

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
CABRERA D'ANOIA (CABRERA D'IGUALADA)

APROVADES DEFINITIVAMENT PER AL COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE
BARCELONA EN SESSIÓ 6 DE JUNY DE 1984

INDICE NORMAS URBANISTICAS CABRERA DE IGUALADA.

TITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Capítulo I - De la Naturaleza, ámbito de aplicación y vigencia de las Normas.

" II - Del desarrollo de las Normas Subsidiarias.

" III - De la ejecución del planeamiento.

" IV - De las licencias urbanísticas. 13

TITULO II - REGIMEN URSANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I - Disposiciones comunes.

" II - Regulación detallada de los sistemas.

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Sección 2ª.- Sistemas generales de protección.

Sección 3ª.- El sistema general de espacios libres.

Sección 4ª.- Equipamientos, dotaciones comunitarias y servicios técnicos.

" III - Regulación detallada del suelo urbano. 21

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Sección 2ª.- ordenación antigua y tradicional (Clave 1).

Sección 3ª.- ordenación especial caserios aislados (Clave 2).

Sección 4ª.- Ordenación residencial abierta en jardín (Clave 3).

Sección 5ª.- Ordenación industrial (Clave 4).

" IV - Regulación detallada del suelo apto para urbanizar. 57

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Sección 2ª.- Sectores en e suelo apto para urbanizar.

Sección 3ª.- Desarrollo residencial unifamiliar (Clave 5).

" V - Regulación detallada del suelo no urbanizable. 66

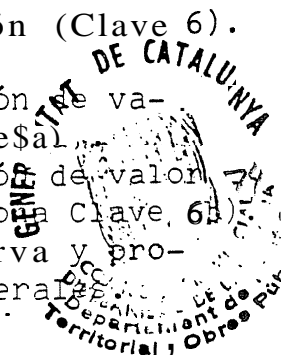
Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Sección 2ª.- Suelo de especial protección (Clave 6). Disposiciones generales. 69

Sección 3ª.- Suelo de especial protección de valor agrícola (Subzona Clave 6a)

Sección 4ª.- Suelo de especial protección de valor forestal y ecológico (Subzona Clave 6b)

Sección 5ª.- Suelo de servidumbre, reserva y protección. Disposiciones generales (Clave 7).



- Sección 6ª.- Suelo de protección de cauces. (Subzona Clave 7a).
- Sección 7ª.- Suelo de servidumbre, reserva y protección del sistema viario (Subzona Clave 7b).
- Sección 8ª.- Suelo de servidumbre, reserva y protección de servicios (Subzona Clave 7c).
- Sección 9ª.- Suelo de protección de elementos o lugares de interés histórico-artístico cultural o pintoresco. (Subzona Clave 7d).
- Sección 10ª.- Suelo libre permanente (Clave 8).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ANEXO NORMATIVO I - ORDENANZAS DE EDIFICACION.

- sección 1ª.- Disposiciones generales sobre licencias.
- " 2ª.- Condiciones de habitabilidad.
- " 3ª.- Características estéticas de las edificaciones.
- " 4ª.- Definición de los conceptos comunes a todos los tipos de ordenación.
- " 5ª.- Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial.
- " 6ª.- Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada.
- " 7ª.- Seguridad en la construcción.
- " 8ª.- Prevención de incendios.

ANEXO NORMATIVO II - REGIMEN DE LOS USOS.

- Sección 1ª.- Disposiciones generales.
- " 2ª.- Regulación del uso industrial.
- " 3ª.- Regulación de los usos comerciales.
- " 4ª.- Regulación del uso de garaje-aparcamiento.



CUADRO RESUMEN CON HECTAREAS
Y POTENCIAL DE POBLACION.

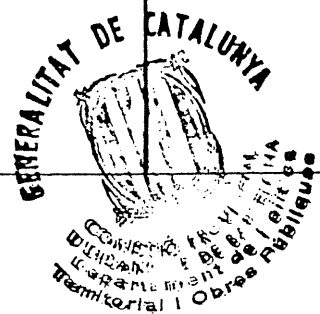
- SUELO URBANO.
- SUELO APTO URBANIZAR; .
- SUELO NO URBANIZABLE, .



ZONAS Y SISTEMAS GENERALES

SUELO URBANO S.U.

Régimen del suelo	Zona o sistema Usos globales	Subzona	Superficie Neta (Ha).	Indice edif. neta m2t/m2s.	Densidad neta Viv/Ha.	Potencial población (Total/hab)
S.U.	<u>Sistemas</u>					
Canaletes	Viario	V	1,38	-	-	-
"	Parques y Jardines	P	0,03	0,05	-	-
"	Equipamientos Públicos	E	0,28	1	-	-
"	Equipamientos Privados	Ep	0,55	1	-	-
	<u>Zonas</u>					
"	Antigua y tradicional plurifamiliar	1	1,03	2,00	100	412
"	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3b	1,29	0,6	13	68
"	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3c	3,56	0,4	9	128
TOTAL . . . . .	. . . . .	. . . . .	<u>8,12</u>			<u>608</u>
Castell Cabrera	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	12,31	-	-	-
" "	Viario a aparcamiento	Va	0,87	-	-	-
" "	Servicios técnicos	S	0,73	1	-	-
" "	Parques y jardines	P	19,90	0,05	-	-
" "	Equipamientos Públicos	E	2,25	1	-	-



Régimen del suelo	Zona o sistema Usos globales	Subzona	Superficie Neta (Ha).	Indice edif. neta m2t/m2s.	Densidad neta Viv/Ha.	Potencial población (Total/hab)
Castell Cabrera	Equipamientos privados	Ep	2,72	1	-	-
" "	<u>Zonas</u> Residencial abierta en jardín plurifamiliar	3a	1,51	0,80	60	364
" "	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3c	69,83	0,40	9	2.512
TOTAL			<u>110,12</u>			<u>2.876</u>
	. . . . . P.E.R.I.(1). Castell Cabrera	3c	2,92	0,40	9	104
S.U.	<u>Sistemas</u>					
Can Ros	Viario	V	18,92	-	-	-
"	Servicios técnicos	S	0,09	1	-	-
"	Parques y jardines	P	15,13	0,05	-	-
"	Equipamientos públicos	E	3,90	1	-	-
"	Equipamientos privados	Ep	0,15	1	-	-
"	<u>Zonas</u> Residencial abierta en jardín plurifamiliar	3a	0,61	0,80	60	144
"	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3b	64,94	0,60		
TOTAL			<u>103,74</u>			

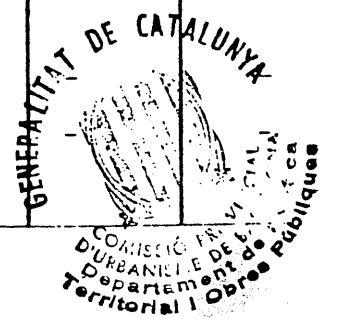


(1) Superficie bruta: 5,84 Ha.

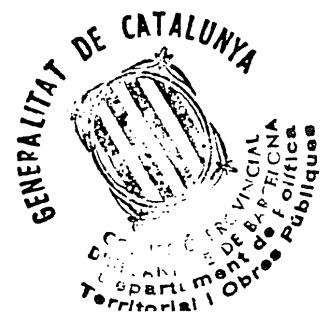
Régimen del suelo	Zona o sistema Usos globales	Subzona	Superficie Neta (Ha).	Indice edif. neta m2t/m2s.	Densidad neta Viv/Ha.	Potencial población (Total/hab)
	P.E.R.I.	C.Ros-2				
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,17	-	-	-
	Equipamientos públicos	E	0,77	1	-	-
	<u>Zonas</u>					
	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3b	0,12	0,60	13	8
	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3c	1,01	0,40	9	36
TOTAL			<u>2,07</u>			<u>44</u>
	P.E.R.I.	C.Ros-3				
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,13	-	-	-
	Parques y jardines	P	0,66	0,05	-	-
	Servicios técnicos	S	0,30	1	-	-
	<u>Zonas</u>					
	Residencial abierta en jardín unifamiliar	3c	0,61	0,40	9	24
TOTAL			<u>1,70</u>			<u>24</u>
	P.E.R.I.	C.Ros-4				
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,22	-		
	Parques y jardines	P	0,48	0,05		



Régimen del suelo	Zona o sistema Usos globales	Subzona	Superficie Neta (Ha)	Indice edif. neta m2t/m2s.	Densidad neta Viv/Ha.	Potencia población (Total)/ha
	sigue PERI Can Ros-4					
	<u>Zonas</u>					
	Residencial abierta en jardín plurifamiliar	3a	0,57	0,80	10	24
TOTAL			<u>1,27</u>			<u>24</u>
	P.E.R.I.	C.Ros-5				
	<u>Zonas</u>					
	CESIONES Residencial abierta en jardín unifamiliar	3c	0,75 0,76	0,40	9	28
TOTAL			<u>1,51</u>			<u>28</u>
S.U.	Zona industrial Cal Afou (1)	4	2,60	2		
TOTAL			<u>2,60</u>			
	<u>CAN FEIXES</u>					
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,15	-	-	-
	Aparcamiento	Va	0,02	-	-	-
	Parques y jardines	P	0,12	0,05	-	-
	<u>Zonas</u>					
	Caserío aislado	2a	0,63	1,20	70	176
	" "	2b	0,23	1,20	20	20
TOTAL			<u>1,15</u>			<u>196</u>
S.U.	<u>CAN GALLEGO</u>					
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,05	-	-	-
	Aparcamiento	Va	0,02	-	-	-



Régimen del suelo	Zona o sistema Usos globales	Subzona	Superficie Neta (Ha).	Indice edif. neta m2t/m2s.	Densidad neta Viv/Ha.	Potencial población (Total/hab)
	<u>Zonas</u>					
	Caserio aislado	2b	0,65	1,20	20	52
TOTAL			<u>0,72</u>			<u>52</u>
S.U.	<u>CAN FORMIGA</u>					
	<u>Sistemas</u>					
	Viario	V	0,13	-	-	-
	<u>Zonas</u>					
	Unifamiliar aislada	2c	2,55	0,50	9	92
TOTAL			<u>2,68</u>			<u>92</u>



RESUMEN SUELO URBANO Según B-10

	Potencial <u>población</u>
Canaletes 8,12 Ha.	608
Castell de Cabrera. . . 110,12 "	2.876
P.E.R.I.-Castell Cabrera 5,84 "	104
Can Ros 103,74 "	3.520
P.E.R.I.-Can Ros-2 . . . 2,07 "	44
" Can Ros-3 . . . 1,70	24
" Can Ros-4 . . . 1,27 "	24
" Can Ros-5 . . . 1,51 "	28
Can Feixes. 1,15	196
Can Gallego 0,72 "	52
Can Formiga 2,68 "	92
Cal Afou (Zona industrial) . . . <u>2,60</u> "	<u>-</u>
TOTAL <u>241,52</u> "	<u>7.568</u>

SUELO URBANO: 229,13 + 12,39 P.E.R.I. = 241,52 Ha.

Potencial de la población de hecho = 948.

Potencial de 2ª residencia = 7.568 - 948 = 6.620,

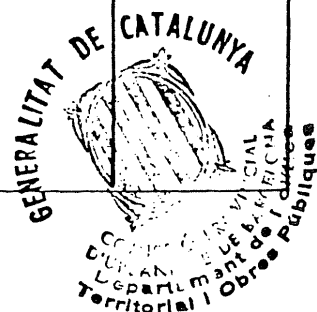


ZONAS Y SISTEMAS GENERALES

Suelo apto urbanizar S.A.

Suelo no urbanizable S.N.U.

