones.
- e. Número máximo de plantas. Las permitidas dentro de la altura reguladora.
- f. Medianeras. Es la parte lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los fundamentos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
- g. Manzana. Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h. Profundidad edificable. Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior. Define el plan de fachada en el espacio libre interior de la manzana.
- y. Espacio libre interior de manzana. Es el espacio libre de edificación o sólo edificable en planta baja y sótano, cuando sea el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j. Retranqueo de la edificación. Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

**Art. 119 Alineación de vial.**

1. La alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial excepto en los casos de retranqueo permitida.
2. Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General al regular el régimen de las diferentes zonas o sectores. Cuando las Normas permitan retranqueos, se tendrán que sujetar en lo dispuesto en el correspondiente artículo.

**Art. 120 Anchura de vial.**

1. a. Si las alineaciones de vialidad son las constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales se tomará esta distancia como anchura del vial.
- b. Si las alineaciones del vial no son paralelas o presentan ensanchamiento, extrañamientos o una y otra irregularidad, se tomará como anchura de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo que se trate.
- c. Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vial, la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
- d. Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchuras de vial diferentes para frontales y tramos próximos de un mismo vial y en suelo de igual zonificación, se tomará como anchura de vial el promedio que asegure un número máximo de plantas uniforme.
2. La anchura de vial es la que resulta de la real afectación en el uso público. Cuando se trata de parcelas enfrentadas a viales de nueva apertura, la anchura del vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente en el uso público y, en este efecto, se ceda y urbanice. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alzadas de los edificios o de los vuelos permitidos.

2. Distribución de la edificabilidad neta. 1) la distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada Parcela destinada a la edificación privada del índice de intensidad neta correspondiente o una edificabilidad máxima precisa. 2) Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribuir la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes: a) forma y tamaño de la parcela, b) ocupación máxima de parcela y c) longitud mínima de fachada.

3. Ordenación de la forma de la edificación. 1) la ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan parcial, y en el Plan Especial, según el caso, a través de la determinación de perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja. 2) La superposición de la forma de la edificación, determinada con respecto a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independientes y las paredes que habrá que construir bajo el régimen de medianeras.

3) Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de la ordenación, de la forma de la edificación son los siguientes: a) la alineación de edificación; b) las cotas de referencia de la planta baja; c) la altura máxima d) el número máximo de plantas; e) el perímetro regulador, y f) el perfil regulador.

4) La colocación relativa a las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros: a) separación mínima entre edificaciones, y b) separación mínima de la edificación a los límites de la zona y a los ejes del vial.

5. Condiciones de uso. Se admiten los usos determinados por el artículo 145 de las presentes normas

**Capítulo Segundo.**

**REGULACIÓN DE PARÁMETROS ESPECÍFICOS.**

**Art. 117 Parámetros de edificación entre medianeras señalados en los planos a escala 1:1000.**

1. En los planos de ordenación por la edificación entre medianeras, se fija la profundidad edificable. La línea de profundidad no afecta a la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respete aunque la superen. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes, y en la nueva construcción, se tendrá que respetar la profundidad edificable, la concreta delimitación de la cual resulta de la grafiada en las restantes parcelas de la manzana, de haberse previsto diferentes líneas de profundidad, permanecerá a la que corresponde a la parcela o parcelas colindantes o colaterales.

2. La determinación sobre calzada por la edificación entre medianeras se contiene en los planos de ordenación que aplica el criterio de relación entre la altura, el tamaño de la calle y el tipo edificador que han constituido la trama. Esta altura máxima viene grafiada por cada fachada y por los diversos fragmentos de manzana.

Este criterio no afecta la altura edificada de los edificios preexistentes, que respete, aunque superen la fijada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo edificable, y en la nueva construcción se tendrá que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación sobre alzadas máximas.

**Art. 118 Definición de los conceptos de la ordenación según edificación entre medianeras.**

Los conceptos citados tienen el significado siguiente:

- a. Alineación de vial. Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.
- b. Línea de fachada. Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c. Ancho de vial. Es el tamaño lineal entre dos bandas de la calle.

pase. A cada uno de los tramos la altura reguladora se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuese independiente.

2. Edificios con fachada a dos o más vías, que hagan esquina o chaflán.

a. Si la altura fuese la misma en cada cara de los viales, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b. Si las alzadas reguladoras fuesen diferentes, las más altas se podrían correr por las calles adyacentes, hasta la longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor anchura en caso de acuerdo curvado, que con un límite máximo de veinte (20) metros sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media la anchura de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor anchura de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente en la calle de más anchura.

A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará en el resto de la fachada la altura pertinente al vial a que corresponde como si este resto constituyese unidad independiente.

3. Edificación con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán.

Los edificios en solares con fachadas a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán, y la edificación de los que a cada cara sea separado del otro por el espacio libre interior de manzana, se regularán cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes.

4. Edificios en islas que no dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a. La altura reguladora se determinará por los planos de ordenación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la fachada opuesta.

b. Los casos particulares a que den lugar alineaciones irregulares se resolverán por equiparación con los criterios expuestos a los apartados anteriores.

5. Para fijar gráficamente estos criterios, se incluye un esquema gráfico en la Memoria.

**Art. 123 Reglas sobre medianeras.**

1. Cuando a consecuencia de diferentes alzadas, retranqueos, profundidad edificable o de otras causas puedan salir medianeras al descubierto, habrá que retranquear el trozo necesario para permitir la aparición de aperturas como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de intersección sea inferior a 30°. En los otros casos para poder edificarse tendrán que regularizar los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a particiones de parcela curvadas o rotas, o a parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este artículo.

**Art. 124 Profundidad edificable.**

**Art. 121 La altura.**  
1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona o sector.

2. La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plan horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plan superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien, los arranques de la cual sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas a una altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros.

b. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos que haya tejado o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

c. Las barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura total reguladora máxima. La altura de estas barandillas no podrá exceder los 1,80 m., si son transparentes con rejillas, y 1 m. si son opacas.

d. Los elementos de separación entre tejados, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá sobrepasar de un metro en el plan de fachada, pudiendo levantarse hasta 1,80 m. si son opacos y 2,50 m. si son transparentes, con rejillas o similares.

5. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2'**, **a3'**, **a3''**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona <b>a2'</b>	por el ámbito de Puigmontmany nueve	Anexo 1
Subzona <b>a3'</b>	en el ámbito de Ciudad del Remei	Anexo 2
Subzona <b>a3''</b>	en el ámbito de Ciudad del Remei	Anexo 2

**Art. 122 Reglas sobre determinación de alzadas.**

La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificio con fachada a una sola vía.

a. Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro, menor de 0,60 m., la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

b. Si la diferencia de niveles es más de 0,60 m., la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.

c. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 2 m. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que sean necesarios para que eso no

3. Las alineaciones retranqueadas en la modalidad b., o sea, en todas las plantas y en parte de una fachada de manzana, se admiten, salvo de expresa prohibición, si cumplen los requisitos siguientes:

- Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de 20 metros. Si se trata de edificios destinados a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de 10 metros.
- Que el retranqueo se inicie a más de tres metros de cada medianera.
- Que en hacerlo se diferencien claramente los espacios de propiedad privada de los de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.
- No modifican la profundidad edificable, que se medirá desde la alineación de vial o calle.
- No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensaciones de volúmenes.

4. Los retranqueos de la modalidad c., o sea, en plantas piso sin retranqueo a planta baja, se permiten si concurren los siguientes requisitos:

- Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de 20 metros.
- Que el retranqueo se inicie a más de 300 metros de cada medianera.
- Que la separación entre parámetros opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luz mixtas.

5. Además de las reglas anteriores, en materia de retranqueos siguen las siguientes:

- En la planta baja se permiten porticadas formando vuelta de uso general, siempre y cuando la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada sea, en toda la extensión de la fachada, como mínimo de 200 metros y la altura libre mínima de 35 metros.
- Los propietarios de las líneas retranqueadas asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que restan al descubierto, menos en el caso de que éstas también se hayan retranqueado. En el otorgamiento de cualquier licencia de edificación se entenderá como incluido este condicionamiento.

**Art. 127 Definición de los conceptos de la ordenación según edificación aislada (unifamiliar y plurifamiliar).**

Los parámetros propios del sistema de ordenación en edificación aislada son:

- Forma y tamaño de la parcela.
- Ocupación máxima de la parcela.
- Altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas.

62

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.

2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas en la vía pública, de una figura parecida a la de la manzana.

3. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respete, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes o la nueva construcción, tendrá que respetar la profundidad edificable, la concreta delimitación de la cual resulta de la grilla en las restantes parcelas de la manzana y de haber previsto diferentes líneas de profundidad, permanecerá en el que corresponde a la parcela o parcelas contiguas o colindantes. En cualquier caso, tendrá aplicación preferente la cuantificación expresa de la profundidad edificable, si los planos de ordenación prevén medida de este parámetro en metros lineales.

4. En la memoria del Plan General, se incluye esquema gráfico sobre criterios de aplicación a los cascos urbanos de Cervelló y La Palma.

**Art. 125 Espacio libre interior.**

1. Las zonas o sectores en que se permita la ocupación con modificaciones del espacio libre interior de manzana, los límites de la cual tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las previsiones de cada regulación y siempre será, en todo caso, en planta baja.

2. El porcentaje de la edificación en el espacio interior de manzana sólo podrá entenderse, referido a la rasante de la calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta a la manzana.

En casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana esta profundidad límite se tendrá que reducir de manera que la edificación en el espacio libre no ultrapase un plan ideal trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente en la planta baja. Tampoco no podrá sobrepasar el plan trazado de la misma manera desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de la manzana. En casos en que la parcela sobrepase la profundidad que dice el párrafo primero de este segundo apartado, sin llegar a ninguna otra calle, el resto de la parcela no podrá edificarse a mas altura que la que correspondiera a un solar con el delantero a la alineación opuesta y que tuviese por longitud de fachada el segmento interceptado en este delantero, por dos perpendiculares suyas trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real.

3. En los cascos urbanos, las edificaciones entre medianeras que sean inicio o final de manzana, tendrán que incorporar obligatoriamente en el proyecto de licencia de obras, el diseño de la valla del patio interior de manzana, la cual no tendrá una altura superior a 2.50 metros en cada punto de la rasante de la calle, y los materiales serán los mismos de la propia fachada del edificio.

**Art. 126 Retranqueos.**

1. Las modalidades de retranqueos o alineaciones retranqueadas son:

- Retranqueo en todo el frontal de alineación de la manzana.
- Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.
- Retranqueo en plantas piso.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a., se admitirán siempre; en este caso las obras de urbanización son a cargo del propietario. La ordenación exacta se definirá en un Estudio de Detalle.

61

2. Las plantas sótano, son toda planta enterrada o semi enterrada, siempre y cuando su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo anterior definitivo. La parte de planta semisoterrada, el techo de la cual sobresaiga más de un metro por encima de este nivel, en toda esta parte, tendrá la consideración de planta baja.

3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

a. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien (30%) y el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a la altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido por las voladas.

No se admitirá el uso de elementos constructivos en los tejados que sean manifiestamente discordantes con aquéllos tradicionalmente utilizados en las áreas circundantes. Los desvanes resultantes no serán habitables, excepto las de las viviendas unifamiliares, que su superficie en planta no podrá ser superior a un tercio de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.

b. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de tejado o cubierta plana, con altura de sesenta (60) centímetros.

c. Las barandillas hasta una altura de 1'80 m, si son transparentes o de rejás.

d. Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.

e. Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

#### **Art. 132 Separaciones mínimas.**

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales en la fachada de la vía pública, en el fondo de la parcela, a sus particiones laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son distancias mínimas en las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes.

Se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales, la directriz de las cuales es la partición de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. Las plantas subterráneas resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, tendrán que respetar, en el caso de viviendas unifamiliares, las distancias mínimas a las particiones de parcela, salvo que se trate de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre y cuando la parte mencionada no exceda del quince por cien de la superficie libre.

En cualquier otro caso se tendrá que ajustar a aquello dispuesto en relación a la ocupación máxima de parcela.

3. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2'**, **a2'**, **a3'**, **a3'**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula por los parámetros determinados en el artículo 148 de la presente normativa, así como en el anexo correspondiente a cada ámbito concreto, que se adjuntan como anexos, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona <b>a2'</b>	por el ámbito de Puigmontmany nuevo	Anexo 1
Subzona <b>a3'</b>	en el ámbito de Ciudad del Remol	Anexo 2

64

e. Separaciones mínimas.

f. Edificaciones auxiliares.

#### **Art. 128 Desarrollo del volumen edificable.**

1. El volumen máximo edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona o sector, a una o más edificaciones principales y destinarse parte del volumen a edificaciones auxiliares.

2. Cuando en la regulación de la zona o sector se fijan límites máximos en el número de unidades independientes de residencia o de vivienda, o número máximo de unidades de edificación independientes de resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, se tendrán que respetar, aunque eso comporte que no se pueda aprovechar el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

#### **Art. 129 Ocupación máxima de parcela.**

1. La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección sobre un plan horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. Las plantas subterráneas resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela excepto cuando se hace mención explícita de hacerlo posible.

#### **Art. 130 Suelo libre de edificación.**

1. Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad.

Estos espacios tendrán que ajardinarse obligatoriamente. En ellos se reposarán también aquellos árboles que existiesen en la superficie ocupada por la edificación.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados o según el previsto, si es el caso, respecto a los espacios libres privados mancomunados.

#### **Art. 131 Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que sean construidos sobre cada una de las plantas o partes de la planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas, y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En Ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de la planta baja.

63

Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2

**Art. 133 Construcciones auxiliares.**

1. Se puede permitir en este sistema de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, destinados a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, establos, lavanderías, despensas, invernaderos, gentas de guarda y de otros parecidos.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. Estas construcciones no podrán situarse en el frente o fachada si no es en sustitución de tierras en parcelas con la pendiente ascendente respecto a la calle. Las construcciones auxiliares podrán situarse en cualquier punto de la parcela que respete las separaciones mínimas fijadas para la edificación principal o adosadas a la valla medianera, siempre y cuando su longitud no supere un veinte por cien (20%) de la longitud de la medianera.

4. Las construcciones auxiliares en zonas unifamiliares aisladas tienen que tener la cubierta no practicable cuando no son construidas en sustitución de tierras.

5. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2**, **a3**, **a3**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona **a2** por el ámbito de Puigmontmany nuevo Anexo 1  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2

**Art.134 Vallas.**

1. Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y rasantes suyas, aunque, en determinados casos, se permitirá tirarlas atrás o recularlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo. La altura máxima de las vallas opacas será de 0,90 m. más 0,90 m. de valla transparente.

2. La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

3. En las parcelas con topografía superior en 90 cm. a la rasante de la calle, la parte opaca de la valla no podrá superar en más de 20 cm. la cota natural del terreno.

4. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2**, **a3**, **a3**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona **a2** por el ámbito de Puigmontmany nuevo Anexo 1  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2

**Art.135 Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**

65

1. Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 150 m. por encima, o a más de 230 por debajo de la cota natural del límite.

Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos los sótanos), se tendrán que disponer de forma que no ultrapasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base), trazados desde las cotas por encima o por debajo posibles a los límites. Los muros de nivelación de tierras en los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 15 m. por encima de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 370 metros.

2. Se Establece una normativa específica para las subzonas **a2**, **a3**, **a3**, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, normativa que se regula a través del anexo adjunto a la presente normativa, de acuerdo con las siguientes correspondencias:

Subzona **a2** por el ámbito de Puigmontmany nuevo Anexo 1  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2  
Subzona **a3**, en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2

**Capitulo Tercero.**

**ZONA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS. (em)**

**Art. 136 Definición.**

Forman esta zona las edificaciones entre medianeras construidas con alineaciones de vial, con independencia de su origen morfológico (suburbano, plano de alineaciones...) y tipológico (viviendas unifamiliares, plurifamiliares...).

**Art. 137 Tipos de ordenación.**

Se rá de aplicación el sistema de ordenación de edificación entre medianeras establecido en los artículos 117 al 126, ambos incluidos, de estas normas.

**Art. 138 Condiciones de edificación.**

Las condiciones generales de edificación restan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

a. Alineación de vial. La alineación de vial está grafada en los "Planos de Calificación del Suelo" escala 1:1000. Esta coincide en la mayoría de los casos con la alineación de fachada y en los pocos casos en que no coincide, se grafía expresamente en los planos mencionados.

b. Fachada mínima. La mínima anchura de fachada permitida será de cinco metros.

c. Profundidad edificable. La profundidad edificable ha sido expresamente grafada en los planos de "Calificación del Suelo", a escala 1:1000.

d. Espacio libre interior de manzana. La edificación a interior de manzana cuando fuese permitido en las condiciones establecidas en el artículo 122, no ultrapasará la altura libre de 330 metros medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y se tendrá que cubrir mediante tejado.

e. Número máximo de plantas. El número máximo de plantas por cada manzana o fragmento está definido en los planos de "Calificación del Suelo" a escala 1:1000.

f. Altura reguladora.