Régimen del suelo	Zona o sistema	Subzona	Superficie bruta Ha.	Indice edif. bruta m2t/m2s.	Densidad bruta Viv/Ha.	Potencial población (Total hab)
S.A.	Canaletes	1	4,49	0,60	26,72	480
	"	2.1	6,34			
	"	2.2	<u>2,24</u>			
	Total Canaletes-2		8,58	0,60	17,95	616
	Total Canaletes		<u>13,07</u>			
	Total suelo apto.		<u>13,07</u>			<u>1.096</u>
B-12	B-12-1	B-12-2				
<u>S.N.U.</u>	<u>Hoja Nº1</u>	<u>Hoja 2</u>	<u>Total</u>			
Agrícola-6a	193,61	229,65	423,26			
Forestal-6b	381,78	389,73	703,75			
Cauces-7a	41,30	53,75	95,05			
Viario-7b	15,11	25,30	40,41			
Servicios-7c	9,63	10,61	20,24			
Histórico-7d	18,86	-	18,86			
Libre permanente-8	71,87	6,94	78,81			
<u>Sistemas</u>						
S	Vertedero	0,09	0,09			
E	Cementerio capilla	1,18	1,18			
TOTALES POR HOJAS	<u>732,16</u>	<u>717,25</u>	<u>1449,41</u>			
Total S.N.U.	732,16	717,25	1449,41			
Total S.A.		13,07	13,07			
Total S.U.	119,71	121,81	<u>241,52</u>			
TOTAL TERMINO			<u>1704,00</u>			



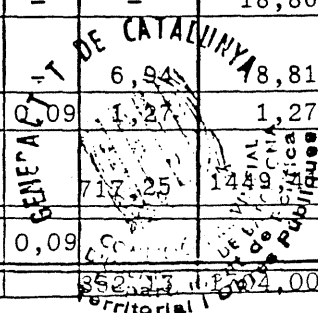
CUADRO RESUMEN

TIPOS Y CATEGORIAS DEL SUELO



RESUMEN PLANO B-12 SUPERFICIES EN HA., TIPOS Y CATEGORIAS DEL SUELO

SISTEMAS	CASTELL CABRERA	CAN FEIXES	CAL AFOU	TOTAL HOJA Nº 1	CANALETES	CAN FORMIGA	CAN GALLEGO	CAN ROS	CEMENTERIO	VERTEDERO	TOTAL HOJA Nº 2	TOTAL GENERAL
Viario - V	12,31	0,15	-	12,46	1,38	0,13	0,07	18,92	-	-	20,50	32,96
Aparcamiento-Va	0,87	0,02	-	0,89	-	-	-	-	-	-	-	0,89
Servicios Técnicos-S	0,73	-	-	0,73	-	-	-	0,09	-	(3) 0,09	0,18	0,91
Parques y Jardines-P	19,90	0,12	-	20,02	0,03	-	-	15,13	-	-	15,16	35,18
Equipamientos Públicos-E	2,25	-	-	2,25	0,28	-	-	3,90	(3) 1,18	-	5,36	7,61
Equipamientos Privados-Ep	2,72	-	-	2,72	0,55	-	-	0,15	-	-	0,70	3,42
P.E.R.I.	5,84	-	-	5,84	-	-	-	6,55	-	-	6,55	12,39
Ordenación ant. y adicional-1	-	-	-	-	1,03	-	-	-	-	-	1,03	1,03
Caserios aislados - 2a	-	0,63	-	0,63	-	-	-	-	-	-	-	0,63
2b	-	0,23	-	0,23	-	-	0,65	-	-	-	0,65	0,88
2c	-	-	-	-	-	2,55	-	-	-	-	2,55	2,55
Ordenación abierta en Jardín - 3a	1,51	-	-	1,51	-	-	-	0,61	-	-	0,61	2,12
3b	-	-	-	-	1,29	-	-	64,94	-	-	66,23	66,23
3c	69,83	-	-	69,83	3,56	-	-	-	-	-	3,56	73,39
Zona industrial-4	-	-	2,60	2,60	-	-	-	-	-	-	-	2,60
TOTAL SUELO URBANO (1)	115,96	1,15	2,60	119,71	8,12	2,68	0,72	110,29	-	-	121,81(3)	241,52 (3)
TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR	-	-	-	-	13,07	-	-	-	-	-	13,07	13,07
<u>SUELO NO URBANIZABLE</u>												
Val.agrícola-6a	-	-	-	193,61	-	-	-	-	-	-	229,65	423,26
Val.forestal-6b	-	-	-	381,78	-	-	-	-	-	-	389,73	771,51
Prot.cauces-7a	-	-	-	41,30	-	-	-	-	-	-	53,75	95,05
Prot.viario-7b	-	-	-	15,11	-	-	-	-	-	-	25,30	40,41
Prot.servic-7c	-	-	-	9,63	-	-	-	-	-	-	10,61	20,24
Prot.interés histórico-7d	-	-	-	18,86	-	-	-	-	-	-	-	18,86
Suelo libre permanente-8	-	-	-	71,87	-	-	-	-	-	-	6,94	78,81
Equipamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	1,18	0,09	1,27	1,27
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	-	-	-	732,16	-	-	-	-	-	-	717,25	1449,37
TOTALES LUGARES	83,72	1,15	2,60	-	21,19	2,68	0,72	110,29	1,18	0,09	124,91	204,00
TOTAL HA.T.M.				851,87							852,13	1694,00



OBSERVACIONES:

(1) Incluye los P.E.R.I.

(2) Incluye el suelo urbano y el suelo apto.

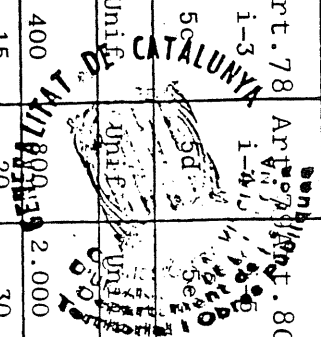
(3) Se incluyen dos veces para **totalizarlos** con el suelo no urbanizable donde están. No se contabilizan en el total del suelo urbano.



CUADRO RESUMEN ZONIFICACION
Y NORMATIVA URBANISTICA



ZONA (1) Ver sus limita- ciones.	Art. 53 Casco antiguo 1	Art. 55 Can Feixes 2a	Art. 56 Can Gallego 2b	Art. 57 Can Formiga 2c	Art. 59 3a	Art. 60 3b	Art. 61 3c	Art. 62 4	Art. 76 i-1 5a	Art. 77 i-2 5b	Art. 78 i-3 5c	Art. 79 i-4 5d	Art. 80 i-5 5e
PARCELA MINIMA-m2.	-	150	-	800	800	400	800	600	800	150	400	20	20
FACHADA MINIMA-m.	5	5	-	20	15	15	20	-	20	5	15	20	30
FORMA-m.	-	-	-	20Ø	15Ø	15Ø	20Ø	-	20Ø	-	15Ø	20Ø	30Ø
ADAPTACION TOPOGRAFICA	VER LIMITACIONES EN ARTICULO 59.4.4												
EDIFICABILIDAD-mt/ms.	-	1,20	1,20	0,50	0,80	0,60	0,40	2,00	0,80	1,60	0,60	0,40	0,20
OCUPACION	-	60%	60%	25%	30%	30%	25%	70%	30%	60%	30%	25%	10%
ALINEACION	A CALLE-m.	0	0	0	10	6	6	5	6	3	6	6	10
	OTROS LINDES-m. MINIMA-m. ENTRE EDIF. S/ALTURA	entre median.	entre median.	entre median.	4 4	3 4	3 4	5 4	4 3	entre median.	entre median.	3 3	3 3
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	20 m.	-	-	-	-	-	-	-	-	max. 16m.	-	-	
PAREOS	-	OBLIG.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
VOLUMEN-m3/m2.	-	4,20	4,20	2	3	2	1,50	5	3	5	2	1,50	
VOLUMEN MAXIMO-m3.	-	-	-	3.000	5.000	3.000	3.000	6.000	5.000	-	3.000	3.000	
ALTURA MAXIMA-m.	10 m.	7	9	9	10	9	9	12	10	9	9	9	
NUMERO PLANTAS	PB+2	PB+1	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	PB+2	
EDIFICABILIDAD	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10	
OCUPACION	-	20%	20%	20%	20%	20%	10%	20%	20%	20%	20%	10%	
ALINEACION	A CALLE-m.	-	-	10	6	6	6	5	6	-	6	6	
	OTROS LINDES-m. MINIMA-m. ENTRE EDIF. S/ALTURA	-	-	3	3	3	3	4	3	-	3	3	
PAREOS	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
ALTURA MAXIMA-m.	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	
NUMERO PLANTAS	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	UNA	
CERCAS O OPACA-m.	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
VALLAS(2) TRANSPARENTE-m.	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	



(2) CERCAS-VALLAS

La altura de las vallas o cercas se medirá desde el nivel del terreno natural en el predio en que se construya esta.

A CALLE.- OPACA-MACIZO: 1,50 m. en terrenos con desnivel superior entre la calle y el suelo natural de la parcela, el muro de contención de tierras tendrá la altura precisa y como coronación una barandilla transparente de como máximo 1,50 m. de altura.

TRANSPARENTE-PERFORADO: 2,00 m.

A OTROS LINDES.- OPACA-MACIZO: 0,50 m.; en terrenos con pendiente se permite elevar el máximo a 1 m. si la cerca se dispone escalonada.

TRANSPARENTE-PERFORADO: 2,00 m. altura máxima de materiales vegetales vivos, celosías, malla metálica, verjas, etc.



TITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I - DE LA NATURALEZA, AMBITO DE APLICACION
Y VIGENCIA DE LAS NORMAS.

Artículo 1
Ambito Territorial

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Cabrera de Iguala, de las que forma parte esta Normativa, tienen por objeto la ordenación urbanística de todo el territorio que comprende dicho término Municipal, siendo Únicamente éste el ámbito territorial de su aplicación.

Artículo 2
Ambito Temporal

Las Normas estarán en vigor desde el mismo día de la publicación de la aprobación definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat hasta que sean sustituidas por otras o por un Plan General; cuando así lo requieran las causas o circunstancias que motivarán su revisión enumeradas en el Artículo 5; según la dinámica del proceso urbanístico que en el momento de la revisión sea procedente.

Artículo 3
Carácter vinculante y obligatoriedad de las determinaciones de estas Normas - Usos provisionales

- 1.- Las determinaciones y disposiciones incluidas, las disposiciones finales, transitorias, adicionales y anexos obligan a los particulares y a la Administración, en el mismo grado, independientemente de su personalidad.
- 2.- La obligatoriedad de su observancia se realizará de acuerdo con lo que establece el Artículo 58 de la Ley del Suo
- 3.- Con carácter excepcional y con el cumplimiento de todas las condiciones que siguen, el Ayuntamiento, previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, podrá permitir obras o usos no previstos en estas Normas, que quedará sujetos a las siguientes condiciones:



- 1ª) Que los usos y las obras tengan un carácter provisional y no permanente o definitivo.
- 2ª) Que no dificulten la ejecución de las vías, espacios libres, dotaciones y equipamientos previstos por las Normas o los Planes que se aprueben en su desarrollo.
- 3ª) Los usos o las obras deberán finalizar o derribarse sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. No se podrán iniciar las obras o los usos sin formalizar, previamente, un documento público, que se haga constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter de no indemnizable de la renovación de la licencia, del fin de los usos y del derribo de las obras. Los gastos de formalización de este documento público y su inscripción en el Registro irán a cargo del solicitante.

Artículo 4 Naturaleza y contenido

a) De conformidad con lo previsto en los Artículos 70 apartado 2, 71, de la Ley del Suelo y en los Artículos 88 apartado 3b, 91 apartado b, 93 y 97 del Reglamento de Planeamiento contienen los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- 2.- Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada que son los relacionados en el índice de la documentación gráfica SERIE A números 1 al 10 ambos inclusive.
- 3.- Planos de ordenación que expresen, las determinaciones que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 93, del Reglamento de Planeamiento que son los



- lacionados en el índice de la documentación gráfica SERIE B, números 10 al 20 ambos inclusive. (Memoria justificativa).
- 4.- Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. (Desarrolladas en este articulado).
- b) La referencia a la Ley del Suelo en este Artículo y en los sucesivos L.S. remite a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido, aprobada por Real Decreto 1300-1346/1976, de 9 de Abril. La referencia al Reglamento de Planeamiento en este Artículo y en los sucesivos R.P. remite al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

Artículo 5

Modificación o sustitución de las Normas

1.- A efectos de su vigencia se detallan las causas o influencias que motivarían su modificación o sustitución.

a) Por causas o influencias internas del Municipio:

- 1ª) Realización de obras hidráulicas que ocupen terrenos agrícolas y varien o puedan ser motivo de cambio de uso del suelo en sus proximidades por la alteración del paisaje que ello comporta; sus nuevos aprovechamientos y usos de los terrenos en sus márgenes como en el caso de realizarse el embalse del Anoiá.
- 2ª) Puesta en vigor del anteproyecto de Red Arterial Metropolitana de Barcelona, año 1974, en su enlace de las Autopistas Igualada-Vilafranca y Abrera-Igualada, que afectan al sector Norte del Municipio.
- 3ª) Edificación en sus 2/3 partes del suelo apto para la urbanización.
- 4ª) Alteración o variación sustancial de las previsiones



nes de población, renta o empleo en el término Municipal, Artículo 156.b del Reglamento de Planeamiento.