66

1. La altura reguladora se fijará según el número máximo de plantas mencionado en el párrafo anterior y con las siguientes correspondencias:

Anchura calle en mts.	núm. plantas	Altura en mts
8	PB + PP	7'50
8 a 12	PB + 2PP	10'50
12 a 16	PB + 3PP	13'50

2. La altura mínima de la planta baja será de 3'30 m. y la máxima de 4'50.  
 3. La altura total mínima incluido forjado, será de 2'75 m. por planta piso.

**Art. 139 Calle Mayor de els Cascs de Cervelló.**

La pendiente máxima de la cubierta podrá llegar al 45 por cien. Las testas se tendrán que ajustar en sus acabados y formas a aquellos que son tradicionales en la calle Mayor.

**Art. 140 Edificaciones a lo largo de la CN-340:**

Las edificaciones situadas a lo largo de la CN-340, que mantienen las alzadas uniformes, las conservarán según los frentes que se definen a continuación.

1. Lado Sur:  
 a) PB + 2 entre núm. 109-125.  
 b) PB + 2 entre el C. / Rescloa y el parque urbano.
2. Lado Norte:  
 a) PB + 2 entre la calle Soler Pitarra y la iglesia.  
 b) PB + 2 entre la calle Sant Esteve y Rbla del Mercadillo.

**Art.141 Condiciones de uso.**

Se admiten los usos siguientes:

1. Vivienda. Se permite en todas sus categorías.
2. Hotelero.
3. Bares, restaurantes y similares.
4. Comercial.
5. Sanitario.
6. Recreativo.
7. Deportivo.

67

8. Religioso y cultural.
9. Oficinas.
10. Industria. Se admite el uso en categorías 1a. y 2a.

En la primera planta sólo se admitirá, bien el uso de aparcamiento, bien el uso de almacén atado a la actividad de planta baja. Serán también admitidos otros usos a la primera planta sólo siempre y cuando, además de cumplir la normativa de actividades correspondiente, esta planta sólo tenga acceso directo desde un pasaje o camino histórico.

En el resto de sótanos se admitirá únicamente el uso de aparcamiento. Serán condiciones necesarias previas a la obtención de la licencia de obras:

1. La Obtención previa de la licencia de actividad o permiso de apertura si se tercia.
2. La presentación de la escritura de división horizontal.

**Capítulo Cuarto.**

**ZONA PLURIFAMILIAR AISLADA. (pa)**

**Art. 142 Definición.**

Son las zonas donde la edificación plurifamiliar se sitúa con posición aislada en el interior de la parcela.

**Art. 143.**

**a) TIPOS DE ORDENACIÓN.**

Se aplicará el sistema de ordenación de edificación aislada.

**b) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- a. Parcela.
1. La parcela mínima se fija en 350 m<sup>2</sup> y su anchura mínima en 20 m.
  2. También serán edificables las parcelas de inferior superficie o anchura, siempre y cuando su existencia independiente conste con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan.
- b. Ocupación máxima. La ocupación máxima se fija en el 45% de la parcela.
- c. Altura máxima. La altura máxima será de 11 m. correspondientes a planta baja y tres plantas piso.
- d. Separaciones mínimas.
1. La separación del edificio a la línea oficial de la calle se fija en una distancia igual a la diferencia entre su altura y el ancho del vial, con un mínimo de 3 m.

68

## Segundo fascículo

6. Sanitario. Se admite el uso sanitario de establecimientos con capacidad superior a cincuenta camas en edificaciones a parcelas de más de 12.000 m<sup>2</sup> de superficie. En parcelas inferiores se admite el uso sanitario sin ninguna otra limitación más que el de un aforo máximo de 50 camas.
7. Recreativo. Se admite en parcelas hasta a 2.500 m<sup>2</sup> para establecimiento y salas con un aforo que no exceda las 250 plazas.

8. Deportivo.9. Religioso y cultural.

10. Industrial. Se admite el uso en las categorías 1a. y 2a.

**Capítulo Quinto.****ZONA UNIFAMILIAR AISLADA. (a1, a2, a3, a4)****Art. 146 Definición.**

1. Son las zonas donde la edificación unifamiliar se sitúa en posición aislada en el interior de la parcela.
2. Se Establecen las siguientes subzonas en función de la parcela mínima permitida:

Subzona a1	Parcela mínima de	200 m <sup>2</sup> .
Subzona a2	Parcela mínima de	400 m <sup>2</sup> .
Subzona a3	Parcela mínima de	800 m <sup>2</sup> .
Subzona a4	Parcela mínima de	2.000 m <sup>2</sup> .

Sin embargo, se establece la subzona **a2'** por la parcela situada en la esquina de la calle Esports y Prullans de la urbanización Can Guitart Vell, que se regula por los parámetros determinados en el artículo 148 de la presente normativa.

También se establecen las siguientes subzonas por ámbitos territoriales concretos, que tienen una normativa específica que viene definida a través de la regulación de los parámetros contenidos en el artículo 148, que se desarrollan en el anexo correspondiente, adjunto a la presente normativa:

Subzona a2'	por el ámbito de Puigmontmany nueve	Anexo 1
Subzona a3b	en el ámbito del UP-6 "Les Rovires C"	artículo 148
Subzona a3,	en el ámbito de Ciudad del Remei	Anexo 2
Subzona a3,	en el ámbito de Ciudad del Remei	Anexo 2

**Art. 147 Tipos de ordenación.**

Se aplicará el sistema de ordenación de edificación aislada, a excepción de la subzona a3, del ámbito de Ciudad del Remei, que será agrupada.

70

2. La separación del edificio a los restantes términos, una distancia igual a la mitad de su altura con un mínimo de 3 m.

3. Las distancias entre edificios en el interior de una parcela será igual a su altura con un mínimo de 6 metros.

e. Construcciones auxiliares. No son admitidas.

- f. Intensidad de edificación. Se fija la intensidad de edificación por parcela en 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- g. Fachada mínima. Ninguna de las fachadas de una edificación podrá tener más de 40 metros. De la misma manera la distancia entre fachadas opuestas tampoco podrá sobrepasar en ningún caso los 40 metros.

**Art. 144 Estudios de Detalle.**

A través del correspondiente Estudio de Detalle, podrá resolverse la edificación plurifamiliar como agrupación de viviendas unifamiliares. El Ayuntamiento podrá fijar la obligatoriedad de que el Estudio de Detalle ordene la manzana completa y que se racionalicen los vacos de los aparcamientos.

El número máximo de viviendas unifamiliares permitidas será el resultante de aplicar a la superficie de la parcela una superficie de 150 m<sup>2</sup> de suelo privado por vivienda.

En estas agrupaciones de viviendas unifamiliares, la altura reguladora máxima será de 9,15 metros correspondiente a PB + 2PP, y la fachada mínima de cada unidad será de 5 metros.

La unidad resultante de la agrupación constituirá una parcela indivisible. Todas las viviendas tienen que tener acceso directo al vial público.

La longitud máxima de la fachada de la agrupación será de 30 metros, y la separación mínima entre edificaciones será de 6 metros.

La intensidad de edificación será la del Plan, y en ningún caso podrá superar 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 145 Condiciones de uso.**

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda.
- Hotelero. Se admite en parcelas superiores a 3.500 m<sup>2</sup> y con una ocupación máxima del 35%. Su ordenación se regulará a través de un estudio de detalle.
- Bares, restaurantes, similares.
- Comercial. Se admite a planta baja con un límite máximo de superficie de 600 m<sup>2</sup>. Se admiten los destinados a prestación de servicios particulares que no ocasionen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros a plantas pisos, hasta una superficie máxima por local de 250 m<sup>2</sup>.
- Oficinas. Se admiten los locales que no excedan de 400 m<sup>2</sup>.

69

Subzona a2' por el ámbito de Puigmontmany Anexo 1  
nueve  
en el ámbito del UP-6 "Las Rovires"  
C"  
Subzona a3b en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2  
Subzona a3<sub>1</sub> en el ámbito de Ciudad del Remei Anexo 2  
Subzona a3<sub>2</sub>

	a2'	a3b	a31	a32
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	30%	30%	20%	20%
Altura reguladora máxima	9.15 m	6.15 m	9.15 m	9.15 m
Núm. máximo de plantas	PB + 2PP	PB + 1PP	PB + 2PP	PB + 2PP
Separaciones mínimas	6 m (dob) 3 m Gráfico (**)	6 m 3 m Gráfico (**)	(**)	5 m 3 m Gráfico (**)
Construcciones auxiliares	5% *	5% *	3% *	3% *
Altura	3.30 m	3.30 m	3.30 m	3.30 m
Intensidad de edificación	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fachada mínima	15 m	18 m	15 m	15 m
Núm. viviendas	1 vivienda por superficie de parcela mínima			

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

(\*\*) La separación mínima en el límite posterior se establece gráficamente en los planos a los cuales hace referencia el anexo de cada ámbito territorial adjunto a la presente normativa.

(dob) es una alineación obligatoria que se regula a través de la normativa correspondiente determinada en el anexo de cada ámbito territorial adjunto a la presente normativa.

(\*\*) Las separaciones mínimas dependen de la tipología edificatoria de la parcela, según sea la pendiente ascendente o descendente en relación al vial de acceso, de acuerdo con aquello que establece la normativa correspondiente que se determina para cada ámbito territorial concreto, que se adjunta como anexo a la presente normativa.

#### Art.149

Se admitirá a la subzona a1 fachadas menores de 10 m. para poder edificar viviendas en hilera con una agrupación máxima de 8 unidades, siempre y cuando, en orden a determinar el número máximo de viviendas se aplique el parámetro de 10 m. de fachada mínima por parcela. La unidad resultante de la agrupación, que no podrá ser inferior a la suma de las parcelas de superficie mínima por cada una de las viviendas, constituirá una parcela indivisible.

#### Art.148 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- Parcela.
- Ocupación máxima.
- Altura reguladora máxima.
- Separaciones mínimas.
- Construcciones auxiliares.
- Intensidad de edificación.

La fijación de parámetros se hace en relación a las subzonas establecidas.

	a1	a2	a3	a4
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	40%	30%	20%	10%
Altura reguladora máxima	6.15 m	9.15 m	9.15 m	9.15 m
Núm. máximo de plantas	PB + PP	PB + 2PP	PB + 2PP	PB + 2PP
Separaciones mínimas	3 m 2 m	6 m 3 m	10 m 5 m	15 m 8 m
Construcciones auxiliares	5% *	5% *	3% *	2% *
Altura	3.30 m	3.30 m	3.30 m	3.30 m
Intensidad de edificación	0.85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m	15 m	20 m	30 m
Núm. viviendas	1 vivienda por superficie de parcela mínima			

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

La subzona a2', determinada en el artículo 146 de la presente normativa para la parcela situada en la esquina de la calle Esports y Prullans de la urbanización Can Guitart Vell, se regula por los mismos parámetros determinados para la subzona a2 a excepción de las separaciones mínimas a dinteles, que serán de 6 metros a fachada y 5 metros en el resto.

En relación a las subzonas a2', a3b, a3<sub>1</sub>, a3<sub>2</sub>, determinadas en el artículo 146 de la presente normativa y que corresponden a ámbitos territoriales concretos, se establecen los siguientes parámetros de edificación, los cuales vendrán regulados en el anexo correspondiente a cada ámbito, adjunto a la presente normativa.

Se admitirá a la subzona a1 las casas gemelas siempre y cuando la parcela tenga el doble de cada parámetro mínimo.

Para la subzona a3, del ámbito de Ciudad del Remei se establece la normativa específica para la agrupación de viviendas que se regula en el anexo 2 que se adjunta a la presente normativa.

**Art.150 Parcelas inferiores a la parcela mínima.**

1. Las parcelas procedentes de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan General que no cumplan la parcela mínima se consideran edificables siempre y cuando cumplan las siguientes determinaciones:

- a. La parcela sea superior al 55 % de la parcela mínima definida por la subzona.
- b. Mantenga los porcentajes de ocupación y las separaciones mínimas. Se admitirá la fachada existente.
- c. En las subzonas a3, cuando la parcela se encuentra entre dos edificadas, si la fachada es igual o inferior a 16 metros, podrá reducir la distancia a vecinos a 3 metros.

2. Para el ámbito de Ciudad del Remei se establece que las parcelas procedentes de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública o contrato privado con anterioridad al 18 de octubre de 2000, fecha de aprobación definitiva de la modificación puntual de Plan General en el ámbito de Ciudad del Remei, y que no cumplan con el parámetro de superficie mínima, se consideraran edificables respetando los parámetros de edificación establecidos por las subzonas a3; y a3; respectivamente, de acuerdo con aquello que establece el anexo 2 adjunto a la presente normativa.

**Art.151 Estudios de Detalle.**

A través del correspondiente Estudio de Detalle podrá resolverse la edificación de una o varias parcelas como agrupación de viviendas unifamiliares. Todas las viviendas tienen que tener acceso directo al vial público. La longitud máxima de la fachada de la agrupación será de 30 mts., y la separación entre los grupos de 30 mts será de 6 mts. El 30 por cien, como mínimo, de la parcela será asignado a uso colectivo.

Las áreas libres restantes, se considerarán a efectos del uso como verde privado, no pudiendo ser parceladas ni vendidas con independencia de la construcción a qué están asignadas.

**Art.152 Condiciones de uso común a todas las subzonas.**

Se admiten los usos siguientes:

1. Vivienda. Se admite únicamente la vivienda unifamiliar.
2. Hoteles. Se admite el uso hotelero pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.
3. Bar. restaurante y similares.
4. Comercial. Se podrán autorizar comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por loca de 250 m<sup>2</sup>.
5. Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por cien de la superficie edificable a cada parcela. Se admiten los despachos profesionales liberales sin limitación.
6. Sanitario. Se admite con un límite máximo de cincuenta camas por establecimiento.
7. Religioso y Cultural.

73

8. Recreativo. Se admite con un límite máximo de 400 m<sup>2</sup> por establecimiento o instalación.

9. Deportivo.

**Capítulo Sexto.**

**ZONA INDUSTRIAL. (zi)**

**Art. 153 Definición.**

Se califica de zona industrial el suelo por actividades industriales y de almacén que, por las características de la actividad o de los materiales o productos que utilizan, o de los elementos técnicos utilizados, no engendren situaciones de riesgo para la salud o la seguridad no susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo peligro, tanto el directo o personal como el ambiental o de degradación del medio ambiente.

Se Establecen las subzonas **zi-A** y **zi-O** para el ámbito del sector industrial UP-4, que se regulan por la normativa específica de este ámbito que se adjunta a la presente como anexo 3, y que modifican parámetros de edificación y usos determinados en los artículos 155 y 156 de la presente normativa.

**Art. 154 Tipos de ordenación.**

El tipo de ordenación en la zona de Desarrollo Industrial corresponde al de edificación aislada, rodeada de espacios libres.

**Art. 155 Condiciones de edificación.**

1 a) Las condiciones de edificación en la zona de desarrollo industrial pueden ser alternativamente una de las dos opciones siguientes:

1. a.1)

Condición 1a.	Altura máxima permitida:.....	15 m.
Condición 2a.	Parcela mínima admitida:.....	2.000 m <sup>2</sup> .
Condición 3a.	Tanto por cien de ocupación máxima de parcela neta:.....	70%
Condición 4a.	Mínimo de fachada admitida:.....	18 m.
Condición 5a.	Profundidad mínima de parcela:.....	30 m.
Condición 6a.	Separaciones mínimas de la edificación o las estructuras de la instalación hasta a los límites de parcela o agrupación: -hasta la linde que afronta con la vía pública:.....	10 m. 3 m.
Condición 7a.	Edificabilidad neta máxima:.....	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

1. a.2)

Condición 1a.	Altura máxima permitida:.....	15 m.
Condición 2a.	Parcela mínima admitida:.....	1.200 m <sup>2</sup> .

74

1.1. **Industrial.** Se admiten los usos de industrias en categorías 1a., 2a. y 3a. Se admiten los comercios al por mayor y los parques de vehículos y maquinaria.

1.2. **Vivienda.** Se permite, sólo, el uso de vivienda para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento, a razón de una vivienda como máximo por industria, comercio o almacén superior a 2000 m<sup>2</sup>.

1.3. **Comercial.** Son permitidos los establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria. Se admiten las cafeterías, restaurantes, bares y similares al servicio de la zona industrial.

1.4. **Oficinas.** Se admiten sólo las oficinas y despachos propios de cada establecimiento comercial o industrial.

1.5. **Sanitario.** Se admite, sólo, los dispensarios, consultorios y ambulatorios. No se admiten los centros sanitarios de internamiento duradero como hospitales, sanatorios y clínicas.

1.6. **Religioso y cultural.** Se admiten, sólo, los dedicados a la formación profesional relacionados con la actividad de la zona.

1.7. **Recreativo.** Se admiten las salas de espectáculos para el personal de las empresas de la zona o del sector.

1.8. **Deportivo.** Se admiten, sólo, las instalaciones deportivas para el personal de las empresas de la zona o del sector y las que se sitúan en las áreas destinadas específicamente a dotaciones deportivas.

2. Se prohíbe el uso hotelero y los no expresamente admitidos en las condiciones anteriores, con excepción del uso de estacionamiento y garaje aparcamiento.