- 5ª) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios consecuencia del desarrollo económico y social.
- 6ª) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del Planeamiento.
- 7ª) El descubrimiento de usos no previstos al aprobar las Normas Subsidiarias que fuese de tal importancia, que alterase sustancialmente el destino del suelo, Artículo 58.3 de la Ley del Suelo.

b) Por causas ajenas al Municipio:

- 8ª) Redacción de un Plan Director Territorial de Coordinación, Artículo 88.4 del Reglamento de Planeamiento.
- 9ª) Revisión de los Planes de Ordenación, por Organismo Superior competente para ello, Artículo 47.2 de la Ley del Suelo.

2.- La modificación o sustitución se ajustarán a las mismas disposiciones establecidas para la formación de unas nuevas Normas Subsidiarias o de un Plan General (si fuere necesaria su sustitución por esta figura) a redactar que sustituyan a éstas.

3.- No se considerará modificación de las Normas, el señalamiento de ámbitos o unidades de actuación para la mejora del suelo urbano cuando estos persigan los mismos objetivos que las Normas como son la dotación de servicios, el aumento de los equipamientos, el aumento de los espacios libres, y a la vez respeten de acuerdo con el Artículo 8 de estas Normas, sus previsiones y determinaciones para otros Planes previstos y análogos a los que se propongan, en caso de duda se atenderá al Artículo 6 de estas Normas.



Artículo 6
Interpretación de las Normas

Las Normas se interpretarán ateniéndose a su contenido y objetivos según se expresan en la Memoria y en esta Normativa. En caso de duda o indeterminación prevalecerá la menor edificabilidad, la mayor dotación para equipamientos comunitarios y la mayor extensión para los espacios libres.

CAPITULO II - DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 7
Competencia

- 1.- El desarrollo de estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Cabrera de Igualada, sin perjuicio de las competencias que corresponden a la Generalitat de Catalunya y otros organismos urbanísticos competentes.
- 2.- Los particulares podrán promover Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 8
Respeto de las determinaciones y objetivos

Cualquier figura que desarrolle las Normas Subsidiarias como Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y otras que se redacten y aprueben en su aplicación habrán de respetar sus previsiones, determinaciones y objetivos, tanto las que figuren en la documentación escrita como en la gráfica (planos).

Artículo 9
Programa de actuación

- 1.- En el término de un año a partir de la aprobación definitiva de estas Normas, deberán presentarse los proyectos de Urbanización de las obras de las urbanizaciones de Cas tell de Cabrera y Can Ros. Caso de no realizarse en este plazo, el Municipio se subrogará en su redacción y estas



obras se desarrollarán por el sistema de cooperación.

2.- Para el desarrollo de los Planes especiales de reforma interior se exigirá que previamente estén totalmente terminadas las obras que prioritariamente y por este orden se indican:

- 1º) Abastecimiento de agua.
- 2º) Fijación de alineaciones y rasantes mediante colocación de bordillo y rigola.
- 3º) Red de alcantarillado.

3.- Para el desarrollo de los Planes Parciales previamente se exigirá:

- a) Para P.P. Canaletes-1 que previa o simultáneamente se proceda a la urbanización que falta en el núcleo de Canaletes y a la ampliación o adecuación para dos direcciones de circulación del puente existente en la c/. de San Pedro sobre el torrente de Gramá que tiene carácter de sistema general; y además se garantice el abastecimiento de agua suficiente para el desarrollo de dicho Plan Parcial.
- b) Para el desarrollo del Plan Parcial Canaletes-2 se requiere que estén terminadas las obras de urbanización del Plan Parcial Canaletes-1.

Transcurrido un año de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, habiéndose realizado las obras que condicionan la puesta en marcha del Plan Parcial Canaletes-1, y éste no se hubiere aprobado, daría opción sin más a la aprobación de Canaletes-2, pasando Canaletes-1 a la espera de la total urbanización de Canaletes-2.

Artículo 10

Delimitación detallada del suelo urbano

Queda reflejada en los planos de cada ámbito que son B-13 para Canaletes, B-15 para Castell de Cabrera, B-16 para Can Ros, B-19 para Can Feixes y B-20 para Can Gallego.



Artículo 11

Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1.- En los terrenos delimitados como urbanos y pendientes de la total urbanización que se delimitan como unidades de actuación, el Plan Especial fijará la ordenación física correspondiente, así como, las alineaciones de vial definitivas recogiendo las sugerencias que se proponen en los planos de ordenación de estas Normas, B-17 y B-18 o justificando las variaciones que introduzcan en las situaciones de los suelos destinados a reservas, equipamientos y dotaciones.

2.- El Plan Especial (P.E.R.I.) tendrá en cuenta, al regular su disposición, la facilidad de ejecución y materialización de las cesiones sin que produzcan dificultades importantes de reparcelación.

Artículo 12

Propuesta de nuevos Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

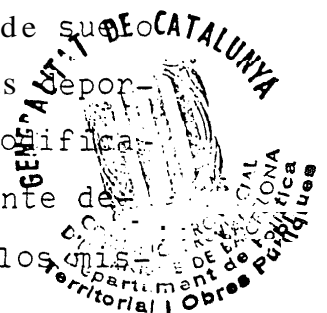
1.- El Ayuntamiento podrá promover actuaciones de Reforma Interior no señaladas o previstas por estas Normas, según autoriza el Artículo 17 L.S., cuando la dinámica del proceso lo requiera. Si un P.E.R.I. exigiera la modificación de la estructura fundamental propuesta por las Normas Subsidiarias habrá de realizarse su revisión puntual en el ámbito que este abarque.

2.- Las determinaciones de los P.E.R.I. serán las que se relacionan en los Artículos 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84 y 85 del R. P.

Artículo 13

Mejora de los espacios públicos y de reserva de suelo para dotaciones y equipamientos

La previsión en los P.E.R.I. de superficies mayores de suelo destinado a calles, plazas, parques, jardines y zonas deportivas o de esparcimiento públicas, no constituirán modificación de las Normas por el hecho de no estar exactamente determinadas dichas cesiones, siempre que respondan a los



mos objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que los motivan y siempre que ello no de lugar a aumentos de edificabilidad.

Artículo 14
Planes Parciales de Ordenación

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) se realizará por Planes Parciales redactados con sujeción a las determinaciones de las Normas y a lo siguiente:

- 1º) Se sujetarán a las disposiciones establecidas en la L.S. y sus Reglamentos de aplicación y en especial en los Artículos 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 del R.P.
- 2º) El tipo de ordenación que se elija se regulará por las condiciones específicas de estas Normas y respetará el tipo de ordenación si este viene fijado en las Normas Subsidiarias.
- 3º) Fijarán el destino detallado del suelo en la ordenación señalando los suelos privados y los públicos y concretando los libres de los edificables, y en los suelos públicos, los viales y estacionamiento separando los edificables con edificios de interés público de calles, plazas, jardines y parques.
- 4º) Fijarán las condiciones de edificación que completen las previstas con carácter general por estas Normas.
- 5º) El Plan de Etapas y la división en polígonos o unidades de actuación es el documento de los Planes Parciales y Especiales que establece el desarrollo escalonado de la urbanización., con sujeción a unas prioridades y a un calendario.
- 6º) El Plan de Etapas y la división en polígonos, fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos, el sistema de actuación y el momento para la transmisión de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.



Artículo 15
protección de los valores artísticos, históricos, arqueoiógi-
 coi, típicos y tradicionales

Las Normas Subsidiarias sugieren la propuesta de un Catálogo de edificios y construcciones a proteger por su interés, que deberá ser aprobado de acuerdo con el Artículo 25 de L.S. por la Comisión Provincial de Urbanismo, fijando los planes especiales necesarios de protección del paisaje, jardines, lugares de interés artístico, arqueológico, histórico, tradicional o típico.

Como mínimo serán, el de protección del Castell de Cabrera, de la ermita de Sant Miquel; de las masias y caserios aislados de interés como Can Feixes.

Artículo 16
Promoción privada de los P.P. y de los P.E.R.I.

1.- Los particulares podrán redactar P.P. de ordenación para el desarrollo del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) P.E.R.I. únicamente en el suelo urbano para los ámbitos delimitados por estas Normas Subsidiarias.

2.- Los promotores podrán previa solicitud de autorización al Ayuntamiento obtener los datos e informaciones necesarias para la redacción del Plan; y formular avances del mismo que sirvan de orientación para su redacción definitiva, teniendo en consideración los objetivos de la ordenación que para el sector manifieste la Corporación.

3.- Los P.E.R.I. obligatorios son los fijados en los planos B-15 y B-16 y en detalle en B-17 y B-18 y corresponden a Castell de Cabrera, Can Ros-2, Can Ros-3, Can Ros-4 y Can Ros-5.

Artículo 17
Documentación específica de los Planes de promoción privada

1.- Además de los documentos que establecen con carácter general la L.S., el R.P. y la Ley de Protección de la legalidad urbanística aprobada el 18 de noviembre de 1981 debe rán contener:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de todos los propietarios afectados.
- b) Plazos y forma de realizar las obras de urbanización



- c) Cautelas o medidas a adoptar para la conservación de la urbanización.
 - d) Plan de Etapas y división en polígonos de actuación.
- 2.-- Previamente a la aprobación de estos Planes, se habrá de formalizar el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el Plan, así como las garantías reales u obligacionales que aseguren su cumplimiento.
- 3.- El incumplimiento por parte del promotor, de las obligaciones concretas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de Etapas, facultará a la Administración, según la importancia de este incumplimiento, para que adopte alguna o algunas de las siguientes medidas:
- a) Imposición de sanciones pecuniarias.
 - b) Realización de las garantías.
 - c) Suspensión de los efectos del Plan.
 - d) Subrogación de la Administración en la ejecución, con la indemnización del valor estricto del suelo según la calificación anterior a la aprobación del Plan y del valor de la obra útil ya realizada.
- 4.- La Administración podrá también expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan no ejecutado, con sujeción al Artículo 124-2 de la L.S.

CAPITULO III - DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 18

Administración actuante

- 1.- La ejecución de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias será realizada por el Ayuntamiento.
- 2.- Las actuaciones de obras y servicios que el Estado, la Generalitat y las Diputaciones lleven a término en el desarrollo de la Norma, serán de su competencia.
- 3.- El Ayuntamiento o la Administración actuante, podrá ejercer respecto a los bienes afectados por las actuaciones del apartado 2 de este Artículo, la potestad expropiatoria.
- 4.- Los sujetos de gestión que se constituyan entre el Ayuntamiento, las entidades públicas y las personas privadas



asociaciones, podrán ejecutar estas Normas o los Planes que en su desarrollo se aprueben.

Artículo 19

Ejecución de sistemas generales y locales en suelo urbano y apto para urbanizar

1.- Los terrenos así calificados para sistemas locales como calles, plazas, espacios libres, equipamientos públicos, y servicios técnicos públicos, previstos en los Planes Parciales, se obtendrán a cuenta de las cesiones obligatorias fijadas por la ley.

2.- Cuando la obtención de un sistema sea en suelo urbano y no se encuentre dentro del ámbito de algún Plan, se ejecutará de acuerdo con el Artículo 135 de la L.S. por expropiación puntual.

3.- Cuando así se realice (Apartado 2 de este Artículo), el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales para obtener el reparto de la carga entre los propietarios del correspondiente polígono, que previamente deberá delimitar y que resulten en definitiva especialmente beneficiados según Art. 83 y 117 L.S.

4.- Lo señalado en el apartado 3, no será válido para las cesiones obligatorias que deben realizar los respectivos promotores de ambas urbanizaciones privadas, antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

5.- La ordenación física del aprovechamiento en los Planes Parciales, respetará las situaciones de las cesiones para espacios libres y públicos, así como, los trazados básicos de calles o plazas que figuran en los planos normativos de estas Normas, además completará la red viaria y de estacionamiento, y de otros espacios libres de dotación local que sean exigidos por las cuantías de suelo público a reservar fijadas por la L.S. y estas Normas.

6.- El aprovechamiento medio de cada sector se expresa en m²., techo/m². suelo, se garantiza a todas las fincas objeto de un sector de Plan Parcial sea cual sea en la ordenación prevista su destino y en las previsiones de los planos normativos de estas Normas.



7.- En el suelo apto para urbanizar, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Suelo, es obligado ceder gratuitamente el 10% de este aprovechamiento al Municipio, materializando esta cesión en suelo edificable en la cuantía exigida.

Artículo 20

Transmisión de los suelos de cesión obligatoria en el sistema de compensación

1.- La transmisión del suelo de cesión gratuita y obligatoria destinado a sistemas y equipamientos, se efectuará una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación e inscrito en el Registro de la Propiedad. Las obras se cederán cuando en la ejecución del Proyecto de Urbanización, estas sean recibidas por la Corporación, que se efectuará cuando haya transcurrido un plazo de 3 meses contados desde la, recepción definitiva de estas obras por la Junta de Compensación.

2.- La transmisión será documentada en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación y la representación Municipal.