**Disposición transitoria primera:**  
Los locales de negocio industrial afectados por sistemas generales para red viaria básica y equipamientos mientras no se haya iniciado el procedimiento de expropiación, podrán ser ocupados por nuevas actividades siempre y cuando se proceda a la expresa renuncia de cualquier derecho o indemnización que pueda corresponder; si estas actividades son de naturaleza industrial, su categoría será igual o inferior a la de la actividad empleada.

**Disposición transitoria segunda:**  
Las industrias que cuenten con licencia regularmente otorgada o hayan sido objeto de legalización en el momento de la entrada en vigor de este Plan General podrán ser ampliadas bajo las condiciones siguientes:

a) Aumentando la potencia instalada hasta el límite que les corresponda por las condiciones de uso de zonificación del planeamiento anterior vigente.

b) No podrán sobrepasar los límites de molestia, nocividad, insalubridad, y peligrosidad, dentro de la categoría y situación establecidas en estas Normas para la zona respectiva.

Tanto por cien de ocupación máxima de parcela neta: .....55%

Condición 4a. Mínimo de fachada admitida: ..... 18 m.

Condición 5a. Profundidad mínima de parcela: .....30 m.

Condición 6a. Separaciones mínimas de la edificación o las estructuras de la instalación hasta a los límites de parcela o agrupación: -hasta la línea que afronta con la vía pública: ..... 10 m. - hasta los otros deslindes: ..... 3 m.

Condición 7a. Eficacibilidad neta máxima: ..... 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

b) 1. En el cómputo de la altura reguladora máxima, no está incluido el de las azadadas de las chimeneas, antenas, aparatos e instalaciones especiales, anexas con la función de la industria que no supongan incremento de la edificabilidad permitida.

2. La distancia mínima desde la edificación o de la estructura de la instalación industrial hasta el límite de la parcela que afronta la vía pública, fijado en 10 metros.

3. Se admite la agrupación de dos o más establecimientos siempre y cuando se mantenga una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup> en el resto de zonas industriales del municipio, y se alcance una longitud total máxima de fachada de cien metros. La unidad resultante de la agrupación, que no podrá ser inferior a la suma de parcelas de superficie mínima por cada uno de los establecimientos constituirá una parcela indivisible, de manera que se no podrá instalar más establecimientos que el número de parcelas agrupadas, ni sobrepasar el volumen edificable permitido, ni aumentar el porcentaje de ocupación.

4. Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán ser dedicados a aparcamiento o a viales interiores. Los espacios que no estén dedicados a estos usos habrán obligatoriamente de ajardinarse. Se podrá cubrir el espacio destinado a aparcamiento con elementos de protección abiertos que no impliquen una obra permanente de edificación.

5. La altura máxima de las vallas opacas será de 1'50 metros, y la de las diáfanas o transparentes de 3'20 metros.

6. Adaptación topográfica y movimiento de tierras. Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 2 metros por encima o a más de 2'50 metros por debajo de la cota natural del límite. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos los sótanos), se tendrán que disponer de tal manera que no ultrapasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los límites. Los muros de nivelación de tierras a los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 2 mts por encima de la cota natural del límite, ni a una altura superior a 2'50 mts por debajo de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3'70 metros.

En las agrupaciones de establecimientos no se permitirán otros anexos que las garitas o similares, destinados a servicios de portería, vigilancia, control y otros parecidos, propios del establecimiento, con una superficie que no podrá sobrepasar los 10 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros.

**Art.156 Condiciones de uso.**  
1. Los usos permitidos en la zona industrial son los siguientes:

desde la entrada en vigor de este Plan General, se tendrá que haber ultimado la redacción del Catálogo definitivo y del Plan Especial correspondiente.

**Capítulo octavo.**

**DOTACIÓN PRIVADA. (dp)**

**Art.159 Definición.**

Esta zona está constituida por los equipamientos existentes de titularidad privada en el momento de la redacción de este Plan General.

**Art.160 Condiciones de edificación.**

Las edificaciones podrán variar sus condiciones de ocupación del suelo y volumetría siempre y cuando se ajusten a las condiciones de edificación impuestas a las dotaciones de titularidad pública. (art.1.10)

**Art.161 Condiciones de uso.**

Por su naturaleza de equipamiento existente el Ayuntamiento estará obligado a velar por el desarrollo del uso a que se dedica, por el que en el caso de producirse el cierre del mismo podrá a través de un Plan Especial tratarlo como sistema pasando a titularidad pública vía expropiación.

**Art.162 Cambio de uso.**

A través de un Plan Especial y con el informe favorable del Ayuntamiento podrá realizarse un cambio de uso. En el caso de que el Ayuntamiento le interese mantener el uso existente, como en el apartado anterior, deberá de realizarse el paso o sistema vía expropiación.

**Capítulo Noveno.**

**VERDE PRIVADO. (vp)**

**Art.163 Definición.**

Está constituido por los espacios contiguos a edificaciones que por su calidad paisajística y de vegetación conviene proteger, o integrados en un ambiente o entorno a preservar. Es la finalidad del Plan asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos.

Existe la sub clave vp\* dentro de la clave verde privada, en la cual será de aplicación lo establecido para la zona de verde privado. Sin embargo, en ésta subclave se permitirá la construcción de piscinas al aire libre.

**Art.164 Condiciones de edificación.**

No se permite ningún tipo de edificación en esta zona, salvo del existente.

**Art.165 Condiciones de uso.**

No se podrá variar bajo ningún concepto el uso de espacio verde de esta zona.

**TÍTULO V. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Capítulo Primero.**

**ZONA EXTRACTIVA. (ze)**

**Art.166 Definición.**

c) Las industrias que sobrepasen los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad de la zona y situación, no podrán acogerse a esta ampliación a no ser que adapten la totalidad de las instalaciones a los mencionados límites admitidos en estas Normas para la zona.

d) La ampliación tendrá que realizarse sobre terrenos propios de la industria, en el momento de entrar en vigor el Plan General presente.

**Disposición transitoria tercera:**

En los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, el volumen del cual sea disforme por haberse modificado las condiciones de edificación por las que se autorizó su construcción, se admitirá la instalación de nuevas industrias con las limitaciones siguientes:

a) La industria o actividad se admitirá sobre el edificio y parcela existente cuando no comporte aumento de superficie o volumen construido.

b) La categoría de la industria se mantendrá dentro de los límites admitidos para la zona donde se emplace.

c) Será necesaria la justificación previa que el edificio exista con autorización, al aprobarse este Plan General, y que se desarrolle una actividad industrial.

**Capítulo séptimo.**

**PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. (ph)**

**Art.157 Zona de patrimonio histórico-artístico.**

Corresponde esta zona a los solares y edificaciones que hayan sido objeto de declaración de bien de interés cultural según la legislación del patrimonio histórico-artístico. Esta zona consta señalada en los planos de calificación del Suelo a escala 1:1000 y 1:5000, con la clave de identificación ph y con la numeración correspondiente a pre catálogo.

**Art.158 Ámbito de protección del Patrimonio Histórico Artístico.**

1. Son aquellos ámbitos territoriales constituidos por los elementos de Pre catálogo de Patrimonio Histórico Artístico del presente Plan General y por el espacio rodeado de influencia, si bien la calificación urbanística de estos ámbitos territoriales sea la misma de la zona donde son ubicados, su desarrollo urbanístico se hará mediante el correspondiente Plan Especial de Protección con el cual se tramitará simultáneamente el Catálogo definitivo. En este sentido, estos ámbitos territoriales se identifican como ámbito sujetos a Plan Especial de Protección (PEP) en los planos de calificación del suelo a escala 1:1000 y 1:5000 del presente Plan General.

2. Las condiciones de edificación y de uso serán las que resulten de la elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial de Protección.

3. En tanto no se apruebe el Plan Especial, no se podrán hacer variaciones que afecten a la imagen exterior de los edificios ni se podrá cambiar su uso.

4. A partir de la entrada en vigor de este Plan General, se instará ante la Comisión de Urbanismo de Barcelona la anotación preventiva de los elementos del pre catálogo en el Registro de Bienes Catalogables. El procedimiento de formación del Plan Especial se incoará dentro del plazo máximo de un año desde la referida anotación preventiva, para evitar su caducidad y en el plazo máximo de dos años

d. Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se tendrá que exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

Esta descripción de las operaciones de excavación o desmonte se acompañará de un estudio enfocado a la restitución del espacio volumétrico generado por la extracción, que retorne la finca a su estado original como espacio natural, considerándose a tales efectos como elementos fundamentales a conservar las características superficiales de pendiente y vegetación y las subterráneas de granulometría y de dinámica hidrogeológica local.

e. Estudio geológico sobre la delimitación del espacio de la explotación en profundidad y en función hidrogeológica local, para demostrar que la extracción no sobrepasará en ningún caso las cotas máximas de las diversas oscilaciones del nivel freático.

f. Indicación del volumen de tierra y roca que se debe remover y/o el volumen de áridos que se tendrá que extraer.

g. Garantías suficientes de carácter patrimonial respecto a lo previsto en los párrafos anteriores.

#### **Art. 169 Otros requisitos.**

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia pese al cumplimiento de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el medio ambiente del municipio, puesto que el otorgamiento de licencias que prevé el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, no tiene carácter reglado sino discrecional.

2. La efectividad de la licencia está condicionada a la prestación o establecimiento de las garantías pertinentes.

3. Cuando, para la restitución de las condiciones naturales, sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistentes y tomar cuidado de la plantación hasta que hayan arraigado y puedan desarrollarse en forma natural. Estas medidas serán complementarias del correspondiente Plan de Restauración impuesto por la autoridad minera.

#### **Capítulo Segundo.**

#### **PARQUE FORESTAL. (pf)**

##### **Art.170 Definición.**

Esta calificación incluye los terrenos de suelo no urbanizable donde predomina la vegetación arborea, la cual, al ser un elemento básico de la conservación del ambiente y del paisaje, se quiere preservar.

##### **Art.171 Usos.**

1. Estos terrenos no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza forestal o que lesionen el valor específico de la vegetación arborea que se quiere proteger.

2. Se prohíben las edificaciones con excepción de las que exija la explotación forestal.

3. Se prohíben las talas de árboles que no estén previstas en planos de explotación forestal autorizados por la Administración de Agricultura, habiéndose asegurado en cualquier caso por motivos de interés público urbanístico, la permanencia de las masas forestales.

80

1. La zona extractiva comprende aquellos suelos no urbanizables en los cuales se realizan actividades de extracción o movimiento de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.

2. Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisional.

3. Cervelló es uno de los municipios que figuran en el anexo de la Ley de Cataluña 12/1981 de 24 de diciembre, por la que se establecen normas adicionales de protección de los espacios de especial interés natural afectados por actividades extractivas. El Ordal es clasificado como uno de estos espacios y, en consecuencia, las actividades extractivas que se efectúen están sometidas a aquello que dispone esta Ley y las reglamentaciones que la desarrollan.

Las otras actividades extractivas, situadas fuera del ámbito estricto del Ordal, también estarán sujetas a la citada Ley de Cataluña 12/1981 y a su Reglamento, pero sólo en los preceptos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la dicha Ley.

#### **Art. 167 Condiciones de la licencia.**

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas al previo otorgamiento de licencia municipal urbanística en lo que concierne al uso urbanístico y a las obras y a la licencia municipal de actividad, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos que pueda ser preceptiva. La licencia municipal urbanística se otorgará por usos y obras provisionales, en los términos del artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

2. La Obtención de la autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará automáticamente la obtención de la licencia municipal. Esta no podrá otorgarse cuando no se cumplan las condiciones reguladas en este Capítulo i en general, las disposiciones de planeamiento urbanístico.

3. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

a. El respeto, a las condiciones paisajísticas rurales propias de la zona.

b. La conservación de los bosques y de las arboladas.

c. No desviación, disminución o contaminación de los corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

d. La preservación del ambiente natural de las rieras y torrentes.

#### **Art. 168 Documentación de la solicitud de licencia.**

La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

a. Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente los desmontes o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

b. Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

c. Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante de la autorización no es el propietario, además, presentará el correspondiente permiso de aquí.

79

- a. La finca mínima admitida a efectos de edificación es de 30.000 m<sup>2</sup>.
- b. El volumen máximo edificable es de 1.000 m<sup>3</sup>.
- c. La altura máxima del último forjado es de 9 m.
- d. La separación mínima con respecto a todos los límites de la finca será de 15 m.

#### **Art.178 Instalaciones agrícolas.**

1. Las condiciones de edificación del uso agrícola en la modalidad de granjas son los siguientes:

- a. El techo edificado máximo por unidad de edificación será de 500 m<sup>2</sup>.
- b. La ocupación máxima de la parte de la finca donde se asienta la instalación será del 20%.
- c. El desmonte y terraplén máximo será de 3.5 m., sin afectar ninguno de los caminos que se señalan en el plano de ordenación, y conservando la estructura de los márgenes.
- d. La altura máxima será de 6 m.
- e. La distancia mínima en relación a residencias, agrícolas o no, situada en otras fincas y reflejada en el plano de ordenación o nuevas, será de 100 m.
- f. La separación mínima de los deslindes será de 10 m.

En cualquier caso, se tendrán que cumplir las condiciones higiénico-sanitarias reglamentadas, tanto en relación a los animales estabulados, como en relación a la evacuación de aguas residuales.

También se tendrán que cumplir las determinaciones establecidas por la Administración de la agricultura. Cuando estas determinaciones se superpongan sobre las que establece el Plan, se seguirá la más restrictiva.

2. Las condiciones de edificación para el uso agrícola en la modalidad de almacenes son las siguientes.

- a. El volumen edificado máximo por unidad de explotación será de 2.500 m<sup>3</sup>.
- b. La ocupación máxima de la parte de la finca donde se asienta la instalación será del 20%.
- c. El desmonte y terraplén máximo será de 3.5 m. No se podrá afectar ninguno de los caminos que se señalan en el plano de ordenación.
- d. La separación mínima de los deslindes se fija en 10 m.

3. Las condiciones de edificación para el uso industrial agrícola en la modalidad de invernaderos son los siguientes:

- a. El desmonte y terraplén máximo será de 3.5 m.
- b. La separación mínima de los deslindes será de 5 m.

#### **Capítulo Cuarto.**

#### **Art.172 Viviendas.**

La construcción de viviendas estará sujeta a las condiciones siguientes:

- a. Finca mínima de 250.000 m<sup>2</sup>.
- b. Volumen máximo edificable de 1.000 m<sup>3</sup>.
- c. La altura máxima del último forjado será de 4 m.
- d. La separación mínima con respecto a todos los límites de la finca será de 30 m.

Además les serán aplicables las condiciones de procedimiento y de carácter general establecidas en el Capítulo Cuarto del presente Título de estas Normas.

#### **Art.173 Condición específica de protección.**

Nunca será permitida la apertura de otras vías que las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales y las de acceso y de servicio interno.

#### **Capítulo Tercero.**

#### **ZONA AGRÍCOLA PREFERENTE. (za)**

#### **Art. 174. Definición.**

Esta zona comprende el suelo no urbanizable que por su destino agrícola o por su situación, es preciso preservar del proceso de incorporación de las áreas urbanas.

#### **Art. 175 Usos.**

En este sector del suelo no urbanizable se admiten los usos de vivienda unifamiliar y agrícola, de acuerdo con aquello que dispone el art. 85 de la Ley del Suelo. La admisión de otros usos es condicionada a su consideración de utilidad pública o interés social y a la necesidad de emplazarse en el medio rural.

#### **Art. 176 Núcleo de población.**

1. A los efectos previstos a la letra c del artículo 83 del Reglamento se considerará que existe núcleo de población cuando se pretenda edificar en una distancia inferior a 40 m., a contar entre cualquiera de los muros exteriores de la edificación preexistente destinada a vivienda y el centro de gravedad de la edificación proyectada también destinada a vivienda.

2. Excepcionalmente, no se considerará que hay peligro de formación de núcleo de población cuando las respectivas edificaciones consideradas estén a ambos lados de un vial o camino.

3. En cualquier caso, se considerará que se origina la formación de núcleo de población cuando haya más de cuatro edificaciones en el círculo de 1 Ha. de superficie, centrado en cualquiera de las edificaciones preexistentes.

4. Las edificaciones destinadas a viviendas agrícolas preexistentes, no dan lugar a la formación de núcleo de población.

#### **Art.177 Vivienda.**

1. Las condiciones de edificación son las siguientes:

#### **ZONA FORESTAL PREFERENTE. (zf)**

##### **Art.179 Definición.**

Comprende el suelo no urbanizable no incluido en las modalidades de "Parque Forestal" y "Agricultura Preferente". Por sus características topográficas o físicas comprende suelos ocupados por masas arbóreas, que el Plan dispone en su conservación.

##### **Art.180 Usos.**

Se permiten los usos siguientes:

- a. Forestal.
- b. Los usos permitidos por la zona Agrícola Preferente.

##### **Art.181 Vivienda.**

La construcción de viviendas no agrícolas estará sujeta a las condiciones siguientes:

- a. Finca mínima de 50.000 m<sup>2</sup>.
- b. Volumen máximo edificable de 1.000 m<sup>3</sup>.
- c. La altura máxima del último forjado será de 7 m.
- d. La separación mínima con respecto a todos los límites de la finca será de 20 m.