Artículo 21

Transmisión de los suelos de cesión obligatoria en el sistema de cooperación

1.- Se efectuará la transmisión, cuando se apruebe el proyecto de Reparcelación de cada polígono, siempre previo al otorgamiento de licencias de edificación.

2.- Si la reparcelación fuera innecesaria, porque la distribución de los beneficios y de las cargas resultase ya suficientemente equitativa, la transmisión será efectiva desde la publicación del acuerdo en que se declare la innecesaria o improcedencia de la reparcelación.

3.- El Ayuntamiento extenderá acta administrativa o notarial



indistintamente, en que delimitará el suelo cedido y la inscribirá a su nombre en el Registro.

4.- El suelo de cesión gratuita deberá estar libre de cargas, ocupantes o gravámenes.

CAPITULO IV - DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 22

Actos sujetos a licencia

1.- Requieren previa licencia municipal de acuerdo con el Artículo 178 L.S. las obras de urbanización, los movimientos de tierras (excavaciones, rebajes, desmontes y terraplenes), las obras de edificación, así como las de conservación, reparación o mejora, a excepción en estas Últimas, las que bastan con una licencia de obras menores como son: aquellas obras, interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o forjados o elementos que afecten a la estructura del edificio.

La ocupación de los edificios, la modificación de su uso o destino, las demoliciones totales o parciales; la extracción de áridos y la explotación de cerámicas (extracción de tierras o rocas), la tala de árboles y jardines, ⁽¹⁾ la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o de propaganda visibles desde la vía pública; la instalación de redes de servicios o su modificación; la ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

2.- La sujeción a previa licencia municipal y en algunos supuestos indicados a la autorización por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, abarca a todas las operaciones indicadas en el párrafo 1, además de las que por motivo de competencia: bosques, lechos de torrentes, rios, rieras, servidumbre de carreteras, líneas eléctricas de alta tensión', centros turísticos u otros, estén también sujetos a informe o autorización previa del organismo correspondiente.

(1) Ver Artículo: Protección arbolado y paisaje y Ar. 59 del Plan 6.10



Artículo 23

Actos del Estado, de la Generalitat o de Entidades de Derecho Público

1.- También estarán sujetos a licencia municipal los actos del Artículo anterior que estén promovidos por organismos del Estado, de la Generalitat de Catalunya, o por Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el Artículo 180-2 de la Ley del Suelo.

2.- El Órgano de la Administración deberá solicitar la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y a los procedimientos establecidos en esta materia.

Artículo 24

Contenido normal de la solicitud de licencia

1.- La solicitud de licencia incluirá: como mínimo:

Proyecto técnico adecuado a la obra o instalación que se solicita que contendrá la Memoria en la que se describe la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficiente para evaluar junto con los planos a escala adecuada, la procedencia de la licencia y el presupuesto del valor de lo que se proyecta.

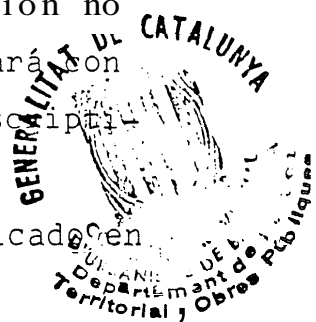
La Memoria relacionará los nombres, apellidos y domicilio del solicitante, interesado o de la persona que lo represente; la situación de la finca y el tipo de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia. Toda la documentación irá fechada y firmada por los autores y el solicitante.

Los planos serán como mínimo:

El de situación a escala 1/2000 y el de emplazamiento a 1/500. Planos que representen lo que se pretende realizar a 1/50, b 1/100 según el tamaño de la obra.

2.- Si la naturaleza de la operación, obra o instalación no requiere la elaboración de un proyecto técnico, bastará con un plano de situación y emplazamiento, la Memoria descriptiva y el presupuesto.

3.- Si el edificio, construcción o conjunto, está ubicado en



las proximidades del Castell de Cabrera o ermita de Sant Miquel, o está afectado por un Plan Especial de protección, se le exigirá además:

- 1º) Destino de la finca actual y el que se le quiera dar.
- 2º) Planos del estado actual de la edificación.
- 3º) Fotografías que muestren todas las perspectivas visibles (como mínimo de las cuatro fachadas), del estado actual de la edificación.

Artículo 25

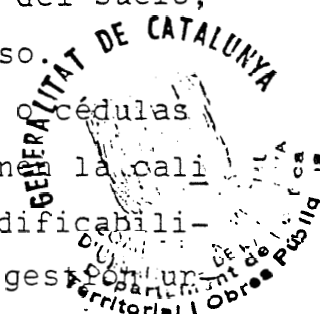
Procedimiento para el otorgamiento de licencias

- 1.- El procedimiento se atenderá a lo que prevé la Legislación de Régimen Local.
- 2.- Los actos de otorgamiento de licencias además de ser notificados al solicitante y a las personas que comparezcan en el trámite, se publicarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento con los datos precisos para su identificación e índole de la operación u obra solicitada. En el caso de su denegación, se indicará el recurso que proceda con la expresión del Órgano al que habrá de presentarlo y plazo para interponerlo.

Artículo 26

Contenido de las licencias

- 1.- La licencia contendrá todo lo que se dispone en esta Normativa respecto a condiciones de edificación y uso, estéticas, higiénicas y otras normas legales que deba cumplir la operación que se solicita. Los titulares deberán respetar el contenido explícitamente expresado en las cláusulas que contenga y en las que implícitamente sean resultado de estas Normas por razones de tipo zonal, clase y destino del suelo, condiciones de la edificación, edificabilidad y uso.
- 2.- Los interesados podrán solicitar certificados o cédulas urbanísticas a efectos de edificación que determinen la calificación, las condiciones de la edificación, la edificabilidad, las condiciones de uso y la situación de la gestión territorial y Obras Públicas.



banística, definición del sistema de actuación y de la exigencia de la reparcelación, caso de ser necesaria.

3.- Estas disposiciones no son de aplicación a las obras menores, que se regularán por el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.- La vulneración de las Normas no se podrá justificar en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información, la que deberá ser facilitada en el plazo de 15 días.

Artículo 27

Licencias de parcelación

Además de lo que se exige en el Artículo 24 de esta Normativa, se aportará el proyecto de parcelación que contendrá como mínimo:

1º) Memoria donde se describa la finca a parcelar y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación mediante referencia a las Normas, indicando el Plan en que se basa y las condiciones de la parcelación, con la información urbanística de las fincas que son objeto de la parcelación.

2º) Plano de situación a escala 1/2000.

3º) Plano de parcelación a escala 1/500 donde se expresarán las superficies y lindes acotados de cada parcela.

Artículo 28

Licencias en edificaciones de carácter artístico, histórico, tradicional o típico

Además de los requerimientos expresados en el Artículo 26, deberá figurar la autorización cuando sea procedente, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Artículo 29

Condiciones del otorgamiento

1.- Las licencias serán otorgadas con sujeción a lo que dicen estas Normas y a todas las Leyes, Instrucciones o Reglamentos que les afecten.



2.- Requisitos para la concesión de licencias en suelo urbano.

Para poder otorgar licencias será imprescindible que el suelo tenga condición de solar, de acuerdo con lo que disponen los Artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo; y el Artículo 14 de la "Llei 9/1981 de 18 de novembre sobre Protecció de la Legalitat urbanística", y otras disposiciones que las desarrollen.

3.- Licencias en suelo apto para urbanizar (o urbanizable).

No se podrán conceder licencias de edificación hasta que la parcela no sea un colar mediante los mecanismos que la Ley del Suelo prevé. Aprobación del Plan Parcial; proyecto de Urbanización y realización de las obras.

En general se estará a lo establecido en el Artículo 42 del Reglamento de Gestión.

4.- Licencias en suelo no urbanizable.

La tramitación se realizará por el Artículo 44 del Reglamento de Gestión y de acuerdo con los Artículos 83, 84, 85, 87, 91, 92, 93 de esta Normativa.



TITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.CAPITULO I - DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 30

Clasificación del suelo

Estas Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término Municipal de Cabrera de Igualada en suelo urbano, suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) y suelo no urbanizable quedan reflejados en los planos de la SERIE B nº 10-1 y 10-2 a escala 1/5000.

Artículo 31

Estructura general dei territorio

- 1.- Se detalla en el plano de la SERIE B nº 11-1 y 11-2 a escala 1/5000 y viene garantizada por los suelos adscritos a sistemas generales y destinados a:
 - 1º) Red viaria básica, comunicaciones principales y enlaces vertebradores de cada suelo.
 - 2º) Espacios libres destinados a jardines, plazas, parques o bosques urbanos.
 - 3º) Equipamientos y dotaciones comunitarias.
 - 4º) Servicios técnicos para el abastecimiento de agua, energía eléctrica, depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y desperdicios.
 - 5º) Protección de sistemas de transporte y de los márgenes inundables de rios y torrentes.
- 2.- La alteración de los sistemas generales exigirá la modificación de estas Normas Subsidiarias.



CAPITULO II - REGULACION DETALLADA DE LOS SISTEMAS.sección primera. Disposiciones generales.

Artículo 32

Titularidad y afectación del suelo destinado a Sistemas
Generales

El suelo calificado de sistema general queda vinculado a este destino aunque la titularidad sea privada, mientras el Ayuntamiento no haya adquirido el suelo por cesión gratuita en los casos procedentes por la Ley o por expropiación forzosa. Hasta que no se haga efectiva esta adquisición, el suelo continuará siendo propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado.

Artículo 33

Sistemas locales

- 1.- Son aquellos que complementan a nivel sectorial o de un ámbito de actuación la estructura integrada por los sistemas generales como calles locales y sus accesos, espacios libres entre la edificación, jardines públicos de ámbito sectorial, aparcamientos, dotaciones comunitarias señaladas a cada sector por estas Normas. En algunos sectores se fijan los lugares o trazados a respetar por el Plan Parcial.
- 2.- Se garantiza su obtención gratuita como compensación edificable dentro del sector.
- 3.- En el suelo urbano sino se delimitan dentro de una unidad de actuación que permita obtenerlos por cesión gratuita, se obtendrán por expropiación.

Artículo 34

Gestión del suelo para sistemas locales

Las cesiones de suelo para sistemas locales se regularán según lo dispuesto en la L.S. y su Reglamento de Gestión de acuerdo con el sistema de actuación que disponen estas normas, en cada sector o Plan a desarrollar.



Sección segunda. Sistemas generales de comunicación.

Artículo 35

Sistema general de comunicaciones

Las Normas establecen como este sistema la red viaria básica formada por: Autopistas, Distribuidores generales y la red local que vienen detallados en el Artículo 37 de estas Normas.

Artículo 36

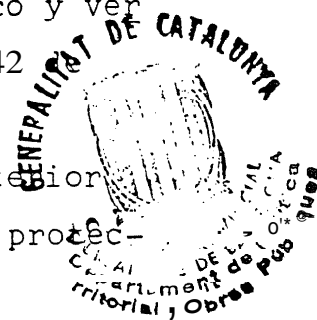
Franjas de protección de los sistemas generales de comunicación

Las Normas delimitan las franjas adyacentes a los sistemas de comunicación dedicadas a su protección y las califica de clave 7b. Estas franjas son espacios no edificables y quedan restringidos a los usos fijados por la Ley de Carreteras en su ámbito de aplicación y al mantenimiento de la red de caminos rurales. Se regirán en cuanto dominio y régimen de propiedad por la legislación correspondiente. Quedan representados en el plano de la SERIE B nº 12-1 y 12-2. (Ver Artículos 103 y 104).

Artículo 37

La red viaria básica

- 1.- Autopistas: No existen en el término. Unicamente hay el proyecto de Red Arterial Metropolitana de Barcelona de 1974, regidas por la Ley 51/1974 de 19 de diciembre.
- 2.- Distribuidores generales: Se consideran como este tipo de vías las de tráfico interno, carreteras del Estado, de la Generalitat, de la Diputación y los caminos vecinales, que en el Municipio son: la carretera BV 2304 que da acceso a Canaletes desde la carretera C-244 de Igualada a Sitges, su prolongación proyecto ya redactado como eje viario básico y verificador del Municipio que lo enlazaría con la BV 2242 Piera a Sant Sadurní d'Anoia.
- 3.- Red local: Caminos rurales no incluidos en el anterior apartado y que las normas grafían con servidumbre de protección.



ción por su interés de comunicación.

Las Normas consideran como Red local los caminos de Canaletes a Sant Pere de Riudebitlles, de Canaletes al Castell de Cabrera y a la Carretera B-224 de Martorell a Capellades. El proyecto de mejora de la pista forestal que se inicia en la carretera BV 2242, pasa por el Rancho Santana y la urbanización Can Ros y enlazaría con el camino de Canaletes a Sant Pere de Riudebitlles. Quedan grafiados en el plano de la SERIE B nº 11-1 y 11-2. (Estructura orgánica del territorio Municipal). Se incluye el camí dels Cortalls: del Badorc-Castell de Cabrera.