Además, les serán aplicables las condiciones de procedimiento y de carácter general establecidas en el Capítulo Cuarto del Título VI de estas Normas.

##### **Art.182 Condición específica de protección.**

En los expedientes figurará el proyecto de repoblación y/o regeneración de las masas arbóreas.

#### **TÍTULO VI. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SECTORES DE PLANEAMIENTO.**

##### **Capítulo Primero.**

##### **SUELO URBANO. (SU)**

##### **Art. 183 Definición.**

1. Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos.
2. En los supuestos de suelos que hayan adquirido la condición de urbanos por ejecución de un Plan Parcial o documento similar, la clasificación como urbano no libra a los propietarios afectados de un cumplimiento total y cumplido de las obligaciones derivadas o relacionadas con el proceso ordenado por el Plan Parcial.

##### **Art. 184 Elementos de regulación.**

1. Para ordenar las edificaciones y usos, este Plan General califica los terrenos incluidos en suelo urbano de acuerdo con la zonificación establecida en el artículo 116 de estas Normas.

##### **Art. 185 Condición general sobre el entorno urbano.**

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano tiene que asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional y de las relaciones que se establecen entre la morfología urbana del área intervenida y la topología de la edificación.

##### **Art.186 Desarrollo del Plan General.**

1. El desarrollo del Plan en el suelo urbano tan solo exige la aprobación del Plan Especial, de los Estudios de Detalle y/o Proyectos de reparcelación de los Polígonos o Unidades de Actuación, cuando así proceda.

2. En el resto de suelo urbano, el Ayuntamiento podrá conceder licencias siguiendo el Plan General sin la necesidad de otros documentos urbanísticos, sin perjuicio de la obligatoriedad de las cesiones pertinentes que este Plan señala, y siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### **Art. 187 Alineaciones y rasantes.**

1. Los planos de ordenación definen las alineaciones del suelo urbano que resultaran precisadas por los Estudios de Detalle y los Planes Especiales, que tendrán que desarrollar los criterios de ordenación y de urbanización propuestos por el Plan General.

2. A la vez, el Ayuntamiento formulará los correspondientes proyectos de refundición cumplida de rasantes, incorporando y haciendo efectivas aquellas disposiciones.

3. En todo cuanto no resulte modificado por el Plan General, continúan vigentes las actuales alineaciones y rasantes.

##### **Art. 188 Estudios de Detalle y Planos Especiales.**

1. Los Estudios de Detalle que facultativamente se redactasen para el desarrollo de este Plan tendrán que disponer la edificación de acuerdo con las condiciones de edificación, además de los planos de ordenación correspondientes.

2. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle, cuando así sea procedente, únicamente podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas dentro de sus ámbitos territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

- a. Memoria donde se describa detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionándolos con la organización del tejido urbano en el área de actuación y con la organización de la manzana o islas donde se desarrolle el Estudio de Detalle. Si conjuntamente se tramita el Proyecto de Reparcelación, se incorporará la documentación propia del dicho.
- b. Planos de situación de la totalidad del área de actuación, donde se refleje la vialidad, usos y construcciones.
- c. Plano de emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con allometría detallada a escala 1:500.
- d. Planos detallados de la organización de las construcciones y usos a escala 1:100 y 1:200.
- e. Todos aquellos otros señalados en el art. 66 del RPU.

4. Además de los Planes Especiales previstos como obligatorios por este Plan General, con carácter facultativo, Pueden redactarse Planes Especiales con las finalidades previstas en el ordenamiento

urbanístico. Caso de tratarse de Planes Especiales de Reforma Interior su ámbito territorial tiene que coincidir con una o varias parcelas de actuación.

5. Las determinaciones de los Planes Especiales obligatorios, tendrán que desarrollar, sin introducir modificaciones no expresamente previstas por estas Normas, las determinaciones contenidas en los planos de ordenación serie 8 y 9 a la regulación de las zonas y áreas de actuación.

6. Mientras no esté vigente el Plan Especial preceptivo, únicamente podrán autorizarse las siguientes obras y actividades:

- a. A todos los efectos, obras de conservación de los edificios, por razones de seguridad e higiene.
- b. Obras de demolición de edificaciones, excepto si su conservación está prevista en este Plan o a la legislación específica.

#### **Art. 189 Ordenanzas de edificación y uso.**

Las normas de este capítulo, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano previsto en el artículo 40 del Reglamento.

#### **Art. 190 Polígonos y unidades de actuación.**

1. Este Plan General delimita en algunas áreas de suelo urbano, polígonos y unidades de actuación para la ejecución conjunta de las determinaciones urbanísticas. Estos ámbitos territoriales se identifican en los planos de ordenación del suelo a escala 1:1.000 y sus características básicas se recogen en las fichas que figuran en el final de esta normativa.

2. La delimitación de polígonos y unidades de actuación produce los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley del Suelo.

3. Cuando este Plan General no establezca la ordenación detallada de estas áreas será necesario formular el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

4. El ajuste de las unidades de actuación podrá ser de un 4% (cuatro por cien) de las edificabilidades dispuestas por el Plan.

#### **Art. 191 Frente Sur de la Calle Mayor.**

A partir de la aprobación definitiva de la variante de la CN-340, se redactará una Ordenanza de Conservación y Mejora de las fachadas posteriores de las edificaciones situadas en el frente sur de la Calle Mayor, puesto que éstas se habrán convertido en el frente edificador del casco verso carretera.

#### **Capítulo Segundo.**

#### **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. (SUP)**

#### **Art.192 Definición.**

1. El Plan General califica como suelo urbanizable programado los terrenos la urbanización de los cuales está prevista en su programa de Actuación.

La delimitación del suelo urbanizable programado se refleja en el plano de régimen urbanístico del suelo. Estos ámbitos territoriales se identifican en los planos de ordenación del suelo a escala 1:1.000 y sus características básicas se recogen en las fichas que figuran en el final de esta normativa.

2. Las determinaciones específicas del Plan General en suelo urbanizable programado son las siguientes:

- a. Delimitación de los sectores para el desarrollo del Plan General en Planes Parciales.
- b. Asignación de usos globales, fijando la intensidad.
- c. Previsión de los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares de los Planes Parciales.
- d. Localización o trazado preferente, con valor indicativo, de algunos de los sistemas de viabilidad secundaria, espacios libres y equipamientos del sector.
- e. Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
- f. Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total del suelo programado, en cada cuatrienio el de cada uno de los sectores.
- g. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de otros servicios.

#### **Art.193 Zonas y usos globales.**

Este Plan General califica los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable Programado de acuerdo con la zonificación establecida en el artículo 116 de estas Normas.

#### **Art.194 Aprovechamiento medio.**

1. De Acuerdo con el art. 95 del Reglamento de la Ley 3/1984 de 9 de enero se determina el aprovechamiento medio a cada sector de suelo urbanizable programado.

UP6	Las Rovires	0,5707
UP5	Torre Vileta 2ª F.	0,2329
UP4	Z5	1,0195
UP3	Can Ollé	0,7344
UP2	Can Paulet	0,2134
UP8	L'Acampament	0,4563
UP7	Can Tres 2ª F.	0,2371

#### **Art.195 Viabilidad y aparcamientos.**

1. El Plan General da indicaciones respecto al trazado de la viabilidad secundaria. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de la red de viabilidad secundaria y de los aparcamientos.

2. Todos los edificios tienen que tener acceso rodado, al menos en cuanto a los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales tendrán que prever plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo en el Reglamento de Planeamiento, habiéndose de observar las condiciones previstas en el artículo 7 del propio Reglamento.

#### Capítulo Tercero.

##### SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. (SUNP)

###### Art. 196 Definición.

Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos aptos para la urbanización, la puesta en marcha de los que no se incluye en el Programa de Actuación para los dos primeros cuatrenios. Estos ámbitos territoriales se identifican en los planos de ordenación del suelo a escala 1:1000 y sus características básicas se recogen en las fichas que figuran en el final de esta normativa.

###### Art. 197 Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de la previsión del artículo 7 de estas Normas sobre revisión del Programa de Actuación del Plan General, se efectuará mediante:

- Programa de Actuación Urbanística, con las determinaciones previstas en este capítulo i en general, con las que estableció la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
- Plan Parcial.
- Proyecto de urbanización.
- Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

2. Las iniciativas de actuación en estos tipos de suelo pueden ser públicas o privadas, habiéndose de seleccionar, en este último caso, mediante un concurso, las propuestas presentadas.

###### Art.198 Contenido de las bases.

1. Las bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado será necesario que se acomoden a lo que prevé el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística y a estas determinaciones.

Sin embargo, podrán apartarse de estas últimas con la finalidad de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas, los incrementos de los cuales será necesario que sean también cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas, siempre y cuando se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques, jardines e instalaciones deportivas públicas.

2. En las actuaciones en suelo urbanizable no programado, tienen que respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que, objetivamente, se yuxtapongan con actuaciones que pudiesen realizarse al amparo de legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio habiéndose de regular la altura máxima, en función de estos valores cuando no haya sido fijada por este Plan.

###### Art. 199 Régimen urbanístico transitorio.

Mientras no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los sucesivos Planes Parciales que los desarrollen, los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y en el régimen previsto en el artículo 183 y siguientes de estas Normas para el Suelo no Urbanizable.

###### Art. 200 Clasificación.

En el suelo Urbanizable no Programado se aplican las zonas y usos globales previstos para el Suelo Urbanizable Programado con las previsiones específicas contenidas en la regulación de cada sector.

#### Capítulo Cuarto.

##### SUELO NO URBANIZABLE. (SNU)

###### Art. 201 Definición y objetivos.

1. El suelo no urbanizable comprende los sectores del territorio delimitados por este Plan General como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de uso actuales y la preservación de los valores paisajísticos del Ordaí y la continuidad de los entornos de las villas.

2. Las finalidades de la regulación del suelo no urbanizable son las siguientes:

- Proteger la tierra destinada a suelo agrario, recurso limitado y no reproducible, sin el cual no es posible cualquier producción agrícola. Protección que tiene que incluir tanto la limitación de los desarrollos urbanos, como todos los factores que intervienen en su constitución y particularmente las corrientes de agua superficial y subterránea, y las infraestructuras de viabilidad y de suministro de energía y de evacuación de residuos que permiten el buen funcionamiento de los tejidos agrícolas.
- Proteger y potenciar la unidad de producción familiar, en que, tradicionalmente, se ha basado la explotación agraria del municipio.
- Proteger los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio, preservando los valores ecológicos y paisajísticos.
- Establecer el ordenamiento de los diversos usos y actividades que se pueden permitir en cada tipo de suelo no urbanizable.
- Regular los sistemas y elementos de uso general relacionados con la explotación agraria, estableciendo las determinaciones que sean necesarias para que la población rural disfrute de los servicios colectivos al mismo nivel que la población urbana.
- Limitar la localización de las actividades relacionadas con el ocio y la segunda residencia a los lugares y condiciones que las hagan compatibles con la explotación agrícola y ganadera, o la conservación de las características del territorio natural.

g. Establecer los criterios sobre las características y localización adecuada de las instalaciones de interés público y social de tal manera que no puedan romper el equilibrio de las áreas agrícolas y naturales.

###### Art. 202 Tipos.

Se diferencian los tipos de suelo no urbanizable siguientes, la regulación de los cuales se contiene en los capítulos siguientes:

- Zona extractiva.
- Parque forestal.
- Agricultura preferente.

a. Originar superficies inferiores a las previstas en este Plan General y en los documentos urbanísticos que lo desarrollan, o a las establecidas por actividades agrarias por la legislación correspondiente.

b. Que supongan más de un fraccionamiento aunque sea sucesivo en el tiempo, que origine fincas de superficie inferior al doble de las dimensiones mínimas señaladas en la letra anterior. En ningún caso se admiten más de cinco fraccionamientos de una finca si las resultantes no tienen una superficie superior a 5 hectáreas, que tendrá la condición de finca indivisible.

c. Que no tengan acceso directo a las carreteras, caminos de acceso y otras vialidades de dominio público.

La condición establecida en la letra b. podrá ser excepcionada mediante los Planes Especiales que desarrolle el Plan General.

2. A los efectos de aplicación de lo que dispone el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:

- a. Se tendrán en cuenta las determinaciones sobre vialidades reflejadas en los planos.
- b. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal.

#### **Art. 207 Instalaciones de utilidad pública.**

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas, ganaderos y forestales, y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo pueden utilizarse si tienen la consideración de instalaciones de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en medio rural.

2. En todos los supuestos tendrán que cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación del medio de población, las condiciones de edificación, y tendrán que estar adscritos a los usos permitidos en cada tipo de suelo no urbanizable.

3. En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública, tendrá que observarse lo siguiente:

- a. El procedimiento es el previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b. En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio municipio quien efectúa la mencionada declaración, tendrá que tramitarse de manera independiente con la apertura de un periodo de información pública para estos efectos solos. También tendrán que señalarse de forma expresa las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en cuestión en el medio rural.
- c. En la Memoria del Proyecto se tendrá que demostrar expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos.

#### **Art. 208 Instalaciones de obras públicas.**

1. De Acuerdo con lo que prevé el artículo 85 de la Ley del Suelo, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas.

En cualquier caso, tendrán que observarse las determinaciones sobre emplazamiento y condiciones de edificación aplicables.

90

d. Forestal preferente.

#### **Art. 203 Desarrollo del Plan.**

1. Las determinaciones que contiene este Plan General, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales que podrán contemplar los objetivos siguientes:

- a. La protección de cultivos y espacios forestales.
- b. La mejora del medio rural.
- c. La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- d. La protección y mejora de la vialidad rural.

2. Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto cuando sea para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínimo para las fincas.

3. Los Planes Especiales de cualquier tipo, que persiguen objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que inciden en el territorio calificado como suelo no urbanizable, tendrán que justificar expresamente la observancia de las determinaciones de este Plan General.

#### **Art. 204 Vías rurales.**

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General o en los Planes Especiales que en suelo no urbanizable pueden desarrollarse, o en los Planos o Programas de la Administración de Agricultura.

2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles tendrá que tener especial cuidado de las condiciones paisajísticas y particularmente la estructura de los márgenes que caracterizan el tejido agrícola.

#### **Art. 205 Usos agrícolas.**

1. En el uso de vivienda se establece una categoría especial de residencia agrícola, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

2. En el uso agrícola se establecen las siguientes categorías:

- a. Granjas.
- b. Almacenes agrícolas.
- c. Viveros e invernaderos.
- d. Cámaras frigoríficas.
- e. Sigles.
- f. Cubiertas exclusivamente destinadas a guardar los utensilios y herramientas para labrar, de superficie máxima de 3 m. de altura, que podrán ser permitidos en todos los tipos, previa solicitud de licencia municipal, acompañada de croquis, plano detallado y acotado de la situación de la finca, en relación a elementos del territorio fácilmente identificables.

#### **Art. 206 Parcelaciones y segregaciones.**

1. Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a cualquiera de las situaciones siguientes:

89

2. La autorización de estas instalaciones y construcciones se ajustará a las siguientes determinaciones, que no podrán aplicarse si se afecta gravemente el equilibrio ecológico o los valores paisajísticos o ambientales del área afectada o circundante:

- No existe limitación de volumen máximo.
- La intensidad máxima de edificación se fija en  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- La autorización provisional tendrá que ser renovada cada dos años, justificando la continuidad de las obras relacionadas con la construcción o la instalación. No podrán ser concedidas más de tres renovaciones.
- En el expediente de autorización es preciso hacer expresa mención de las razones que aseguren la no perturbación de los valores naturales antes mencionados.

#### Art. 209 Viviendas.

Las viviendas que se realicen en suelo no urbanizable tendrán que cumplir las condiciones siguientes:

- Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Modalidad unifamiliar.
- Se tendrán que cumplir las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación previstas para cada tipo de suelo no urbanizable.

#### Art. 210 Condiciones generales de las construcciones.

1. Con el fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones al entorno y al paisaje, los materiales acabados, cubiertas, tipos de chimeneas, voladas, etc., tendrán que respetar las características de la zona estableciéndose, a tal efecto, las siguientes pautas constructivas:

- Se utilizarán en los acabados de fachada alguno de los dos tipos que se reseñan a continuación:
  - Acabamiento de plaquetas cerámicas en ladrillo visto.
  - Estucado y pintado blanco o de otro color neutro de tonalidad clara.
- Se evitarán las cubiertas con pendientes superiores a un 30%, y con acabados de pizarra o cualquier otro tipo de material que no sea teja cerámica, sin ningún tipo de coloreado o pintado.
- Se evitarán los depósitos de agua vistos o de otros salientes con material de cubierta diferente al de la propia cubierta.

Cualquier solución que sea adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno donde se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la construcción que se proyecta y de su entorno.

2. Se prohíben los cierres por vallas con material de obra altura superior a 0.50 m., salvo de los umbrales en vías de circulación rápida.

3. En la zona donde existe arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que sustituya la mayor parte posible de este, por lo que, en los planos y memoria del proyecto, se especificará la situación del arbolado y las medidas tomadas para su protección.

En la plantación de arbolado se prohíben las especies que no pertenezcan a las comunidades arbóreas existentes en la zona.

4. La instalación de tanques o depósitos no podrá ser visible desde ningún punto exterior en la finca en cuestión.

#### Art. 211 Condiciones de procedimiento.

- El municipio instará la inscripción como indivisible de las fincas a efectos a la edificación para la que se concede licencia o autorización, condicionándose la eficacia a la acreditación del mencionado asentamiento registral.
- En el procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones se dará audiencia a los propietarios lindantes. A tales efectos, los proyectos tendrán que ir acompañados de una relación de los mencionados propietarios.
- A la vez, habrá que aportar certificaciones registrales de los asentamientos referentes a la finca respecto a la que se solicita la autorización o licencia, así como, si es el caso, de la finca matriz.
- En todo caso, el otorgamiento de cualquier licencia y autorización está supeditada al cumplimiento de las normas generales y específicas sobre condiciones higiénicas, en especial, evacuación de aguas residuales y técnico constructivas, dictadas por las diversas administraciones competentes. A tal efecto, junto con la documentación del proyecto técnico, exigida a todos los efectos para realizar la edificación, habrá que aportar:

- Documentos detallados explicativos de la localización, con planos acotados del edificio proyectado.
- Planos y memorias explicativas de la captación y portada de agua, especificando: el punto de captación, canalización, detalles constructivos y materiales utilizados en la obra, con referencia específica de aquellos utilizados para asegurar la impermeabilización y los drenajes necesarios. Se especificará, además el uso en el cual se destina, aportando el certificado sanitario oficial correspondiente acreditativo de su potabilidad.
- Especificación del sistema escogido para depuración, tratamiento y destino de las aguas residuales, teniendo en cuenta la prohibición de construcción de pozos negros, minas filtrantes, etc., así como el desague de aguas fecales sin depuración previa. Para tal fin se aportarán los planos y memorias explicativas, con especificación del punto de destino y canalización, así como los detalles constructivos y materiales utilizados en la obra, en especial los que tienen que asegurar la impermeabilización y depuración de los vertidos.
- En el caso concreto de vaquerías, granjas porcinas y avícolas así como de las actividades de cunicultura, sujetos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, habrá que seguir con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación, la tramitación del expediente previsto en los artículos 29 y siguientes del mencionado Reglamento.

Se especificará concretamente cada una de las soluciones adoptadas, respondiendo en cada uno de los artículos a los cuales hace referencia el Reglamento y, en especial, la necesidad de abrir un periodo de información pública, con notificación a los vecinos inmediatos, durante el trámite de solicitud de la licencia.

Tendrán que especificarse mediante plano detallado, la situación del foso de purinas y depósito de cadáveres, su localización con respecto a todos los restantes edificios en un área de 100 m. de radio, con la especificación del uso de cada uno; su localización con respecto a todos los canales, acequias, diámetros y ramales de canal a una distancia inferior a 150 m. o, en su defecto, el más próximo.

Tendrá que especificarse mediante plano detallado la solución constructiva para el depósito de purinas y fosa de cadáveres para asegurar la impermeabilización y, a la vez, el proceso previsto para la transformación de los residuos producidos, el tiempo de permanencia en cada uno de los depósitos, el tratamiento si los hubiera y el destino final.

En el caso de que la solución adoptada sea la del aprovechamiento de la materia orgánica, producto del mencionado proceso de transformación, para el adobo de los suelos de cultivo de la zona, habrá que aportar un plano de destinaciones con la especificación de:

- a. Nombre y dirección de los receptores de los residuos orgánicos, así como de la superficie y localización de los terrenos disponibles.
- b. La cantidad anual de residuos orgánicos que cada uno de los receptores se compromete a recibir sobre su propio terreno.
- c. Modalidad o forma de transporte de los residuos orgánicos desde su origen hasta el suelo agrícola.
- d. El tipo de cultivo de cada parte de terreno.

El plano de destinaciones tendrá que ser renovado cada vez que se produzcan modificaciones en la extensión del terreno agrícola, en el tipo de cultivo o cambio de propietario de cualquier terreno receptor de los mencionados residuos.

#### Capítulo Quinto.

#### DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 212

1. El presente capítulo tiene por objetivo establecer la reglamentación detallada, establecer las condiciones del planeamiento de orden inferior a este Plan General.

##### Art. 213 Sistema de Actuación.

El sistema de actuación para la ejecución del planeamiento en los sectores de reforma interior, suelo urbanizable programado y unidades de actuación en suelo urbano, será aquél que fije la figura de planeamiento que desarrolle el Plan en estos sectores, los cuales darán preferencia a los sistemas de cooperación y compensación cuando su aplicación sea usable.

El sistema de actuación de los "Sistemas fuera de áreas de actuación" señalados en los planos de clasificación del suelo a escala 1:1.000, será el de expropiación.

##### Art. 214 Reclamación de los Sectores.

En los planos de "Clasificación del Suelo y áreas de actuación" a escala 1:5.000 se definen las delimitaciones y referencias de cada sector de actuación y su categoría de suelo.

#### Capítulo Sexto.

#### DETERMINACIONES POR SECTORES EN SUELO URBANO.

##### Art. 215

1. Los planos especiales de reforma interior son los establecidos, delimitados y reglamentados en los planos de ordenación a escala 1:1000 y a las fichas de características que a continuación se relacionan.

- PE 1 Santa Isabel.
- PE 2 Can Bonastre.
- PE 3 Industrial Can Mascaró.
- PE 4 Industrial El Grab.
- PE 5 Can Pongem.
- PE 6 Protección de la Riera.
- PE 7 Jardín Condes de Cervelló.
- PE 8 Industrial La Bóvila.
- PE 9 Antiga Paperera.

2. Las unidades de actuación son aquellas delimitadas reglamentadas en los planos de ordenación a escala 1:1000 y a las fichas de características que se relacionan.

- UA 1 Calle Las Fontetes.
- UA 2 Calle Vidriers.
- UA 3 Calle Josep Jové.
- UA 4 Calle Prolongación "Pitarra".
- UA 5 El Campament.
- UA 6 Comptes de Cervelló.
- UA 7 Las Rovires.
- UA 8 Can Esteve.
- UA 10 Can Esteve.
- UA 11 Eixample.

3. Se establece una única actuación aislada en suelo urbano, situada en la prolongación de la Rambla Josep Tarradellas, entre la CN-340 y la calle Santa Anna, el objeto de la cual es la obtención de suelo para parque urbano.

4. Los Estudios de detalle son aquellos delimitados y reglamentados en los planos de ordenación a escala 1:1000 y en las fichas de características que a continuación se relacionan:

- ED-1 Parcelas 52, 54, 56 de sector Can Iglesias.
- ED-2 Ordenación volumétrica de la parcela del sector oeste de la urbanización Can Iglesias.
- ED-3 Ordenación de volúmenes, sector A.
- ED-4 Ordenación volumétrica de la parcela núm.3 del sector Can Iglesias.
- ED-5 Parcela núm.2 calles Montsant, Canigó, Urbanización Can Iglesias.
- ED-6 Calles Gavarres y Montsant de Can Iglesias.
- ED-7 Residencial Alfaba.
- ED-8 Avda. Cataluña, 123
- ED-9 Sector Poniente de Can Iglesias.
- ED-10 Parcela 95 al PP Costa de la Perdiz.

ED-11 Calle Maestro Adela Cardona-Puigrau y Plaza Maestro.

**Art. 216 Actuaciones en suelo urbanizable.**

1. Los Planes parciales de ordenación de sectores clasificados como suelo urbanizable programado son los establecidos a continuación, y son delimitados en los planos de ordenación a escala 1:1000 y en las fichas de características que a continuación se relacionan.

UP-2 Can Paulet.  
UP-3 Can Ollé.  
UP-4 Industrial Z5.  
UP-5 Torre Vileta 2ª F.  
UP-6 Les Rovires.  
UP-7 Can Tres 2ª F.  
UP-8 L'Acampament.

2. Se Establece un área de suelo urbanizable no programado de 17,4 Ha., que se tendrá que desarrollar mediante el correspondiente programa de actuación urbanística, delimitado y reglamentado en la ficha de características que a continuación se relaciona.

UNP-1 Can Gispert.  
UNP-2 Industrial norte

**Art. 217 Parcelación rústica Can Mascaró-Llopert.**

Como consecuencia a la renuncia del Plan parcial industrial de Can Mascaró aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 25 de noviembre de 1977 y la cesión gratuita de 3 ha por el establecimiento de un Equipamiento Público se incorpora al Plan General la parcelación de la parte de la finca de Can Mascaró y Can Llopert incluidos en el antiguo Plan Parcial de extensión aproximada 36 ha en 12 parcelas agrícolas de las que coinciden los límites con accidentes topográficos diferenciados.

La parcelación resultante será la correspondiente al plano anexo, no siéndole de aplicación al respecto de la parcela mínima las normas de la zona agrícola preferente.

Las características de uso y de edificación de esta parcelación corresponden a la zona agrícola preferente del Suelo no Urbanizable. Ver delimitación perímetro de la parcelación rústica en el plano de ordenación anexo.

**Art. 218 Compromisos y cesiones.**

Con independencia del equitativo reparto de beneficios y cargas establecido por la Ley del Suelo, este Plan General recoge todos los compromisos y cesiones establecidos en los subsectores de los Planes Especiales de Reforma Interior y en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, en los ámbitos de Suelo Urbanizable a desarrollar a través del Plan Parcial y Programa de Actuación y en la parcelación rústica en el suelo no urbanizable como consecuencia de las alegaciones presentadas en el Plan General en periodo de información pública y actuaciones posteriores previas de información pública y actuaciones posteriores previas a la aprobación definitiva.

**ANEXO 1**

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA EL ÁMBITO DE PUIGMONTMANY SECTOR NUEVO**

De Acuerdo con la "Modificación de Plan General de Ordenación en el ámbito nuevo de Puigmontmany" aprobada definitivamente por la CTUB en fecha 18 de julio de 2001 y publicada a los efectos de su ejecutividad el 16 de octubre de 2001 en el DOGC número 3493.

95

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE ASCENDENTE.**

**Art. 1 Parámetros de ordenación a2**

Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	30%
Altura reguladora máxima	9,15 m
Núm. Máximo de plantas	PB+2PP
Construcciones auxiliares	
Ocupación	5% *
Altura	3,30 m
Intensidad edificación	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

\*Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

**Art. 2 Separaciones a dinteles**

La edificación se situará obligatoriamente a una distancia de 6 metros de la línea de fachada (plano N.2.2.2).

En la franja en fachada sólo se permitirá situar la construcción auxiliar de acuerdo con las determinaciones del artículo 4.

La separación en los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 m.

La separación posterior de la parcela vendrá determinada por una paralela a 20 m de la línea de fachada (plano N.2.2.2) estableciendo una franja de protección paisajística privada que se regirá por las determinaciones del artículo 9.

**Art. 3 Adaptación tipológica a la topografía**

Se incorporan a la presente normativa (plano N.2.2.2) una serie de gráficos que indican los galbos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una solución arquitectónica que se considera la óptima y recomendable para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

Las parcelas que tienen una pendiente superior al 40 % también seguirán las determinaciones de este artículo.

**Art. 4 Construcciones auxiliares**

Se permite en esta zona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

El espacio del techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidades máximas.

Estas construcciones, en el caso en que no se sitúen en el frente de fachada en sustitución de tierras, tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para la edificación principal. La tierra de la construcción auxiliar en este caso, se tendrá que situar entre 0,60 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Es recomendable ubicar la construcción auxiliar dentro de la franja de separación a fachada en sustitución de tierras.

96

**Art. 5 Vallas**

Las vallas que den a espacios públicos tendrán que sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes suyas, aunque, en determinados casos, se permitirá echarlas para atrás o reculadas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública tendrá que mantenerse, sistematizando con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

Se fija el desarrollo del alzado de la valla como un zócalo continuo, de una altura uniforme no superior a una altura máxima de 3,30 m en su parte más opaca más 0,90 m de valla transparente, de manera que el acceso a la vivienda y al garaje de cada parcela sean simples agujeros en el continuo de la pared, unificando así la imagen de conjunto desde el vial.

**Art. 6 Determinación de la consideración de plantas baja, piso y sótano.**

La planta baja será la primera planta por encima de la planta sótano, real o ficticia.

La planta sótano será aquella que 1) en el caso en que se sitúe respetando las separaciones mínimas en los límites, la que tenga el techo como máximo 1 metro por encima de la rasante natural del terreno o 2) en el caso de que la construcción auxiliar se sitúe en el frente de fachada, la planta sótano será ésta, la que tenga la tierra 0,60 m por encima o por debajo de la rasante del vial.

La planta sótano tendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

Las plantas sótano no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de aparcamiento o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas inferiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los distintos usos.

**Art. 7 Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima de la edificación se medirá verticalmente en el plan exterior de la fachada de alineación obligatoria y de acuerdo con las determinaciones del plano N.2.2.2, desde la intersección de la tierra de la planta baja con la fachada hasta la intersección del plan horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plan superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

**Art. 8 Movimiento de tierras**

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

-Las plataformas de nivelación tocando a los dinteles no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del dintel.

-Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela (excepto los sótanos) tendrán que disponerse de manera que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles dinteles.

Los muros de nivelación de tierras en los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 2,20 m por debajo de la cota natural de la misma.

Los muros interiores de contención de tierras no podrán ir más allá, en la parte vista, de una altura de 3,70 m.

**Art. 9 Determinaciones de la franja de protección paisajística**

La franja de protección paisajística está constituida por el espacio posterior de las parcelas que por su calidad paisajística y de vegetación conviene proteger. Esta franja se sitúa en el interior de las parcelas, está delimitada por una paralela a 20 m de la fachada y el límite posterior de la parcela (plano N.2.2.2).

Para asegurar la continuidad de las características actuales de estas franjas no se permite la tala de los árboles existentes y se estará obligado a mantener estos terrenos con la vegetación propia de la zona de manera que, en caso de muerte de algunos de los ejemplares existentes, éste tendrá que ser repuesto con otro propio de la zona, y/o en el caso en que el estado actual de la franja sea de vegetación escasa, se tendrá que proceder igualmente a su repoblación.

En los terrenos incluidos en esta franja de protección paisajística no se permite ningún tipo de edificación, ni ninguna actuación que altere su topografía actual. Igualmente, en relación a las condiciones de uso, no se podrá variar bajo ningún concepto el uso de espacio verde de esta zona.

Los proyectos de obra que se tramiten para la obtención de la preceptiva licencia municipal, incorporarán un plano topográfico con el señalamiento de la topografía existente dentro de esta franja de protección, y determinarán las medidas a tomar para garantizar el cumplimiento de este artículo.

**Art. 10 Espacios libres de edificación**

Los terrenos que quedarán libres de edificación por la aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad.

Estos espacios tendrán que ajardinarse obligatoriamente. En ellos se repositarán también aquellos árboles que existiesen en la superficie ocupada por la edificación.

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE DESCENDENTE****Art. 11 Parámetros de ordenación az**

Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	30%
Altura reguladora máxima	9,15 m
Num. Máximo de plantas	PB+2PP
Construcciones auxiliares	
Ocupación	5% *
Altura	3,30 m
Intensidad edificación	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

\*Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

**Art. 12 Separaciones a dinteles**

La edificación se situará obligatoriamente a una distancia de 6 metros de la línea de fachada.

La separación a los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 m.

La separación posterior de la parcela vendrá determinada por una paralela a 20 m de la línea de fachada (plano N.2.2.2) estableciendo una franja de protección paisajística privada que se registra por las determinaciones del artículo 19.

**Art. 13 Adaptación tipológica a la topografía**  
Se incorporan a la presente normativa (plano N.2.2.2) una serie de gráficos que indican los galibos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una solución arquitectónica que se considera la óptima y recomendable para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

Las parcelas que tienen una pendiente superior al 40 % también seguirán las determinaciones de este artículo.

**Art. 14 Construcciones auxiliares**  
Se permite en esta zona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

El espacio techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidades máximas.

Estas construcciones tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para las edificaciones principales.

El suelo de las construcciones auxiliares tendrá que estar entre 0,60 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

**Art. 15 Vallas**

Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a sus alineaciones y rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá echarlas para atrás o reculadas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizando con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

La altura máxima de las vallas a vial será de un máximo de 0,90 m de material opaco más 0,90 m de valla transparente.

**Art. 16 Determinaciones de la consideración de plantas baja, piso y sótano.**

Las plantas sótano, son toda planta enterrada o semi enterrada, siempre y cuando su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

La parte de la planta semi enterrada, el techo de la cual sobrepase más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte, la consideración de planta baja. Las plantas sótano no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de aparcamiento o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas superiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los disíntos usos.

La planta sótano tendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

La planta baja es toda planta de la edificación situada por encima de la planta sótano, real o ficticia, que tiene el pavimento situado entre 1 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, en el centro de gravedad del edificio.

La planta piso es toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

**Art. 17 Altura máxima y número de plantas**

La altura máxima de la edificación se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada y de acuerdo con las determinaciones del plano P.2.2.5, desde la intersección de la tierra de la planta baja con la fachada hasta la intersección del plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja

**Art. 18 Movimiento de tierras**

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

-Las plataformas de nivelación tocando a los dinteles no podrán situarse mas de 1,50 m por encima o mas de 2,20 m por debajo de la cota natural del dintel.

-Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela (excepto los sótanos) tendrán que disponerse de manera que no vayan más allá de los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles dinteles.

Los muros de nivelación de tierras en los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 2,20 m por debajo de la cota natural de la misma.

Los muros interiores de contención de tierras no podrán ir más allá, en la parte vista, de una altura de 3,70 m.

**Art. 19 Franja de protección paisajística**

La franja de protección paisajística está constituida por el espacio posterior de las parcelas que por su calidad paisajística y de vegetación conviene proteger. Esta franja se sitúa en el interior de las parcelas, está delimitada por una paralela a 20 m de la fachada y el límite posterior de la parcela (plano N.2.2.2).

Para asegurar la continuidad de las características actuales de estas franjas no se permite la tala de los árboles existentes y se estará obligado a mantener estos terrenos con la vegetación propia de la zona de manera que, en caso de muerte de algunos de los ejemplares existentes, éste tendrá que ser repuesto con otro propio de la zona, y/o en el caso en que el estado actual de la franja sea de vegetación escasa, se tendrá que proceder igualmente a su repoblación.

En los terrenos incluidos en esta franja de protección paisajística no se permite ningún tipo de edificación, ni ninguna actuación que altere su topografía actual, igualmente, en relación a las condiciones de uso, no se podrá variar bajo ningún concepto el uso de espacio verde de esta zona.

Los proyectos de obra que se tramiten para la obtención de la preceptiva licencia municipal, incorporarán un plano topográfico con la señalización de la topografía existente dentro de esta franja de protección, y determinarán las medidas a tomar para garantizar el cumplimiento de este artículo.

**Art. 20 Espacios libres de edificación**

Los terrenos que quedarán libres de edificación por la aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos en que quede manifiesta su posibilidad.

Estos espacios tendrán que ajardinarse obligatoriamente. En ellos se repondrán también aquellos árboles que existiesen en la superficie ocupada por la edificación.

PARÁMETROS COMUNES

100

99

**Art.21 Gestión del ámbito de actuación**

El sistema de gestión de la unidad de actuación será por compensación.

**ANEXO 2****NORMATIVA ESPECÍFICA PARA EL ÁMBITO DE CIUTAT DEL REMEI**

De Acuerdo con la "Modificación puntual en el ámbito de Ciutat del Remei", aprobada definitivamente por la CTUB en fecha 18 de octubre de 2000 y publicada a los efectos de su ejecutividad el 15 de junio de 2001 en el DOGC número 3410.

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Art. 1. Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las presentes normas es el sector proveniente del antiguo Plan Parcial de Ordenación de Ciutat del Remei, delimitado por la urbanización Can Guitart Vell, y la Riera Santa Maria al norte, por zona forestal al sur y al oeste, y por el límite de término, con Sant Vicenç dels Horts.

**Art. 2. Iniciativa.**

La Modificación del Plan General está redactada por iniciativa municipal, de acuerdo con las determinaciones del DECRETO LEGISLATIVO 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Catalunya en materia urbanística y demás normas concordantes.

**Art.3. Vigencia e interpretación.**

1. El presente Plan tiene una vigencia indefinida hasta que no sea revisado total o parcialmente, en este caso, se tendrá que seguir la misma tramitación que ha tenido el presente Plan.

2. Los conceptos contenidos en este documento se tienen que interpretar en relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal.

3. En caso de contradicción o falta de claridad, prevalecerá aquella interpretación que comporta la obtención de mayores espacios libres, equipamientos o dotaciones, y menores densidades o aprovechamientos privados, teniendo preeminencia el interés colectivo sobre el privado.

**Art. 4. Determinaciones**

1. Las determinaciones del Plan vinculan tanto a la administración como a los particulares.

2. La obligatoriedad de la observancia del Plan comporta las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

**Art. 5. Documentación.**

La presente modificación se compone de la siguiente documentación:

Planos de información. E.: 1/2000

IO1 Planteamiento vigente

101

I.O2 Estado actual  
I.O3 Parcelación actual  
I.O4 Estructura de la propiedad  
I.O5 Análisis alométrico  
I.O6 Estudio de edificabilidad actual  
I.O7 Superposición planeamiento vigente – parcelario

Planos de propuesta. E.: 1/1000

P.O1 Propuesta de Planeamiento  
P.O2 Gálbros de edificación  
P.O3 Aprovechamiento medio  
P.O4 Adaptación tipológica a la topografía – parámetros de edificación  
P.O5 Resumen de la propuesta  
P.O6 Servicios

1. Los planos P.O1 a P.O4 tienen un carácter normativo y son por lo tanto vinculantes, así como el capítulo 5.6 de la memoria del presente documento.

2. En caso de contradicción entre planos y normas prevalecerán las segundas sobre las primeras.

**Art. 6. Desarrollo.**

El desarrollo del sector se hará de iniciativa municipal, mediante el sistema de cooperación.

**Art. 7. Ordenación de sistemas y zonas.**

En el ámbito de la presente modificación de Plan General se incluyen las siguientes zonas y sistemas:

- |     |           |   |
|-----|-----------|---|
| I.  | Sistemas: | Viarío (V)                              |
|     |           | Parque urbano (PU)                      |
|     |           | Servicios Técnicos (ST)                 |
| II. | Zonas:    | Unifamiliar aislado (a3 <sub>1</sub> )  |
|     |           | Unifamiliar agrupado (a3 <sub>2</sub> ) |

**Art. 8. Regulación de los sistemas.**

1. Sistema de red viario (V): Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGOM, artículos 91 a 97.

2. Sistema de parque urbano (PU): Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGOM, artículos 98 a 104.

3. Sistema de infraestructuras de Servicios Técnicos (ST): Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGOM, artículos 111 a 113.

**Art. 9. Regulación de las zonas.**

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- Parcela.
- Occupación máxima.
- Altura reguladora máxima.
- Separaciones mínimas.
- Construcciones auxiliares.

102

f. Intensidad de edificación.

La fijación de parámetros se hace en relación a las subzonas establecidas, que dentro del ámbito de Ciutat del Remei son las siguientes:

- a31 unifamiliar aislada
- a32 unifamiliar agrupada

Para conseguir una mejor integración de las edificaciones al entorno, la presente normativa regula una serie de conceptos que delimitan las condiciones óptimas de edificación dependiendo de la topografía del terreno, preservando en la mayor parte posible la vegetación existente. Estos parámetros son los siguientes:

- Adaptación tipológica a la topografía
- Movimiento de tierras
- Vallas
- Construcciones auxiliares
- Altura y número de plantas
- Edificabilidad según la pendiente

**CAPITULO 2. ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (a31)**

Las parcelas calificadas de a31, se destinan a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas de acuerdo con la normativa que se especifica a continuación, la cual clasifica diferentes tipologías edificatorias en función de la pendiente de cada parcela.

**Art. 10 Determinación de las tipologías edificatorias en función de la pendiente.**

Dada la dificultad topográfica del sector y para concretar y resolver la adaptación topográfica de las edificaciones al terreno, se establecen diferentes tipologías edificatorias según sea la pendiente de la parcela ascendente o descendente en relación al vial de acceso, las cuales ajustan la normativa aplicable de acuerdo con el porcentaje de esta pendiente.

Los artículos indicados a continuación engloban el conjunto de normas aplicables en cada caso de acuerdo con las condiciones topográficas de la parcela. Sin embargo serán los proyectos los que, en virtud de la pendiente real de su parcela, justifiquen la conveniencia de adaptarse a un criterio diferente a través de un Estudio de Detalle.

	Normativa Específica	Normativa Común / tipología	Normativa Común / subzona y Art. 42-43 y Art. 52-56
Pendiente – descendente	< 30%	art. 29-33	Art. 39-41
	> 30%	art.34-38	

La pendiente del solar se medirá tomando como referencia el eje ortogonal en el punto medio de la parcela desde el eje de la calle en parcelas ascendentes y desde el límite de parcela en parcelas descendentes.

Se define la pendiente parcial de la parcela la medida dentro de una franja de 5 metros a partir de la línea de fachada del vial de acceso.

En la solicitud de licencia de obras mayores, se tendrá que justificar, en base al levantamiento topográfico realizado sobre la parcela, esta pendiente.

**2.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE ASCENDENTE.**

**2.1.1. PARCELAS ASCENDENTES CON PENDIENTE < 30%**

**Art. 11 parámetros de ordenación a31, – tipología ascendente < 30%**

Los parámetros de ordenación fijados en cuanto a la zona a31, en parcelas con pendiente ascendente inferior al 30%, son los siguientes:

	a3 (1)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9.15 m
Núm. máximo de plantas	PB + 2PP
Const. Auxiliares	3% *
Intensidad de edificación	3.30 m
Fachada mínima	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	15 m

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

**Art. 12 Separación a dinteles – tipología ascendente < 30%**

Las parcelas con pendiente hasta el 30% en sentido ascendente situarán obligatoriamente la edificación a una distancia de la línea de fachada de 5 metros.

La separación en los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 metros.

La separación en el **límite posterior** de la parcela viene definida en el plano P.O2, como gálibo máximo edificable, que corresponde a una profundidad máxima de 20 metros medidos desde la alineación del vial que tiene consideración de fachada principal.

El gálibo definido gráficamente en el plano P.O2 define una franja de protección paisajística que no es propiamente una zona, pero que se registrará por las determinaciones definidas en el artículo 56 de la presente normativa.

**Art. 13 Adaptación tipológica a la topografía:**

Se incorporan a la presente normativa una serie de gráficos que indican los gálibos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una serie de soluciones arquitectónicas que se considerarán las óptimas y recomendables para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

En parcelas con sentido ascendente, cuando la pendiente es < 30%, será recomendable desarrollar el proyecto en un esquema de bloque vertical.

**Art. 14 Construcciones auxiliares**

1. Se permite en esta subzona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. Estas construcciones tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para la edificación principal. No se permitirá su ubicación dentro de la franja de separación a fachada. El suelo de la construcción auxiliar se tendrá que situar entre 0,60 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

**Art. 15 Vallas**

Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y sus rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá echarlas para atrás o regularlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

La altura máxima de las vallas a vial será de un máximo de 0,90 m. de material opaco más 0,90 m. de valla transparente.

La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

En las parcelas con topografía superior en 90 cm. en la rasante de la calle, la parte opaca de la valla no podrá superar más de 20 cm. la cota natural del terreno.

**2.1.2 PARCELAS ASCENDIENTES CON PENDIENTE ENTRE 30% Y 50%**

**Art. 16 Parámetros de ordenación a3, – tipología ascendente entre 30% y 50%**

Los parámetros de ordenación fijados, en cuanto a la zona a3, en parcelas con pendiente ascendente superior al 30% e inferior al 50%, son los siguientes:

105

	a3 (1)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9.15 m
Núm. Máximo de plantas	PB + 2PP
Const. Auxiliares	3% *
Intensidad de edificación	3.30 m 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.

**Art. 17 Separación a dinteles – tipología ascendente entre 30% y 50%**

Las parcelas con pendiente entre el 30% y el 50% en sentido ascendente situarán obligatoriamente la edificación a una distancia de la línea de fachada de 5 metros.

En la franja de separación a fachada sólo se permitirá situar la construcción auxiliar de acuerdo con las determinaciones del artículo 19.

La separación en el **límite posterior** de la parcela viene definida en el plano P.O2, como gálibo máximo edificable, que corresponde a una profundidad máxima de 20 metros medidos desde la alineación del vial que tiene consideración de fachada principal.

El gálibo definido gráficamente en el plano P.O2 define una franja de protección paisajística que no es propiamente una zona, pero que se registrará por las determinaciones definidas en el artículo 56 de la presente normativa.

**Art. 18 Adaptación tipológica a la topografía:**

Se incorporan a la presente normativa una serie de gráficos que indican los gálibos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una serie de soluciones arquitectónicas que se considerarán las óptimas y recomendables para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

En parcelas con sentido ascendente, cuando la pendiente se sitúa entre el 30% y el 50%, será recomendable desarrollar el proyecto en un esquema de bloque vertical apoyado obligatoriamente en la línea de separación a fachada, a excepción de la construcción auxiliar, que será preferente ubicarla en el frente de fachada de acuerdo con las determinaciones del artículo 19.

**Art. 19 Construcciones auxiliares**

1. Se permite en esta subzona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

106

Las parcelas con pendiente superior al 50% en sentido ascendente situarán obligatoriamente la edificación principal a una distancia de 5 metros de la línea de fachada, a excepción de la planta baja, que se tendrá que situar obligatoriamente hasta 3 metros de separación a la línea de fachada.

La separación a los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 metros. La separación en el límite posterior de la parcela viene definida en el plano P.O2, como galbo máximo edificable, que corresponde a una profundidad máxima de 20 metros medidos desde la alineación del vial que tiene consideración de fachada principal.

El galbo definido gráficamente en el plano P.O2 define una franja de protección paisajística que no es propiamente una zona, pero que se regirá por las determinaciones definidas en el artículo 56 de la presente normativa.

**Art. 23 Adaptación tipológica a la topografía:**

Se incorporan a la presente normativa una serie de gráficos que indican los galbos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una serie de soluciones arquitectónicas que se consideraran las óptimas y recomendables para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

En parcelas con sentido ascendente, cuando la pendiente es superior al 50%, será obligatorio desarrollar el proyecto en un esquema de construcción escalonada, de acuerdo con los parámetros definidos en los artículos 22 y 24.

**Art. 24 Construcciones auxiliares**

1. Se puede permitir en este sistema de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. Estas construcciones, en el caso en que no se sitúen en el frente de fachada en sustitución de tierras, tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para la edificación principal. El suelo de la construcción auxiliar en este caso se tendrá que situar entre 0,60 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

4. Es aconsejable ubicar la construcción auxiliar dentro de la franja de separación a fachada en sustitución de tierras.

**Art. 25 Vallas**

1. Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y sus rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá de echarlas para atrás o recularlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

2. La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

3. Se fija el desarrollo del alzado de la valla como un zócalo continuo, de una altura uniforme no superior a una altura máxima de 3,30 m en su parte opaca más 0,90 m de valla transparente, de manera que el acceso a la vivienda y al garaje de cada parcela sean simples agujeros en el continuo de la pared, unificando así la imagen de conjunto desde el vial.

3. Estas construcciones, en el caso en que no se sitúen en el frente de fachada en sustitución de tierras, tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para la edificación principal. La tierra de la construcción auxiliar en este caso, se tendrá que situar entre 0,60 m por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

4. Es recomendable ubicar la construcción auxiliar dentro de la franja de separación a fachada en sustitución de tierras.

**Art. 20 Vallas**

1. Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y sus rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá de tirarlas atrás o recularlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

2. La altura máxima de las vallas en la medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

3. Se fija el desarrollo del alzado de la valla como un zócalo continuo, de una altura uniforme no superior a una altura máxima de 3,30 m en su parte opaca más 0,90 m de valla transparente, de manera que el acceso a la vivienda y al garaje de cada parcela sean simples agujeros en el continuo de la pared, unificando así la imagen de conjunto desde el vial.

**2.1.3 PARCELAS ASCENDIENTES CON PENDIENTE > 50%.**

**Art. 21 Parámetros de ordenación a3. – tipología ascendente superior al 50%**

La fijación de parámetros, en cuanto a la zona a3, en parcelas con pendiente ascendente superior al 50%, son los siguientes:

	a3 (1)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9,15 m
Núm. Máximo de plantas	PB + 2PP
Const. Auxiliares	3% *
Altura	3,30 m
Intensidad de edificación	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.\*

**Art. 22 Separación a dinteles – tipología ascendente superior al 50%**

#### 2.1.4 PARÁMETROS COMUNES EN PARCELAS CON PENDIENTE ASCENDENTE.

##### Art. 26 Determinaciones de la consideración de plantas baja, piso y sótano.

1. La planta baja será la primera planta por encima de la planta sótano, real o ficticia.
2. La planta sótano será aquella que 1) en el caso en que se sitúe respetando las separaciones mínimas a los límites, la que tenga el techo como máximo 1 metro por encima de la rasante natural del terreno o 2) en el caso en que la construcción auxiliar se sitúe en el frente de fachada, la planta sótano será ésta, la que tenga la tierra 0,60 m por encima o por debajo de la rasante del vital.
3. La planta sótano tendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

4. Las plantas sótano no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de parking o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas superiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los distintos usos.

##### Art. 27 Altura máxima y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada de alineación obligatoria y de acuerdo con las determinaciones del plano P.04, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

2. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

- a. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien (30%). No se admitirá el uso de elementos constructivos en los tejados que sean manifiestamente discordantes con aquellos tradicionalmente utilizados en las áreas circundantes. Los desvanes resultantes podrán ser habitables con la condición de que su superficie en planta no podrá superar un tercio de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.
- b. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de tejado o cubierta plana, con altura de sesenta (60) centímetros.
- c. Las barandillas hasta una altura de 1,80 m, si son transparentes o de rejas.
- d. Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.
- e. Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

En el supuesto de que la planta baja de la edificación se destine a uso comercial se podrá incrementar la altura máxima reguladora hasta llegar a un máximo de 7,50 m en edificaciones de PB+1PP y hasta a 10,50 m en edificaciones de PB+2PP.