4.- El resto de caminos no forman parte de la red viaria básica y se consideran de uso agrícola o forestal.

Sección tercera. El sistema general de espacios libres.

Artículo 38

Disposiciones generales

1.- Los espacios libres que forman la estructura general y orgánica del territorio son: Los parques y jardines urbanos, incluyendo las plazas; todo se designa por clave (P).

2.- Los parques, jardines y plazas previstos por las Normas en los sectores objeto de Planes Parciales o Especiales, son indicativos para que los recojan y computables para sus cesiones destinadas a sistemas locales, siendo pues de cesión gratuita previa reparcelación con las fincas edificables dentro de su sector, a excepción de la zona que se indica y destinada a sistema general que no es computable como cesión de Plan Parcial pero también es de cesión gratuita.

Artículo 39

Condiciones que han de cumplir los jardines públicos

Los jardines, parques y bosques urbanos que se obtengan del desarrollo de los Planes Parciales o Planes Especiales han de cumplir los mínimos siguientes para garantizar su calidad y uso adecuado.



- Radio mínimo inscribible 15 m.
- Que el 60% del total a ceder esté concentrado en un solo lote y que el 40% restante no sean fragmentos sin identidad o aprovechables para el uso destinado.
- Que la pendiente sea menor o igual al de las parcelas resultantes más llanas.
- No podrán situarse en torrentes, rieras o franjas de protección de líneas de alta tensión.
- Cumplirán también lo que dispone el Artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Artículo 40

Jardines urbanos y plazas (Clave P)

Son jardines urbanos y plazas los suelos de dominio público destinados a espacios libres y a repoblación forestal o mantenimiento de la que posean y arreglo con jardinería.

Artículo 41

Usos permitidos

En las áreas para jardines urbanos y plazas de dominio público, sólo se admiten usos públicos y los usos colectivos que pueda definir un Plan Especial y que respete lo siguiente:

- 1º) Se admiten edificaciones que sean instalaciones de juego o esparcimiento y que no sobrepasen el 5% de la superficie del parque y serán de una sola planta, altura máxima 4 m.
- 2º) El estacionamiento o aparcamiento y las calles para vehículos no representarán más del 10% de su superficie.
- 3º) La composición del espacio habrá de ser unitario, no permitiéndose el realizar fraccionamientos que no respondan a verdaderas adaptaciones topográficas.

Sección cuarta. Equipamientos, dotaciones comunitarias
Servicios Técnicos.



Artículo 42

Disposiciones generales

Como elementos de la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas destinan a equipamientos y dotaciones públicos los suelos identificados con la clave E ubicados en suelo de titularidad pública; a equipamientos y dotaciones privados clave Ep y a Servicios técnicos con la clase S ubicados en suelo de titularidad privada.

Artículo 43

Clasificación

- 1.- Equipamientos docentes: Centros docentes, públicos o privados y sus anexos deportivos.
- 2.- Equipamientos sanitarios asistenciales: Centros sanitarios asistenciales, residencias geriátricas, públicos o privados de interés público, social o comunitario y el cementerio.
- 3.- Equipamientos culturales y religiosos: Templo, centro cultural, exposiciones, biblioteca, sala de reuniones, anexos deportivos y recreativos.
- 4.- Edificaciones e instalaciones deportivas, centros recreativos y otros de carácter turístico no residenciales de interés público, social o comunitario y sus anexos de servicios.
- 5.- Equipamientos de abastecimiento y suministro: Matadero, mercado de titularidad pública pero de posible gestión privada y sus áreas de servicio.
- 6.- Equipamientos administrativos y de seguridad: Centros y edificios para la administración pública, policía o servicios de seguridad, militares y otros de interés público.

Artículo 44

Destino de los equipamientos actuales

- 1.- Los equipamientos quedarán afectados al destino, tipo y titularidad existente en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias.
- 2.- Para el cambio del tipo de equipamiento se habrá de licitar previamente a la presentación del Plan Especial



ordenación de cada emplazamiento, la autorización ya que el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación del Plan motivando el interés general de la permanencia del servicio que se ejercería, alegando su necesidad y con el fin de evitar déficit de equipamientos.

Caso de que la propiedad lo dejara sin funcionamiento por la denegación de la autorización de cambio, en un plazo de dos años desde el cierre del equipamiento, el Ayuntamiento podrá iniciar el trámite de expropiación forzosa, para garantizar el servicio o equipamiento que allí se desarrollaba.

Artículo 45

Determinación del emplazamiento de nuevos equipamientos

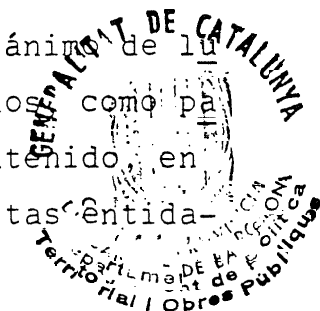
1.- Los suelos destinados a equipamientos en suelo apto para urbanizar, podrán edificarse previa ordenación por el Plan Parcial que los contenga, que determinará su destino y ordenación física, emplazamiento de volúmenes, ocupación, alturas y separación a las lindes o edificaciones vecinas, sistematización de los espacios libres y accesos.

2.- El Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial en que se determine la dotación de un equipamiento para un solar, o edificio legitimando así la expropiación por parte de la Administración Pública actuante, de acuerdo con el Artículo 65.3 de la Ley del Suelo. El plan Especial no contendrá afectaciones de solares o, terrenos o edificios sino que estos serán los previstos en estas Normas.

3.- En el suelo apto para urbanizar las Normas los fijan como indicativo de lugar con la clave V.E.

4.- Para los equipamientos de nueva creación, en cumplimiento de los acuerdos de la Comisión de Urbanismo, se establece lo siguiente:

- a) Que las personas físicas o jurídicas no tengan ánimo de lucro, o que los bienes necesarios queden afectados como patrimonio independiente, al uso objetivo del contenido, en la gestión del cual no tengan ánimo de lucro estas entidades.



- b) Que el destino de equipamiento sea para actividades culturales, de culto y/o religiosos, científicos, benéficos y de asistencia social, sanitarias, deportivas y docentes a las que se reconozcan su utilidad pública o interés social.
 - c) Que sobre los terrenos en que tengan que asentarse no se prevea legalmente para idéntico fin la actuación pública.
 - d) Que se justifique la necesidad colectiva del equipamiento en el ámbito territorial que se inscribe y se respete dentro de sus finalidades específicas para equipamientos la igualdad de los ciudadanos a su disfrute o acceso.
- 5.- En los supuestos en que se admita la titularidad privada del equipamiento el suelo no puede obtenerse por expropiación forzosa ni el obtenido por cesiones en favor de la administración actuante.

Artículo 46

Condiciones de edificación

- 1.- La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales que tendrán que respetar y su integración en el sector donde se emplacen.
- 2.- Se deberán fijar en el Plan Especial a redactar o en su defecto se tendrán en cuenta:
 - a) En suelo urbano: regirá el tipo de ordenación de la zona próxima que más convenga al equipamiento o si se inserta en ella, de la misma zona.

Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los que se relacionan o sean asimilables en el Artículo 43.

Condiciones del edificio principal:

- 1.- Edificación entre medianeras:

Alineación.- Se alinearán a los edificios contiguos en ambas fachadas, anterior y posterior.

Profundidad edificable.- La misma de los edificios contiguos.



Altura máxima.- Regirá la altura reguladora de la calle donde se ubiquen. Como máximo será de 10 m. que corresponderá a PB+2 planta piso.

2.- Edificación aislada:

Se considerarán de esta tipología edificatoria aquellos que se situen en manzanas o islas destinadas a este uso y preferiblemente en cualquier caso se procurará adoptar estas condiciones de edificabilidad, a menos que se justifiquen y motiven las causas que determinen su inclusión en el tipo 1 (Edificación entre medianeras).

Edificabilidad neta máxima: 1 m²t/ms.

ocupación máxima: 50%

Alineación a calle: 3 m.

otros lindes: 2 m.

Altura máxima: 10 m. correspondiente a planta baja y 2 plantas piso.

Distancias a otros equipamientos.- Los locales de espectáculos, deportivos y en general los de gran concurrencia de público deberán distanciarse sus accesos de otros como templos, sanitarios o culturales, con un mínimo de 20 m.

- b) En suelo apto para urbanizar-urbanizable: el tipo de ordenación será de acuerdo con la zona en que ubique, preferiblemente aislado. Distancias a calle 3 m. y 2 m. otros lindes.

Altura máxima: 9 m., PB + 2 plantas que podrá sobrepasarse excepcionalmente si lo justifican las características y finalidad del equipamiento.

Ocupación máxima: 50%, pero se buscará una concordancia con las zonas anexas.

Edificabilidad neta: máxima 1 m² t/1 m² S.

Deberán distanciarse los locales de espectáculos las de fiestas y similares de otros como templos culturales o sanitarios con un mínimo de 20 m. de sus accesos



CAPITULO III - REGULACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.Sección primera. Disposiciones generales.

Artículo 47

Calificación de suelo urbano

Las Normas Subsidiarias delimitan el suelo urbano de conformidad con las condiciones establecidas en el Artículo 78 de la Ley del Suelo, señalando las unidades de actuación para completar durante el plazo determinado, los elementos de urbanización que falten y que vendrán reflejados en los correspondientes proyectos de urbanización.

Artículo 48

Planos Normativos y Zonas

1.- En el suelo urbano la regulación detallada de los usos y condiciones de edificación de los suelos no adscritos a calles, jardines o espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones colectivas se ha realizado por zonas, siendo normativo el correspondiente plano de referencia a cada ámbito de suelo urbano que son para Canaletes los planos Serie B-13 a escala 1/1000 y B-14 a escala 1/500; para Castell de Cabrera el plano B-15 a escala 1/2000; para Can Ros el plano B-16 a escala 1/2000; para Can Feixes el plano B-19 a escala 1/1000 y para Can Gallego el plano B-20 a escala 1/1000.

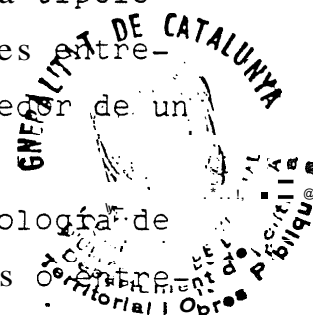
2.- Las zonas en suelo urbano son:

Zona 1 - Ordenación antigua y tradicional que abarca el ámbito de Canaletes.

Zona 2 - Ordenación especial en los caserios aislados que se subdivide en cada uno de los caserios.

2-a y 2-b Corresponde a Can Feixes, una tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras y un núcleo alrededor de un patio central.

2-b Corresponde a Can Gallego, una tipología de viviendas y locales anexos aislados



medianeras alrededor de un patio central.

2-c Corresponde a Can Formiga, una tipología de masias o viviendas aisladas.

Zona 3 - ordenación residencial abierta en jardín que se subdivide en 3 subzonas.

3-a Subzona de viviendas plurifamiliares aisladas con comercio obligatorio y con la mayor intensidad de edificación.

3-b Subzona de viviendas unifamiliares aisladas con intensidad media de edificación (Can Ros).

3-c Subzona de viviendas unifamiliares aisladas con, intensidad menor de edificación (Cast'ell de Cabrera).

Zona 4 - Zona industrial: Se limita a regular la existente (fábrica Cal Afou).

Artículo 49

Ajustes en los límites de los Planes Especiales, sectores y de las unidades de actuación

Los Planes Especiales o los Planes Parciales podrán ajustar sus límites sin alterar su superficie ni edificabilidad por causa de:



- 1º) Alineaciones y líneas de edificación.
- 2º) Topografía del terreno.
- 3º) Límites de las propiedades.
- 4º) La existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales que justifiquen la corrección.

Artículo 50

Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.)

Su redacción se ajustará a las condiciones de este Artículo y a las indicaciones de los planos que los contienen y delimitan para su desarrollo. Ver Artículo 9.2 de estas Normas.

Los propietarios de los suelos delimitados como P.E.R.I. en el ámbito de Can Ros, (Can Ros-2, Can Ros-3, Can Ros-4 y Can Ros-5) participarán en la Junta de Compensación o en la Asociación Administrativa de Cooperación de la urbanización de Can Ros, según sea el sistema de actuación que finalmente se adopte para la ejecución del Proyecto de Urbanización, de acuerdo con sus aprovechamientos que se fijan para cada P.E.R.I. en este mismo Artículo.