##### Art. 28 Movimiento de tierras.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación que toquen a los dinteles no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del dintel.

109

2. Las plataformas de nivelación en el interior de parcela (excepto los sótanos) se tendrán que disponer de manera que no vayan mas allá de los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los dinteles.

Los muros de nivelación de tierras a los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 150 metros por encima de la cota natural del dintel ni a una altura superior a 220 metros por debajo de la cota natural de la misma.

Los muros interiores de contención de tierras no podrán ir mas allá, en la parte vista, una altura de 370 metros.\*

#### 2.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE DESCENDENTES.

##### 2.2.1 PARCELAS DESCENDENTES CON PENDIENTE < 30%.

Art. 29 Parámetros de ordenación a3, – tipología descendente inferior al 30%  
La fijación de parámetros, en cuanto a la zona a3, en parcelas con pendiente descendente inferior al 30%, son los siguientes:

	a3 (1)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9.15 m
Núm. máximo de plantas	PB + 2PP
Const. Auxiliares	3%*
Intensidad de edificación	3.30 m 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

(\* Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.\*

##### Art. 30 Separación a dinteles – tipología descendente inferior al 30%.

Las parcelas con pendiente hasta el 30% en sentido descendente situarán obligatoriamente la edificación a una distancia de la línea de fachada de 5 metros.

La separación a los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 metros.

La separación al límite posterior de la parcela viene definido en el plano P.O2, como galibo máximo edificable, que corresponde a una profundidad máxima de 20 metros medidos desde la alineación del vital que tiene consideración de fachada principal.

110

Const. Auxiliares	Occupación	3% *
	Altura	3.30 m
Intensidad de edificación		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima		15 m

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima.\*

**Art. 35 Separación a dinteles – tipología descendente superior al 30%**

Las parcelas con pendiente superior al 30% en sentido descendente situarán obligatoriamente la edificación principal a una distancia de 5 metros de la línea de fachada, a excepción del caso en que la pendiente principal sea superior al 50%, en las cuales esta distancia de separación a 5 metros será preferente, pero no obligatoria, pudiéndose retirar de la línea de fachada hasta una distancia máxima de 10 metros.

La separación a los límites laterales de la parcela será como mínimo de 3 metros.

La separación al límite posterior de la parcela viene definido en el plano P.O2, como gálibo máximo edificable, que corresponde a una profundidad máxima de 20 metros medidos desde la alineación del vial que tiene consideración de fachada principal.

El gálibo definido gráficamente en el plano P.O2 define una franja de protección paisajística que no es propiamente una zona, pero que se registrará por las determinaciones definidas en el artículo 56 de la presente normativa.

**Art. 36 Adaptación tipológica a la topografía:**

Se incorporan a la presente normativa una serie de gráficos que indican los gálibos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una serie de soluciones arquitectónicas que se consideraran las óptimas y recomendables para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

En parcelas con sentido descendente, cuando la pendiente es > 30%, se desarrollará el proyecto en un esquema de edificación escalonada.

**Art. 37 Construcciones auxiliares**

1. Se puede permitir en esta subzona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. Estas construcciones tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para las edificaciones principales.

**Art. 38 Vallas**

Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y sus rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá de tiradas para atrás o recularlas en parte con el

El gálibo definido gráficamente en el plano P.O2 define una franja de protección paisajística que no es propiamente una zona, pero que se registrará por las determinaciones definidas en el artículo 56 de la presente normativa.

**Art. 31 Adaptación tipológica a la topografía:**

Se incorporan a la presente normativa una serie de gráficos que indican los gálibos máximos y alineaciones obligatorias y a la vez una serie de soluciones arquitectónicas que se consideraran las óptimas y recomendables para la mejor adaptación de los volúmenes a la topografía.

En parcelas con sentido descendente, cuando la pendiente es < 30%, se desarrollará el proyecto en un esquema de bloque vertical.

**Art. 32 Construcciones auxiliares**

1. Se puede permitir en esta subzona la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales siempre y cuando no puedan dar lugar a más viviendas de las que son permitidas.

2. El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computan a efectos de ocupación y edificabilidad máximas.

3. Estas construcciones tendrán que respetar la separación mínima a dinteles establecida para las edificaciones principales.

**Art. 33 Vallas**

Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a sus alineaciones y rasantes, aunque, en determinados casos, se permitirá tiradas para atrás o recularlas en parte con el fin de relacionar mejor la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

La altura máxima de las vallas a vial será de un máximo de 0'90 m. de material opaco más 0'90 m. de valla transparente.

La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2.00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

**2.2.2. PARCELAS DESCENDENTES CON PENDIENTE > 30%**

**Art. 34 Parámetros de ordenación a3.– tipología descendente superior al 30%**

La fijación de parámetros, en cuanto a la zona a3, en parcelas con pendiente descendente superior al 30%, son los siguientes:

	a3 (1)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Occupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9.15 m
Num. máximo de plantas	PB + 2PP

fin de relacionar més bien la edificació principal o las edificacions auxiliars a la alineació de vial. En estos casos, el espacio intermedio entre la edificació y la alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo.

La altura máxima de las vallas a vial será de un máximo de 0'90 m. de material opaco más 0'90 m. de valla transparente.

La altura máxima de las vallas a medianera en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 2,00 metros medidos desde la cota natural del terreno en este límite. El material de esta valla puede ser opaco en toda su altura.

### 2.2.3. PARÁMETROS COMUNES EN PARCELAS CON PENDIENTE DESCENDENTE.

#### Art. 39 Determinaciones de la consideración de plantas baja, piso y sótano.

1. Las plantas sótano, son toda planta enterrada o semi enterrada, siempre y cuando su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

2. La parte de la planta semi enterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja. Las plantas sótanos no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de parking o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas inferiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los distintos usos.

3. La altura libre de las plantas sótano será al menos de 2'20 m.

4. Planta baja es toda planta de la edificación situada por encima de la planta sótano, real o ficticia, que tiene el pavimento situado entre 1m por encima y 1m por debajo de la rasante natural del terreno, en el centro de gravedad del edificio.

5. Planta Piso es toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

#### Art. 40 Altura máxima y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

2. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

a. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien (30%). No se admitirá el uso de elementos constructivos en los tejados que sean manifiestamente discordantes con aquellos tradicionalmente utilizados a las áreas circundantes. Los desvíos resultantes podrán ser habitables con la condición de que su superficie en planta no podrá superar un tercio de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.

b. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de tejado o cubierta plana, con altura de sesenta (60) centímetros.

c. Las barandillas hasta una altura de 1'80 m. si son transparentes o de rejas.

113

d. Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.

e. Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

En el supuesto de que la planta baja de la edificación se destine a uso comercial se podrá incrementar la altura máxima reguladora hasta llegar a un máximo de 7.50 m en edificaciones de PB+1PP y hasta a 10.50 m en edificaciones de PB+2PP.

#### Art. 41 Movimiento de tierras.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación que toquen los dinteles no podrán situarse a más de 1'50 metros por encima o a más de 2'20 metros por debajo de la cota natural del dintel.

2. Las plataformas de nivelación en el interior de parcela (excepto los sótanos) tendrán que disponerse de manera que no vayan mas allá de los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los dinteles.

Los muros de nivelación de tierras a los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1'50 metros por encima de la cota natural del dintel ni a una altura superior a 2'20 metros por debajo de la cota natural de la misma.

Los muros interiores de contención de tierras no podrán ir más allá, en la parte vista, de una altura de 3'70 metros."

### 2.3. PARÁMETROS COMUNES A TODAS LAS TIPOLOGÍAS DE LA SUBZONA a3,

Por todas las parcelas de la subzona a3, con pendiente ascendente o descendente en referencia al vial de acceso, registrarán los siguientes parámetros de ordenación comunes a ambas tipologías:

#### Art. 42 Parcelas inferiores a la mínima

Las parcelas procedentes de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública o contrato privado con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de la presente modificación de Plan General las cuales no cumplan con el parámetro de superficie mínima, se consideraran edificables respetando los parámetros de edificación establecidos por la normativa correspondiente.

#### Art. 43 Condiciones de uso en la subzona unifamiliar aislada

Se admiten los usos siguientes:

1. Vivienda. Se admite únicamente la vivienda unifamiliar.

2. Hoteles. Se admite el uso hotelero pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.

3. Actividades recreativas de restauración: bar , restaurante.

4. Comercial. Se podrán autorizar comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 250 m<sup>2</sup>.

5. Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por cien de la superficie edificable a cada parcela. Se admiten los despachos profesionales liberales sin limitación.

114

Condiciones de ordenación: viviendas unifamiliares agrupadas residencial – vivienda social  
 Uso:

Este techo máximo previsto significa alcanzar un techo inferior a los 8.551,77 m<sup>2</sup> del techo originario, recogido en el cuadro numérico del capítulo de aprovechamiento medio.

**Art. 47 Condiciones de edificación:**

La agrupación máxima de viviendas en hilera será de 6 unidades. La longitud máxima de la fachada de la agrupación será de 30 m, y la separación entre los grupos de 30 m será de 6 m. Todas las viviendas tienen que tener acceso directo al vial público. El 30 por cien, como mínimo, de la parcela será asignado a uso colectivo.

La unidad resultante de la agrupación constituirá una parcela indivisible y se tendrá que desarrollar en un único proyecto, que no podrá ser ejecutado por fases.

Las áreas libres restantes, se considerarán a efectos del uso como verde privado, no pudiendo ser parceladas ni vendidas con independencia de la construcción a la que están asignadas.

**Art. 48 Adaptación y movimiento de tierras en la ordenación agrupada**

En la subzona a3, con pendiente descendente en relación al vial de acceso, se desarrollará el proyecto en un esquema de construcción escalonada.

Sin embargo serán los proyectos los que, en virtud de la pendiente real de su parcela, justifiquen la conveniencia de adaptarse a un criterio diferente a través de un Estudio de Detalle.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de manera que la cota de cada una cumpla las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación que tocan a dinteles no podrán situarse a más de 150 metros por encima o a más de 220 metros por debajo de la cota natural del dintel.

2. Las plataformas de nivelación en el interior de parcela (excepto los sótanos) se tendrán que disponer de manera que no fuesen más allá de los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los dinteles.

Los muros de nivelación de tierras a los dinteles no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 150 metros por encima de la cota natural del dintel ni a una altura superior a 220 metros por debajo de la cota natural de la misma.

Los muros interiores de contención de tierras no podrán ir más allá, en la parte vista, una altura de 370 metros."

**Art. 49 Determinaciones de la consideración de plantas baja, piso y sótano.**

1. Las plantas sótanos, son toda planta enterrada o semi enterrada, siempre y cuando su techo sea a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

2. La parte de la planta semi enterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja. Las plantas sótanos no cuentan en los índices de edificabilidad si el uso es el de parking o de elementos técnicos propios del edificio, siempre y cuando no supongan más de dos plantas y en todo caso, las plantas superiores no deriven del cumplimiento de las previsiones sobre plazas de garaje según los distintos usos.

3. La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 220 m.

6. Sanitario. Se admite con un límite máximo de cincuenta camas por establecimiento.

7. Religioso

8. Actividad Recreativa del tipo cultural, social y deportivo: museos, exposiciones, etc.

9. Industrial: 1ª. Categoría.

**CAPÍTULO 4. ZONA UNIFAMILIAR AGRUPADA (a3)**

**Art. 44 Determinaciones de la subzona**

La subzona a3; se asigna a las parcelas municipales provenientes de la cesión de aprovechamiento medio situado en la entrada del sector y se destinan, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa del presente documento, a la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas con destino exclusivamente de viviendas sociales.

**Art. 45 Parámetros de ordenación de la subzona a3;**

La fijación de parámetros, en cuanto a la zona a3, son los siguientes:

	a3 (2)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	20%
Altura reguladora máxima	9,15 m
Núm. máximo de plantas	PB + 2PP
Construcciones Auxiliares	3% *
Altura	3,30 m
Dinteles	3 m
Fachada Posterior	5 m gráfico
Intensidad de edificación	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Fachada mínima	15 m

(\*) Las ocupaciones de las construcciones auxiliares computan a efectos de la ocupación máxima."

**Art. 46 Parámetros específicos de la ordenación agrupada**

En la zona calificada de a3, se desarrollará la edificación agrupada concentrando, además de la propia de la zona, la edificabilidad y número de viviendas de la zona recalificada como zona verde de la colina Puig Gallina, resultando de este traslado los siguientes parámetros de edificación:

Superficie sector: 8.395,53 m<sup>2</sup>  
 Techo máximo edificable: 4.197,77 m<sup>2</sup>  
 Densidad máxima de viviendas: 17 hab.

En las parcelas afectadas por la franja de protección del sistema de Servicios Técnicos (ST) no podrá situarse ningún tipo de edificación dentro de esta franja. La edificación puede ajustarse a la línea grafiada en los planos de ordenación sin que se tenga que respetar ninguna separación mínima en la misma.

La separación mínima de la edificación al sistema viario (V) se determina en cada subzona como separación a fachada.

La separación mínima de la edificación al parque urbano (PU) se ajustará en cada subzona a la separación a límites laterales.

Las separaciones mínimas definidas en este artículo tendrán que respetar simultáneamente la separación al límite posterior definido gráficamente e indicado en los planos de ordenación como zona de protección paisajística.

**Art. 53 Franja de protección de incendios.**

Se delimita una franja de protección de incendios de 25 metros de anchura a contar desde el perímetro exterior del ámbito del sector Ciutat del Remei, en cumplimiento del Decreto 64/1995 de 7 de marzo, por el que se establecen las medidas de prevención de incendios forestales.

**Art. 54 Condiciones generales de las construcciones.**

Con el fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones al entorno y al paisaje, los materiales de acabados, cubiertas, tipos de chimeneas, etc., tendrán que respetar las características de la zona estableciéndose a tal efecto, las siguientes pautas:

1. Se usarán acabados de fachadas tradicionales (ladrillo visto, pintado, estucado...) con colores neutros y tonalidades claras.
2. No se permiten cubiertas con pendientes superiores al 30% y acabados de pizarra o cualquier tipo de material que no sea teja cerámica, sin ningún tipo de coloreado o pintado.
3. Se evitarán los depósitos de agua vistos o de otros salientes con material de cubierta diferente al de la propia cubierta.

Cualquier solución que sea adoptada fuera de estas pautas, comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno donde se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la construcción que se proyecta y de su entorno.

**Art. 55 Espacios libres de edificación**

Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad.

Estos espacios tendrán que ajardinarse obligatoriamente. En ellos se repondrán también aquellos árboles que existiesen en la superficie ocupada por la edificación.

**Art. 56 Determinaciones de la franja de protección paisajística.**

La franja de protección paisajística está constituida por el espacio posterior de las parcelas que por su calidad paisajística y de vegetación conviene proteger. Esta franja se define gráficamente en el plano P-02 a través de la línea trazada como galbo máximo edificable.

118

4. Planta baja es toda planta de la edificación situada por encima de la planta sótano, real o ficticia, que tiene el pavimento situado entre 1m por encima y 1m por debajo de la rasante natural del terreno, en el centro de gravedad del edificio.

5. Planta Piso es toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

**Art. 50 Altura máxima y número de plantas.**

1. La altura máxima de la edificación se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso del tejado o cubierta plana.

2. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

- a. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien (30%). No se admitirá el uso de elementos constructivos en los tejados que sean manifiestamente discordantes con aquellos tradicionalmente utilizados a las áreas circundantes. Los desvanes resultantes podrán ser habitables con la condición de que su superficie en planta no podrá superar un tercio de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.
- b. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de tejado o cubierta plana, con altura de sesenta (60) centímetros.
- c. Las barandillas hasta una altura de 1'80 m. si son transparentes o de rejas.
- d. Los elementos básicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.
- e. Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

**Art. 51 Condiciones de uso en la subzona unifamiliar agrupada**

Se admiten los usos siguientes:

1. Vivienda. Se admite únicamente la vivienda agrupada.
2. Comercial. Se podrán autorizar comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 50 m<sup>2</sup>.
3. Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por cien de la superficie edificable en cada parcela. Se admiten los despachos profesionales liberales sin limitación.

4. Religioso

5. Actividad Recreativa del tipo cultural, social y deportivo: museos, exposiciones, etc.

**2.4. PARÁMETROS COMUNES A TODAS LAS SUBZONAS a3, y a32.**

**Art. 52 Separaciones de la edificación a sistemas.**

117

Para asegurar la continuidad de las características actuales de estas franjas no se permite la tala de los árboles existentes y se estará obligado a mantener estos terrenos con la vegetación propia de la zona de manera que, en caso de muerte de alguno de los ejemplares existentes, éste tendrá que ser reemplazado con otro propio de la zona, y/o en el caso en que el estado actual de la franja sea de vegetación escasa, se tendrá que proceder igualmente a su repoblación.

En los terrenos incluidos en esta franja de protección paisajística no se permite ningún tipo de edificación, ni ninguna actuación que altere su topografía actual. Igualmente, en relación a las condiciones de uso, no se podrá variar bajo ningún concepto el uso de espacio verde de esta zona.

Los proyectos de obra que se tramiten para la obtención de la preceptiva licencia municipal, incorporarán un plano topográfico con la concreta indicación de la vegetación existente dentro de esta franja de protección, y determinarán las medidas a tomar para garantizar el cumplimiento de este artículo.

#### **ANEXO 3**

##### **NORMATIVA ESPECÍFICA POR EL SECTOR INDUSTRIAL UP-4**

De Acuerdo con la "Modificación del Plan General en el ámbito del UP4", aprobada definitivamente por la CTUB en fecha 16 de octubre de 2002 y publicada a los efectos de su ejecutividad el 18 de febrero de 2003 en el DOGC número 3824, junto con las normas urbanísticas correspondientes.

#### **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art. 1. ÁMBITO DE LA APLICACIÓN**

El ámbito de aplicación de las presentes normas es el sector UP4, calificado por el Plan General como Suelo Urbanizable Programado, está delimitado por la carretera de La Palma y la Variante N-340 en ejecución por el oeste, el sector UNP-2 y el Torrente de Las Fallulles por el noreste, la Riera de Cervelló por el sur.

##### **Art. 2. INICIATIVA**

La "Modificación Puntual del Plan General se redacta por iniciativa privada, de acuerdo con las determinaciones del DECRETO LEGISLATIVO 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en materia urbanística y demás normas concordantes.

##### **Art. 3. VIGENCIA E INTERPRETACIÓN**

1. El presente Plan tiene una vigencia indefinida, hasta que no sea revisado totalmente o parcialmente, en este caso, se tendrá que seguir la misma tramitación que ha tenido el presente Plan.
2. Los conceptos contenidos en este documento se tienen que interpretar en relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal.

##### **Art. 4. DOCUMENTACIÓN**

La Modificación Puntual del Plan General en el Sector UP-4 se compone de la siguiente documentación:

###### **PLANOS INFORMATIVOS**

- I-01 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- I-02 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-03 PLAN PARCIAL SUBSECTOR 1, APROBADO 20/02/97
- I-04 SUPERPOSICIÓN NUEVA VARIANTE AL PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-05 SUPERPOSICIÓN, NUEVO ÁMBITO CON EL PLAN PARCIAL SUBSECTOR 1 20/02/97
- I-06 TOPOGRÁFICO, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, Y USOS
- I-07 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I-08 PLANOL CATASTRAL POLIGONO 12
- I-09 PLANOL CATASTRAL POLIGONO 13

119

##### **PROPUESTA DE LA ACTUACIÓN**

- P-01 MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO SECTOR UP4
- P-02 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SECTOR UP4
- P-03 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUBSECTOR 1 Y DE LOS SUBSECTOR 2
- P-04 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SECTOR UP4
- P-05 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SECTOR 1 SECTOR UP4
- P-06 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SECTOR 2 SECTOR UP4
- P-07 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN
- P-08 PROPUESTA DE SEPARACIONES DE LAS EDIFICACIONES A VIALES
- P-09 PROPUESTA DE VOLUMETRÍA
- P-10 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD POR SUBSECTORES
- P-11 IMPLANTACIÓN DE LA PROPUESTA EN EL TERRITORIO

Los Planos Normativos que tienen carácter vinculante son del P-02 al P-08:

- P - 02 DELIMITACIÓN ÁMBITO SECTOR UP-4
- P - 03 DELIMITACIÓN SUBSECTOR 1 I DEL SUBSECTOR 2
- P - 04 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SECTOR UP4
- P - 05 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SUBSECTOR 1 SECTOR UP4
- P - 06 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SUBSECTOR 2 SECTOR UP4
- P - 07 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN SECTOR UP4
- P - 08 PROPUESTA DE SEPARACIONES DE LAS EDIFICACIONES A VIALES

En caso de contradicción entre planos y normas prevalecerán las segundas sobre las primeras.

##### **Art. 5. DESARROLLO**

El desarrollo del Sector se hará por iniciativa privada y mediante el sistema de **compensación**.

##### **Art. 6. ORDENACIÓN DE SISTEMAS Y ZONAS**

En el ámbito de la presente modificación Puntual del Plan General se incluyen las siguientes zonas y sistemas:

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 1. SISTEMAS | Vialero (V)             |
|             | Parque Urbano (PU)      |
|             | Equipamientos (EP)      |
|             | Servicios técnicos (ST) |
|             | Sistema Hidrológico (H) |
| 2. ZONAS    | Industrial (ZI)         |

##### **Art. 7. REGULACIÓN DE SISTEMAS**

1. Sistema de Red Vialero (V)  
Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGO Art. 91 a 97.
2. Sistema de Parque Urbano (PU)  
Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGO Art. 98 a 104.
3. Sistema de Equipamientos (EP)  
Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGO Art. 105 a 110.
4. Sistema de Servicios Técnicos (ST)  
Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGO Art. 111 a 113.
5. Sistema Hidrológico (H)  
Estos suelos se registrarán por las Normas Urbanísticas del PGO Art. 114 a 115.

120

10.2 **Nº MÁXIMO DE ESTABLECIMIENTOS**  
El nº máximo de establecimientos en el Sector se establecerá en función de la superficie resultante de aprovechamiento para usos industriales dividida entre 800 m<sup>2</sup>.  
Para el Sector UP-4 se define en función de el aprovechamiento previsto de 108.822,40 m<sup>2</sup>, un máximo de **135 establecimientos**. El reparto proporcional según sectores es:

- **Subsector 1, 83 establecimientos, máximo.**
- **Subsector 2, 52 establecimientos, máximo.**

10.3 **ESPACIOS NO EDIFICABLES**  
Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán ser dedicados a aparcamiento o viales interiores. Los espacios que no sean dedicados a estos usos tendrán que ajardinarse obligatoriamente. Se podrá cubrir el espacio destinado a aparcamiento con elementos de protección abiertos que no impliquen una obra permanente de edificación.

10.4 **VALLAS.**  
La altura máxima de las vallas opacas será de 1,50 m, y la de las diáfanas o transparentes de 3,20 m.

10.5 **ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**  
Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 2 metros por encima o a más de 2,50 m. por debajo de la cota natural del límite.  
Las Plataformas de nivelación en interior de parcela (meros los sótanos), se tendrán que disponer de tal manera que no ultrapasen los taludes ideales de pendiente 1;3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los límites. Los muros de nivelación de tierras en los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 2 m. por encima de la cota natural del límite, ni a una altura superior a 2,50 m por debajo de la cota natural del límite los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,70 m.

En las agrupaciones de establecimientos, no se permitirán otros anexos que las garitas o similares, destinados a servicios de portería, vigilancia, control y otros parecidos, propios del establecimiento, con una superficie que no podrá sobrepasar los 10 m<sup>2</sup>, y una altura máxima de 3 m.

**Art. 11. PARÁMETROS DE CONDICIONES DE USO INDUSTRIAL**  
Se prohíbe el uso hotelero, y los no expresamente admitidos, a excepción del uso de estacionamiento y garaje aparcamiento.  
Los usos permitidos en la zona industrial son los siguientes:

11.1 **INDUSTRIAL**  
Se admiten los usos de industrias en categorías 1ª, 2ª y 3ª.  
Se admiten los comercios al por mayor y los parques de vehículos y maquinaria.

11.2 **VIVIENDA**  
Se permite, sólo, el uso de vivienda para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento, a razón de una vivienda como máximo para industria, comercio o almacén superior a 2000 m<sup>2</sup>.

11.3 **COMERCIAL**  
Son permitidos los establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte, y elementos auxiliares de la industria.  
Se admiten las cafeterías, restaurantes, bares y similares al servicio de la zona industrial.

11.4 **OFICINAS**

122

#### **Art. 8. REGULACIÓN DE ZONAS**

**Zona INDUSTRIAL (ZI)**  
Estos suelos se regirán por los nuevos parámetros de ordenación, de edificación, y de usos, que modifican las Normas Urbanísticas del PGO Art. 153 a 156.

Los parámetros de ordenación edificatoria, son derivados de los definidos por la Zona Industrial del PLAN GENERAL de Ordenación, Art. 153 a 156

El Sector UP-4 las Zonas quedan definidas por **3 Subzonas**, según Plano **P-07 ZONIFICACIÓN**

- **clave - IA. Industrial Agrupada**
- **clave - IO. Industrial Agrupada y Oficinas** (sector Industrial con desarrollo de oficinas ajenas a la actividad industrial)
- **clave - SB. Servicio de Balanza**

**CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES ZONA INDUSTRIAL sublave - IA, sublave - IO**

#### **Art. 9. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**

**ORDENACIÓN:** Edificación Asilada, con espacios libres  
**Sublave - IA, sublave - IO**

Altura máxima	15 m.
Parcela mínima	2000 m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima parcela neta	70%
Mínimo de Fachada	18 m.
Profundidad mínima parcela	30 m.
Separaciones mínimas de la edificación hasta otros deslindes	3 m.
Edificabilidad neta máxima	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

9.1 **SEPARACIONES MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN HASTA UN FRENTE A VÍA PÚBLICA**  
**CONDICIONES GENERALES** 5 m.  
7,50 m.  
**SIN ALINEACIÓN PARALELA A VIAL**  
**CON ALINEACIÓN PARALELA A VIAL**

9.2 **SEPARACIONES MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN HASTA FRENTE A VÍA PÚBLICA**  
**CONDICIONES PARTICULARES** según plano **P-08 SEPARACIONES A VIALES**

- CALLE 1 5 m. sin alineación paralela a vial
- CALLE 2 7,50 m. con alineación paralela a vial
- CALLE 3 5 m. sin alineación paralela a vial
- CALLE 4 5 m. sin alineación paralela a vial

#### **Art. 10. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL**

10.1 **AGRUPACIONES**  
Se admite la agrupación de 2 o más establecimientos siempre y cuando se mantenga una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup> por establecimiento, y alcance una longitud total máxima de fachada de 100 m.  
La unidad resultante de la agrupación, que no podrá ser inferior a la suma de parcelas de superficie mínima por cada uno de los establecimientos constituirá una parcela indivisible, de manera que no se podrá instalar más establecimientos, que el número de parcelas agrupadas, ni sobrepasar el volumen edificable permitido, ni aumentar el porcentaje de ocupación.

121

- COMERCIAL Y ALMACÉN** 1 plaza por cada 80 m<sup>2</sup> s. construida a partir de 400m<sup>2</sup> de uso comercial.  
1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de s. útil., a partir de 200 m<sup>2</sup>
- INDUSTRIAL**
- 13.2 **TAMAÑO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO**  
Superficie rectangular 2,20 m x 4,50 m
- 13.3 **RESERVA PLAZAS ADAPTADAS**  
Del total de Plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2% como mínimo, para usuarios minusválidos.  
Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.
- 13.4 **RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTO**  
Los planes parciales, tendrán que prever suelo por el uso de aparcamiento en función de la edificabilidad y usos, de manera que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

124

- Se admiten las oficinas las oficinas y despachos adscritos de cada establecimiento comercial o industrial.
- 11.5 **SANITARIO**  
Se admiten, sólo, los dispensarios, consultorios y ambulatorios.  
No se admiten los centros sanitarios de internamiento duradero como hospitales, sanatorios y clínicas.
- 11.6 **RELIGIOSO Y CULTURAL**  
Se admiten, sólo los dedicados a la formación profesional relacionados con la actividad de la zona.
- 11.7 **RECREATIVO**  
Se admiten las salas de espectáculos para el personal de las empresas de la zona o del sector.
- 11.8 **DEPORTIVO**  
Se admiten, sólo, las instalaciones deportivas para el personal de las empresas de la zona o del sector y las que se sitúan en las áreas destinadas específicamente a dotaciones deportivas.

**Art. 12. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN DE OFICINAS AJENAS A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

**ORDENACIÓN:** Edificación Aislada, con espacios libres.  
**Subllave IO**

Altura máxima 15 m.  
PB+3  
Nº máximo de Plantas 2000 m<sup>2</sup>  
Parcela mínima 70%  
Ocupación Máxima parcela neta 18 m.  
Mínimo de Fachada 30 m.  
Profundidad mínima parcela Separaciones mínimas de la edificación hasta otros deslindes 3 m.  
Edificabilidad neta máxima 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- 12.1 **SEPARACIONES MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN HASTA EL FRENTE A VÍA PÚBLICA**

**CONDICIONES GENERALES** 5 m. **SIN ALINIACIÓN PARALELA A VIAL**  
7,50 m. **SIN ALINIACIÓN PARALELA A VIAL**

- 12.2 **COTA DE REFERENCIA DE LA PLANTA BAJA**  
Se tomará con una variación absoluta de más o menos 1 metro en relación a la cota natural del terreno, se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la plana baja, o parte de la planta baja, cuando se haga una agrupación de volúmenes escalonado por adaptación topográfica del terreno.

- 12.3 **ALTURA MÍNIMA DE LA PLANTA BAJA**  
3,30 m

**Art. 13. USO DE APARCAMIENTO**

- 13.1 **PREVISIÓN DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS**  
**OFICINAS** 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> s. útil de oficinas

123

**EDICTO**

de 21 de septiembre de 2005, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona referentes al municipio de Sant Pau de Segúries.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, en la sesión de 24 de mayo de 2005, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Exp.: 2004/014839/G

Modificación del Plan parcial El Mariner en los artículos 45 y 47 del capítulo 5, en el término municipal de Sant Pau de Segúries

Acuerdo de 23 de diciembre de 2004

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Aprobar definitivamente la modificación del Plan parcial El Mariner en los artículos 45 y 47 del capítulo 5, promovida por Actuació industrial Sant Pau de Segúries, SL, y remitida por el Ayuntamiento de Sant Pau de Segúries, y supe-ditar su publicación en el DOGC y consiguiendo ejecución a la presentación de un texto refundido, por duplicado, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente diligenciado, que incorpore las prescripciones siguientes:

1.1 Se deberá limitar la división horizontal en el sentido que el número máximo de establecimientos posibles en una edificación no sea su-

perior al que resultaría de dividir la superficie construida de la edificación por 200 m<sup>2</sup>.

1.2 Se deberá incorporar en la normativa del Plan parcial El Mariner las condiciones de ordenación que garanticen un resultado correcto, tanto en la cualidad arquitectónica y a la integración en el sector como a la operatividad, una adecuada accesibilidad y el cumplimiento de la legislación de Prevención y Extinción de Incendios.

1.3 Se deberá aportar el informe del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios e incorporar, si es necesario, sus condiciones.

—2 Comunicarlo al Ayuntamiento y al promotor.

Acuerdo de 24 de mayo de 2005

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido de la modificación del Plan parcial El Mariner en los artículos 45 y 47 del capítulo 5, promovido por Actuació industrial Sant Pau de Segúries, SL, y remitido por el Ayuntamiento de Sant Pau de Segúries, en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva de 23 de diciembre de 2004.

—2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* al efecto de su ejecución inmediata, tal como indica el artícu-

lo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo.

—2 Comunicarlo al Ayuntamiento y al promotor.

Contra los anteriores acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, en los locales de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, calle Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 21 de septiembre de 2005

SÒNIA BOFARULL SERRAT  
Secretaria de la Comisión Territorial  
de Urbanismo de Girona

## ANEXO

Normas urbanísticas de la modificación del Plan parcial El Mariner en los artículos 45 y 47 del capítulo 5 de Sant Pau de Segúries

## Anexo:

Normas Urbanísticas de Modificación del Plan Parcial el Mariner en los artículos 45 y 47 del capítulo 5, de Sant Pau de Segúries.

Capítulo 5 – Ordenación de las zonas

Zona I. Edificación industrial entre medianeras.

Artículo 44

Definición

Corresponde a edificaciones dispuestas obligatoriamente entre medianeras, formando un grupo unitario, y respetando las alineaciones establecidas en los planos de alineaciones.

Artículo 45

Condiciones específicas

La ocupación máxima será la grafiada en los planos de ordenación y las alineaciones serán obligatorias si así se grafia en los mismos.

La altura máxima, mesurada según se establece en el artículo 16, será de 7,00m. La fachada mínima de las parcelas será de 10,00m y la superficie mínima de la parcela de 600m<sup>2</sup>. En las edificaciones construidas según proyectos unitarios que abarquen una o más parcelas, se podrá autorizar la división en propiedad horizontal. La división horizontal de una edificación se limita en el sentido de que el número máximo de establecimientos posibles en una edificación no sea superior al que resultaría de dividir la superficie construida de la edificación por 200 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima será la de aplicar la ocupación máxima por la altura permitida; se autoriza la construcción de altillos según se grafia en el plano de zonificación.

La tipología de las nuevas edificaciones tendrá que ser similar a las existentes formando un conjunto unitario. Los materiales a utilizar serán el panel de hormigón, las puertas metálicas y la cubierta de plancha.

Zona II. Edificación industrial aislada.

Artículo 46

Definición

Corresponde a edificaciones aisladas dispuestas libremente sobre el terreno, pero respetando las alineaciones frontal y lateral.

Artículo 47

Condiciones específicas

La ocupación máxima de la parcela será del 65% sin superar el perímetro fijado en el plano de ordenación.

La altura máxima será de 7,00m mesurados conforme se establece en el artículo 16.

La fachada mínima se fija en 18,00m y la superficie mínima de la parcela en 1.000m<sup>2</sup>. En las edificaciones construidas según proyectos unitarios que abarquen una o más parcelas, se podrá autorizar la división en propiedad