El aprovechamiento será en función de la relación entre densidad bruta máxima de viviendas y las cesiones obligatorias.

La aportación total se establecerá calculando el coste total de urbanización y de la implantación de los servicios de todos ellos (Can Ros-2, 3, 4 y 5) y su contribución se repartirá de acuerdo con el coeficiente establecido.



1.- P.E.R.I. Can Ros-2 viene delimitado en el plano Serie B nº 17, con una extensión de 2'07 Has.

La Tipología de viviendas será unifamiliar aislada en subzonas 3b y 3c.

La densidad bruta máxima de viviendas será de 4'35 viviendas/Ha. que da un potencial máximo de 9 viviendas.

Las cesiones gratuitas serán los viales señalados y el suelo para equipamientos de 0'77 Ha., **que** se harán efectivas antes de la concesión de licencias de edificación. Cuota de participación en el Proyecto de urbanización de todos los P.E.R.I. 7'98%.

2.- P.E.R.I. Can Ros-3 viene delimitado en el plano Serie B nº 17 con una extensión de 1'70 Has.

La tipología de viviendas será unifamiliar aislada en subzona 3c.

La densidad bruta máxima de viviendas será de 4'12 viviendas/Ha. que da un potencial máximo de 7 viviendas. Las cesiones gratuitas serán los viales señalados; el suelo para servicios técnicos S de 0'30 Ha. y el destinado a parques o zonas verdes P de 0'66 Ha. Las cesiones se harán efectivas antes de la concesión de licencias de edificación.

Cuota de participación en el Proyecto de Urbanización de todos los P.E.R.I. 6'06%.

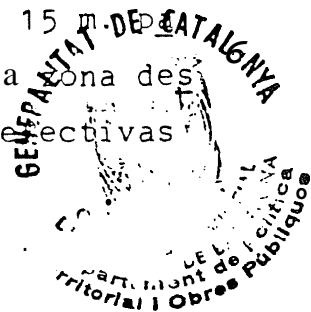
3.- P.E.R.I. Can Ros-4 viene delimitado en el plano Serie B nº 17 con una extensión de 1'27 Ha.

La tipología de viviendas será plurifamiliar aislada o agrupada, subzona Clave 3a, con comercios en las plantas bajas y sótanos.

La densidad bruta máxima de viviendas será de 4'50 viviendas/ha., que da un potencial de 6 viviendas.

Las cesiones gratuitas serán los viales con ancho de 15 m. para permitir aparcamiento de vehículos en batería y la zona destinada a parque de 0'48 Ha. Estas cesiones se harán efectivas antes de la concesión de licencias de edificación.

La cuota de participación en el Proyecto de obras de



ción de todos los P.E.R.I. es del 78'76%.

4.- P.E.R.I. Can Ros-5 viene delimitado en el plano Serie B nº 18 con una extensión de 1'51 Ha.

La tipología de viviendas será unifamiliar aislada en subzona Clave 3c. Las Normas Únicamente fijan que el total de cesiones sea del 50% del ámbito y que puedan dedicarse a cualquier destino mientras este sea público, de los que se mencionan: equipamientos, parques y jardines, viario, aparcamiento, plazas y servicios técnicos.

La densidad bruta máxima será de 4'64 viviendas Ha. que da un potencial de 7 viviendas.

Las cesiones gratuitas destinadas a lo que fije el Plan Especial, alcanzarán como mínimo 0'75 Ha. Estas cesiones se harán efectivas antes de la concesión de licencias de edificación. La cuota de participación en el Proyecto de Urbanización de todos los P.E.R.I. es del 7'20%.

5.- P.E.R.I. Castell de Cabrera viene delimitado en el plano B-15. Tiene una extensión de 5'84 Ha.

La tipología de viviendas será unifamiliar aislada en subzona clave 3c u otro tipo, pero que no supere la densidad bruta de 4'50 viviendas por Ha. que da un potencial máximo de 26 viviendas. El total de cesiones no será inferior al 50% del ámbito del Plan que podrán dedicarse a cualquier destino mientras éste sea público, de los que se mencionan: equipamientos, parques y jardines, viario, aparcamiento, plazas y servicios técnicos. Estas alcanzarán como mínimo 2'92 Ha. haciéndose efectivas antes de la concesión de licencias de edificación.

La aprobación de este P.E.R.I. viene condicionada a la terminación de las obras de urbanización del Castell de Cabrera; a no ser que se presente conjuntamente con el proyecto de Urbanización de ésta. Si así se procede el proyecto de Urbanización separará los costos de urbanización del P.E.R.I. del resto.

Para la concesión de licencias de edificación dentro del P.E.R.I. , será imprescindible que las parcelas resultantes



tengan la condición de solar. Se estará a lo contenido en el Artículo 29 de esta Normativa.

Artículo 51

Condiciones de edificación en las zonas

Las condiciones de edificación establecidas para las diversas zonas, son de aplicación para las edificaciones u obras de nueva planta. Las obras de ampliación o reforma de edificios existentes se regulan además en las Disposiciones Transitorias.

Artículo 52

Tipos de ordenación de la edificación

Los tipos de ordenación de la edificación son los siguientes:

- 1) Edificación según alineaciones de vial. Corresponde a una edificación entre medianeras a lo largo de las calles o viales, regida básicamente por la altura máxima y número de plantas en función de la anchura de la calle, de las edificaciones existentes y de su profundidad edificable señalada en el plano correspondiente a Canaletes B-14, escala 1/500 (Clave 1).
- 2) Edificación entremedianeras. Separada de las alineaciones de vial y fondos de parcela (Clave 5b) determinada básicamente por su ocupación del solar, altura máxima, número de plantas y su disposición en hilera a una distancia determinada del vial o calle. (Se prevé en el desarrollo del Plan Parcial Canaletes-1. Suelo apto para urbanizar).
- 3) La edificación propia de cada caserío que se sigue respetando en las posibles nuevas edificaciones (Claves 2a, 2b ó 2c).
- 4) La edificación aislada (Clave 3a, 3b, 3c en suelo urbano y Clave 5a, 5c, 5d y 5e en suelo apto para urbanizar) establecida de acuerdo con unos mínimos a cumplir por parcela o solar y regulada básicamente por el índice edificabilidad neta máxima como una relación entre los metros

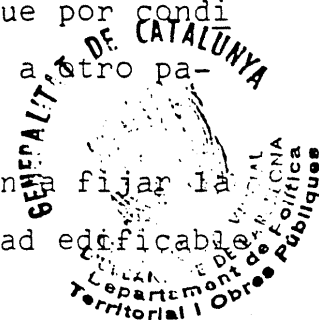


cuadrados de techo edificable y los metros cuadrados de suelo que tenga la parcela o solar de ocupación, las distancias a los lindes de la parcela, su volumen en función de la superficie de la parcela, su volumen máximo y finalmente su altura máxima y número de plantas.

Sección segunda. Zona de ordenación antigua y tradicional.
(Casco antiguo-Clave 1).

Artículo 53
Definición, ordenación, usos y condiciones

- 1.- Definición. Corresponde esta zona a la parte del suelo urbano del núcleo de Canaletes con edificaciones antiguas.
- 2.- Tipo de ordenación. Según la alineación de vial, entre medianeras, destacando la ausencia de patios interiores de parcela, que las Normas respetarán recogiendo las características de su ordenación.
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. El uso predominante es el de vivienda unifamiliar, pero se permite la posibilidad del uso plurifamiliar. Se permiten todos los usos a excepción de las limitaciones que se regulan en el Anexo Normativo II Régimen de los USOS.
- 4.- Condiciones del solar o parcela. Únicamente se le exige para ser edificable que tenga una fachada mínima de 5 m., que podrá ser menor si ambos solares medianeros están edificados o que por condiciones de la ordenación no pueda agruparse a otro para obtener uno de fachada mayor.
- 5.- Condiciones del edificio principal. Se reducen a fijar la profundidad edificable



y la altura reguladora máxima de 10 m., en planta baja y 2 plantas piso, - . se grafían en el plano B-14 Canaletes a escala 1/500.

Por las características de la ordenación no se permiten patios de luces en los solares debiendo ventilar las piezas vivideras a las calles o a los patios traseros.

La cubierta seguirá la pendiente de las edificaciones con tiguas. Se prohíben las tribunas y elementos salientes en las calles menores de 10 m. de ancho, a excepción de los balcones que no salgan más de 20 cms. en calles de 6 m. y de 45 cms. en calles hasta 10 m. Para calles iguales o superiores a 10 m. Se admiten tribunas o balcones de 1 m. de salida y como máximo el 10% del ancho de la calle.

Estos cuerpos salientes se situarán como mínimo a 1 m. de los lindes, sus bordes serán perpendiculares a la alineación de fachada y no ocuparán más de la mitad de la fachada, los cerrados (tribunas).

Las tribunas tendrán una longitud máxima en un solo cuerpo de 4,50 m.

Todos estos cuerpos salientes deberán sobresalir por encima de los 3,30 m. medidos desde la rasante de la calle en cada punto.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares.

Se regirán por el Artículo 55, apartado 6.1 al 6.10 ambos inclusive.



.Sección tercera. Zona de ordenación especial en los caserios aislados. (Clave 2).

Artículo 54

Definición

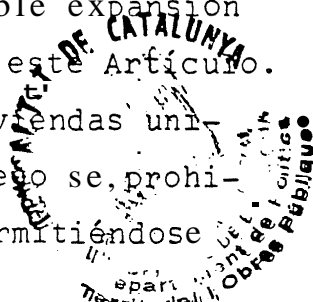
Corresponde esta zona a los caserios aislados que se subdivide en subzonas para poder tratar cada uno de ellos de acuerdo con la tipología edificatoria que tradicionalmente se ha desarrollado.

Subzona 2a y 2b - Can Feixes.	Subzona 2a	artículo 55
Subzona 2b - Can Gallego.	" 2b	" 56
Subzona 2c - Can Formiga.	" 2c	" 57

Artículo 55

Subzona 2a y 2b - Can Feixes:

- 1.- Definición. Corresponde esta subzona a una tipología de, viviendas unifamiliares entremedianeras, desarrolladas por el caserío de Can Feixes para sus trabajadores.
- 2.- Tipo de ordenación. Comprende dos tipologías separadas por el camino de acceso: Subzona 2a y 2b.
 - 1ª) 2b El caserío agrupado de Can Feixes con edificaciones alrededor de un patio, al que sólo se le permite su reforma o ampliación de edificios bajos a un máximo de planta baja y dos picos, sin rebasar la altura del contiguo, por ello se exigirán fotografías y planos de las fachadas del estado actual para la concesión de la licencia de obras. El resto de condiciones vienen relacionadas en el Artículo 56 (subzona 2b).
 - 2ª) 2a El resto formado por viviendas unifamiliares entre medianeras dando una hilera de casas, al que se permite su crecimiento atendiendo a la posible expansión agrícola de la finca. que se regiran por este Artículo.
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. Se trata de viviendas unifamiliares, luego se, prohibe la tipología de vivienda plurifamiliar permitiéndose



todos los usos a excepción de las limitaciones que se regulan en el Anexo Normativo II Régimen de los usos.

4.- Condiciones del solar o parcela.

4.1 Parcela mínima. 150 m². de superficie se considerará indivisible la que no alcance los 300 m². y al propio tiempo reúna las condiciones a cumplir 4.2 (fachada).

4.2 Fachada mínima. Para poder ser edificable se requería que su fachada tenga al menos 5 m.

5.- Condiciones del edificio principal.

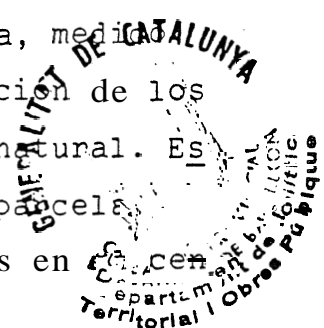
5.1 Edificabilidad. Expresada en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de parcela; entendiéndose por techo edificable, la suma de todas las superficies cubiertas y cerradas que tenga el edificio, a excepción de las plantas sótano. No sobrepasará 1,20 m²/m²S.

5.2 Ocupación. Expresada en un tanto por ciento sobre la superficie total de la parcela. Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes cerrados o no y los sótanos. La ocupación será como máximo del 60%.

5.3 Separaciones mínimas. Son las distancias mínimas a las que debe situarse la edificación; sus cuerpos salientes cerrados o no y sótanos. Los edificios se situarán en la alineación de la calle, se permitirán balcones de salida máxima 0,80 m. y que sólo ocupen la 3ª parte de la fachada. Se trata de edificación entre medianeras.

5.4 Volumen. Según el tamaño de la parcela se regula el volumen visible a edificar en ella, medido en su totalidad incluso cubiertas, a excepción de los sótanos que quedan por debajo del terreno natural. Este no podrá ser superior a 4,20 m³/m². de parcela.

5.5 Altura máxima. No superará los 7 m. medidos en el centro de la fachada.



5.6 Número de plantas. Se limita a las existentes, es decir, planta baja y un piso. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 m. y la altura mínima de la planta piso de 2,50 m. Las pendientes de la cubierta serán similares a las existentes, destinándose a uso de almacén el espacio útil aprovechable.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares al servicio del edificio principal, tales como trasteros, lavaderos, garajes, piscinas, balsas, instalaciones deportivas y otras análogas, que no podrán ser destinadas a vivienda.

6.1 Edificabilidad. 0,2 m²t/m²s, si se proyecta un Único edificio que comprenda el principal y el auxiliar; esta edificabilidad podrá sumarse a la del edificio principal y emplearse indistintamente como techo principal o auxiliar.

6.2 Ocupación. 20%, si se proyectan unidas al edificio principal la ocupación podrá sumarse a la del edificio principal y emplearse indistintamente.

6.3 Separaciones mínimas. Si no se proyecta construcción auxiliar unida al edificio principal, deberá situarse ésta en la medianera del fondo de la parcela, la opuesta al acceso.

6.4 Altura máxima. La altura máxima será de 4 m. medida en cualquier punto ocupado por la edificación sobre el terreno natural.

6.5 Número de plantas. Las construcciones auxiliares serán Únicamente en plantabaja.

6.6 Cercas, vallas o cerramientos de parcelas a la vía pública.

Podrán ser de material macizo y opaco hasta una



altura de 1,50 m. y el resto hasta 2 m. que será la altura máxima permitida de material traslucido, en celosía, reja, tela metálica o setos verdes vivos. Esta altura se medirá en la alineación de la calle y desde el pavimento de la acera en cada punto de la fachada.

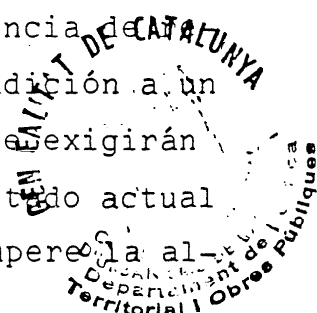
- 6.7 Cercas, vallas o cerramientos a otros lindes: Podrán ser de material macizo y opaco hasta una altura máxima de 0,50 m. En terrenos con pendientes y siempre que su disposición sea escalonada se permitirá que el punto máximo macizo alcance 1 m. sobre el terreno natural. El resto hasta los 2 m. de altura máxima podrá ser de material traslucido, en celosía, reja, tela metálica o setos verdes vivos. La altura de la valla se medirá en cada punto del predio en que se vaya a construir a partir del terreno natural.
- 6.8 Otras construcciones: Como piscinas, balsas, depósitos enterrados o no, fosas sépticas y otros elementos propios de un jardín se construirán como mínimo a 2 m. de los lindes.
- 6.9 Actividades que puedan ocasionar molestias: Se registrá por lo dispuesto en el Artículo 59 apartado 6.10.

Artículo 56

Subzona 2b - Can Gallego y parte en Can Feixes

- 1.- Definición. Corresponde esta subzona a una tipología de viviendas unifamiliares, entremedianeras o aisladas, pero agrupadas alrededor de un patio central.
- 2.- Tipo de ordenación. Se seguirá el actual que es de viviendas unifamiliares entremedianeras o aisladas.

- A) Caso entremedianeras: Para conceder la licencia de forma, ampliación o adición a un máximo de planta baja y dos plantas piso, se exigirán fotografías y planos de las fachadas del estado actual para controlar que el de nueva planta no supere la al-



tura del edificio contiguo existente.

- B) Caso en edificación aislada: Caso de construirse una edificación aislada, ésta se separará como mínimo la altura que se pretenda construir del edificio existente.
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. Regirán las señaladas en el Artículo 55 apartado 3.
- 4.- Condiciones del solar o parcela. No se fijan condiciones a la parcela mínima, debido a la característica agrícola y unitaria del conjunto. Caso de segregarse un edificio este debería ir indivisiblemente unido a una porción de terreno cuya ocupación por el edificio permitiera no sobrepasar el 60% y cuya edificabilidad no sobrepasará el 1,20 m²t/m²s.
- 5.- Condiciones del edificio principal. El resto de condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y volumen se regirán por el Artículo 55 apartado 5, la altura y número de plantas se fijan para edificación entremedianeras la del edificio contiguo. En edificación aislada: 9 m. correspondiente a planta baja y dos plantas piso. La separación entre edificios será como mínimo la altura del que se pretenda construir.
- 6.- Condiciones construcciones auxiliares. Se regirán por el Artículo 55 apartados 6.1 al 6.9 ambos inclusive.

Artículo 57

Subzona 2c - Can Formiga

- 1.- Definición. Corresponde esta subzona a viviendas unifamiliares aisladas.
- 2.- Tipo de ordenación. Se respeta la actual de viviendas aisladas, ordenándola con unos máximos de cumplir para las nuevas edificaciones;
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. Se regulan por el Artículo 55, apartado 3.



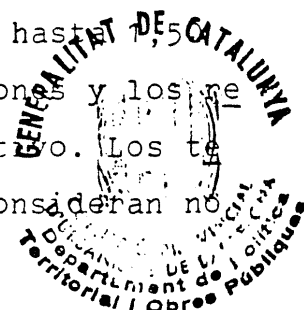
4.- Condiciones del solar o parcela. A las nuevas construcciones se les exigirá:

- 4.1 Parcela mínima: 800 m²., considerándose indivisible la que no posea como mínimo 1.600 m².
- 4.2 Fachada mínima: 20 m.
- 4.3 Forma: La parcela para ser edificable debe contener un círculo de diámetro 20 m.
- 4.4 Adaptación topográfica: Regirá lo dispuesto en el Artículo 59, apartado 4.4.

5.- Condiciones del edificio principal.

- 5.1 Edificabilidad: 0,50 m²t/m²s. Ver definición en Artículo 55 apartado 5.1.
- 5.2 Ocupación: 25% ver definición en Artículo 55 apartado 5.2.
- 5.3 Separaciones mínimas: Distancia a calle 10 m. otros lindes 3 m. La distancia entre edificios dentro de una misma parcela será mayor o igual a la altura que se pretenda construir con un mínimo de 4 m.
- 5.4 Pareos o agrupaciones: Se admiten con la condición establecida en el Artículo 59 apartado 5.4
- 5.5 Volumen: 2 m³/m². Ver definición en Artículo 59 apartado 5.5,
- 5.6 Volumen máximo: 3.000 m³. Ver definición en Artículo 59 apartado 5.6.
- 5.7 Altura máxima: 9 m. Que se medirán en cada punto de la parcela ocupada por el edificio incluyendo cubiertas. Este no superará un plano paralelo al nivel natural del terreno situado a 9 m. de éste.

En los terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100%, la altura queda reducida a 7 m. Por encima de esta altura sólo se permitirán barandas hasta 1,5 m. Los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de la edificación de carácter decorativo. Los terrenos con pendiente superior al 100% se consideran no edificables.



5.8 Número de plantas: Planta baja y dos plantas piso. Para terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100% se reduce a planta baja y un piso.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares. Se permiten y se regirán por el Artículo 59, apartado 6.1. y 6.2, para las separaciones mínimas regirán a calle: 10 m., otros límites 3 m. y a otros edificios 4 m.

6.4 Pareos: Se admiten; ver Artículo 59 apartado 6.4.

6.5 Altura máxima: Será de 4 m. medida en cada punto de la parcela ocupada por la construcción auxiliar.

6.6 al 6.9 Ambos inclusive se regirán por los correspondientes apartados del Artículo 59, apartados 6.6 al 6.9.



Sección cuarta. Zona de ordenación residencial abierta en jardín. (Clave 3).

Artículo 58

Definición

Comprende todos los suelos urbanos delimitados con la Clave 3 destinados a una edificación residencial de tipo abierto, con una proporción de espacios libres privados ajardinados entre las edificaciones, variables según las subzonas e intensidades de edificación, de mayor a menor edificabilidad son las siguientes:

- Clave 3a - Plurifamiliar intensidad 1.
- " 3b - Unifamiliar intensidad 2.
- " 3c - Unifamiliar intensidad 3.

Artículo 59

Subzona 3a - plurifamiliar intensidad 1

- 1.- Definición. Comprende las áreas más densas dentro de la zona 3, luego con índices más elevados de edificabilidad que permite edificios plurifamiliares aislados, con destino obligado de plantas bajas y sótanos a usos comerciales.
- 2.- Tipo de ordenación. Corresponde al de viviendas plurifamiliares agrupadas en edificios aislados con plantas bajas comerciales o libres, que se adaptarán al terreno mediante formas escalonadas.
- 3.- Usos permitidos y prohibidos.
 - 3.1 El uso predominante será el de vivienda plurifamiliar, con los bajos y posible sótano, obligatoriamente dedicados al uso comercial.
 - 3.2 Se permiten también los siguientes usos: Hotelero, Residencial, con la única restricción de reservar dentro de su solar un número de plazas de aparcamiento igual al número de habitaciones que vaya a disponer el edificio en proyecto.
 - 3.3 Benéfico--sanitario: únicamente consultorios y obreros



sarios preveyendo dentro su solar, aparcamiento para la capacidad o número de usuarios del centro.

3.4 Se prohíben los usos industriales y en general los que no sean compatibles con la vivienda.

Los usos de industria, garaje y comercio se limitan por una regulación específica de esta Normativa; ver Anexo II Régimen de Usos.

3.5 Cualquier uso no mencionado, o aquel que por su volumen, superficie, aglomeración de público, desprendimiento de gases, polvo, olores, vapores, humos, nieblas, ruidos o vibraciones, presuponga molestias a los vecinos, deberá solicitar el permiso explícito de éstos; indicando además las correcciones que tiene previstas para que su funcionamiento no ocasione molestias al vecindario.

4.- Condiciones de la parcela.

4.1 Parcela mínima: 800 m². de superficie y se considerará indivisible la que no posea como mínimo 1600 m². Podrán edificarse parcelas superiores a 400 m². si se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.

4.2 Fachada mínima: 15 m.

4.3 Forma: La parcela para poder ser edificable debe contener un círculo de diámetro de 15 m.

4.4 Adaptación topográfica: Según la pendiente del terreno, que se comprobará aportando plano topográfico, la altura máxima y número de plantas edificables se reducen a 7 m. y Planta Baja + Planta Piso, para aquellos terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100%. Se consideran no edificables los terrenos que superen el 100% de pendiente.

5.- Condiciones del edificio principal.

5.1 Edificabilidad. Expresados en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de parcela; entendiéndose por techo edificable, la su



ma de todas las superficies cubiertas y cerradas que tenga el edificio, a excepción de las plantas sótano. No sobrepasará los 0,80 m²t/m²s.

5.2 Ocupación. Expresada en un tanto por ciento sobre la superficie total de la parcela. Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes cerrados o no y los sótanos. La ocupación del edificio será como máximo del 30%.

5.3 Separaciones mínimas. Son las distancias mínimas a las que debe situarse la edificación; sus cuerpos salientes cerrados o no y sótanos.

Distancia a la alineación de la calle: 6 m.

Distancia a otros lindes: 3 m.

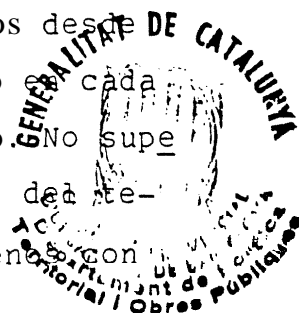
La distancia entre edificios dentro de una misma parcela será mayor o igual a la altura del que se pretende construir con un mínimo de 4 m.

5.4 Pareos o agrupaciones. Se admiten sin más limitación que el edificio resultante cumpla los condicionantes establecidos y que se proyecten y construyan simultáneamente.

5.5 Volumen. Según el tamaño de la parcela se regula el volumen visible a edificar en ella, medido en su totalidad incluso cubiertas, a excepción de los sótanos que quedará por debajo del terreno. Este no podrá ser superior a 3 m³/m² de parcela.

5.6 Volumen máximo. Independientemente del tamaño de la parcela, el volumen visible por encima del terreno natural no superará los 5.000 m³.

5.7 Altura máxima. No superará los 10 m. medidos desde el nivel natural del terreno en cada punto de la parcela ocupada por el edificio. No superará un plano paralelo al del nivel natural del terreno situado a 10 m. de éste. En los terrenos



pendiente superior al 50% y hasta el 100%, la altura queda reducida a 7 m. Por encima de esta altura sólo se permitirá barandas hasta una altura de 1,50 m., los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de la edificación de carácter decorativo.

- 5.8 Número de plantas y altura entre plantas. Se limita su número a planta baja destinada a uso comercial y dos plantas piso destinadas a viviendas. En los terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100%, el número de plantas se reduce a bajos comerciales y una planta destinada a viviendas. Se quiere favorecer el escalonamiento de acuerdo con el terreno natural. El desván que resulte de la composición de cubiertas del edificio, será habitable si reúne condiciones técnicas para serlo. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 m. y las alturas mínimas de las destinadas a viviendas 2,50 m.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares al servicio del edificio principal tales como garajes, trasteros, piscinas, lavaderos, depósitos, balsas, instalaciones deportivas y otras análogas que no podrán ser destinadas a vivienda.

6.1 Edificabilidad. 0,20 m²t/m²S.

6.2 Ocupación. 20%.

6.3 Separaciones mínimas. A la alineación de la 'calle: 6 m.

Se exceptúa el caso de que , debido a la topografía del terreno deba construirse un muro de contención de tierras que permita entrar



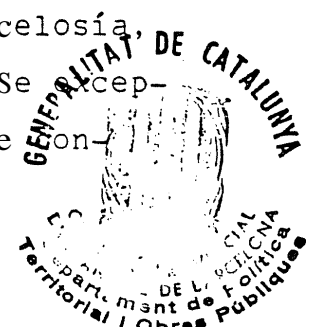
en el macizo de tierras toda la altura de la construcción. Se considerará este caso cuando el desnivel mínimo entre el terreno natural y la rasante de la calle sea superior a 2 m.

Como coronación del muro de contención de tierras se podrá construir una barandilla calada (no maciza) de como máximo 1,50 m. de altura medidas desde el nivel natural del terreno sin modificar por la excavación. A otros lindes: En cualquier caso 3 m.

A otros edificios: Dentro de su misma parcela, la separación será igual a la altura del que se pretenda construir con un mínimo de 4 m. Si esto no es posible, deberán proyectarse adosados al edificio principal, respetando las separaciones de éste a los lindes.

- 6.4 Pareos. Se admiten pareos en el linde de la parcela exigiéndose Únicamente proyecto y construcción simultánea de ambas edificaciones.
- 6.5 Altura máxima. La altura máxima será de 4 m. medida en cualquier punto de la parcela ocupada por la edificación auxiliar.
- 6.6 Número de plantas. Se permitirá una sola planta. Únicamente cuando la cubierta permita aprovechar el espacio interior se tolerará el altillo-desván.
- 6.7 Cercas, vallas o cerramientos de parcelas a la vía pública.

Podrán ser de material macizo y opaco hasta una altura de 1,50 m. y el resto hasta 2 m. que será la altura máxima, de material traslucido, en celosía, reja, tela metálica o setos verdes vivos. Se podrán los casos en que es preciso el muro de



tención de tierras. Esta altura se medirá en la alineación de la calle y el pavimento de la acera.

6.8 Cercas, vallas o cerramientos a otros lindes. Podrán

ser de material macizo y opaco hasta una altura máxima de 1,50 m. En terrenos con pendiente y siempre que su disposición sea escalonada se permitirá el punto máximo macizo, alcance 1 m. sobre el terreno natural. El resto hasta los 2 m. de altura máxima podrá ser de material traslúcido, en celosía, reja, tela metálica o setos verdes vivos.

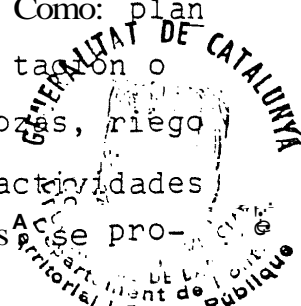
La altura de las vallas, cercas o cerramientos se medirá a partir del nivel del terreno natural en el predio en que se construya ésta.

6.9 Otras construcciones. Como: piscinas, balsas, depósitos enterrados o no; fosas sépticas y otros elementos propios de un jardín que puedan incidir o molestar a los vecinos, se construirán como mínimo a 2 m. de los lindes. Las que ya estén

construidas a menor distancia antes de la aprobación definitiva de estas Normas, se les podrá conceder licencia (legalizar su situación) siempre y cuando puedan demostrar su existencia con anterioridad a dicha fecha. No se concederá licencia a las que se encuentren en construcción, en esa fecha a menos que aporten consentimiento del vecino, a su construcción a menor distancia de la prevista: 2 m. Las de nueva construcción deberán situarse a la distancia de 2 m. aunque el vecino consienta su edificación a menor distancia.

6.10 Actividades que puedan ocasionar molestias. Como: plan-

tación o arranque de arbolado, arbustos, quema de brozas, riego con productos molestos por su olor y otras actividades que puedan ocasionar molestias a los vecinos.



curará realizarlas a las horas más adecuadas para que su incidencia o molestia sea menor siguiendo estas normas:

- 1ª) La plantación de arbolado se realizará como mínimo a 2 m. de los lindes de la parcela. Los arbustos o árboles bajos se podrán plantar a 50 cms. a excepción de los que vayan a formar setos medianeros que por su condición pertenecerán a ambos predios.
- 2ª) Arranque de arbolado. Como defensa del arbolado existente, en principio, se prohíbe su arranque sin causa debidamente justificada y en particular el que diste menos de 2 m. de cualquier linde. No se considerará causa justificada la construcción auxiliar que pretenda edificarse en esta zona aunque vaya a quedar subterránea, debido a la adaptación topográfica al terreno natural en esta franja de 2 m. de anchura que se exige cumplir.
- 3ª) La quema de brozas y en general cualquier fuego, estará en principio prohibido sin razón justificada o que además se hayan tomado las oportunas medidas para su control y vigilancia así como la responsabilidad de dejarlo bien apagado cuando no sea necesario.
La quema de brozas, hojas de pino u otros residuos orgánicos que produzcan gran cantidad de humo, no se permitirá ya que su vertido y depósito en un lugar de la parcela por el simple transcurso del tiempo produce abonos útiles para la misma jardinería.
- 4ª) Los movimientos de tierras que se quieran realizar a menor distancia de 3 m. del linde la parcela, deberán respetar el talud 1:2, es decir para alcanzar 1 m. de profundidad deberá separarse 2 m. del linde vecino.

Artículo 60
Subzona 3b - unifamiliar intensidad 2

1.- Definición. Comprende las áreas de edificación unifamiliar aislada rodeadas de vegetación o jardín, con una densidad media de edificación.



El jardín o estas áreas de vegetación son inseparables de la vivienda quedando destinados a esparcimiento y reposo de sus habitantes. No podrán ser segregadas ni vendidas con independencia de la totalidad de la parcela que incluye la construcción.

- 2.- Tipo de ordenación. Corresponde al de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. (Agrupación máxima 2 viviendas).
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. El uso predominante será el de vivienda unifamiliar. Se prohíbe la vivienda plurifamiliar. Para el resto de usos ver Artículo 59 apartados 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5. Véase además las limitaciones para cada uso en el Anexo II Régimen de usos, pág.
- 4.- Condiciones de la parcela o solar.
 - 4.1 Parcela mínima. 400 m². de superficie y se considerará indivisible la que no posea 800 m². como mínimo, además de los otros condicionantes que se establecen en este apartado 4.
Podrán edificarse parcelas superiores a 300 m². si se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.2 Fachada mínima. La fachada mínima que se fija es de 15 m. No obstante se podrán edificar las parcelas con fachadas menores que se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.3 Forma. La parcela para poder ser edificable debe contener un círculo de diámetro de 15 m. No obstante esta condición no se exigirá a las parcelas que se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.4 Adaptación topográfica. Ver Artículo 59, apartado 4.4.



5.- Condiciones del edificio principal.

5.1 Edificabilidad. 0,60 m² techo/m² suelo. (Véase definición en Artículo 59, apartado 5.1).

5.2 Ocupación. 30%. Ver Artículo 59 de la subzona 3a, apartado 5.2.

5.3 Separaciones mínimas. A calle 6 m. y a otros lindes 3 m. Ver definición en Artículo 59 de la subzona 3a, apartado 5.3

En una misma parcela sólo se permite otra edificación destinada a construcción auxiliar que se situará como mínimo a 4 m. del edificio principal y respetando las distancias a lindes previstas para éste.

5.4 Pareos o agrupaciones. Se admite como máximo la agrupación de 2 viviendas siempre

y cuando la parcela respete los mínimos establecidos para el doble de la parcela mínima, es decir, la parcela tenga como mínimo 800 m². y una fachada mínima de 30 m. Forma: Inscribible un círculo de Ø 30 m.

Adaptación topográfica: Reducción de la altura a 7 m. y el número de plantas a PB + planta piso para terrenos comprendidos entre 50% y el 100% de pendiente, los superiores al 100% se consideran no edificables y los demás parámetros de la edificación aplicados a la totalidad del terreno agrupado.

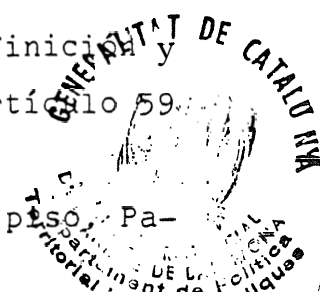
Se establece la condición de proyecto y construcción de ambas viviendas simultáneamente.

5.5 Volumen. No superará 2 m³/m². Ver definición en Artículo 59 de la subzona 3a, apartado 5.5.

5.6 Volumen máximo. No superará los 3.000 m³. Ver definición en Artículo 59 de la subzona 3a, apartado 5.6.

5.7 Altura máxima. No superará los 9 m. Ver definición y adaptación topográfica en Artículo 59 de la subzona 3a, apartado 5.7.

5.8 Número de plantas. Planta baja y 2 plantas p



ra terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100% se reduce a planta baja y 1 piso.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares.

Ver Artículo 59, apartado 6.

6.1 Edificabilidad. 0,20 m²t/m²s. Ver definición en el Artículo 59, apartado 6.1

6.2 Ocupación. 20% Ver definición en el Artículo 59, apartado 6.2

6.3 Separaciones mínimas. A la alineación de la 'calle 6 m. Otros lindes 3 m. A otros edificios dentro de la misma parcela, separación mínima 4 m. Se exceptúa el caso previsto en el Artículo 59.6.3 por adaptación topográfica. Para legalizaciones veáse Disposición Transitoria 3ª.

6.4 Pareos. Se admiten pareos. Ver Artículo 59, apartado 6.4

6.5 Altura máxima. 4 m. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.5

6.6 Número de plantas. Una sola planta. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.6

6.7 Cercas, vallas o cerramientos de parcelas a la vía pública. Macizo-opaco hasta 1,50 m. y el resto hasta máximo de 2 m. de material traslúcido. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.7

6.8 Cercas, vallas o cerramientos de parcelas a otros lindes. Macizo-opaco hasta 0,50 m. y el resto hasta 2 m. de material traslúcido. Ver definición Artículo 59, apartado 6.8

6.9 Otras construcciones. Ver Artículo 59, apartado 6.9

6.10 Actividades que puedan ocasionar molestias.

Ver Artículo 59, apartado 6.10

Artículo 61

Subzona 3c - unifamiliar intensidad 3

1.- Definición. Comprende las áreas de edificación unifamiliar aislada rodeadas de vegetación o jardines con densidad baja de edificación.



El jardín o estas áreas de vegetación son inseparables de la vivienda quedando destinadas a esparcimiento y reposo de sus habitantes. Estas no podrán ser segregadas ni vendidas con independencia de la totalidad de la parcela que incluye la construcción,

- 2.- Tipo de ordenación. Corresponde al de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (Agrupación máxima 2 viviendas).
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. Ver definición en Artículo 60, apartado 3.
- 4.- Condiciones de la parcela o solar.
 - 4.1 Parcela mínima. 800 m². de superficie y se considerará indivisible la que no posea 1.600 m². como mínimo, además del resto de condicionantes que afectan a la parcela o solar y quedan explícitos en este apartado 4.
Podrán no obstante edificarse parcelas mayores de 500 m². si se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.2 Fachada mínima. 20 m. No obstante se podrán edificar las parcelas con fachadas menores que se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.3 Forma. Inscribible un círculo de Ø 20 m. No obstante esta condición no se exigirá a las parcelas que se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación definitiva de estas Normas.
 - 4.4 Adaptación topográfica. Ver definición en Artículo 59, apartado 4.4.
- 5.- Condiciones del edificio principal.
 - 5.1 Edificabilidad. 0,40 m²t/m²s. Ver definición en Artículo 59, apartado 5.1.
 - 5.2 Ocupación. 25% Ver definición en Artículo 59, apartado 5.2.



5.3 Separaciones mínimas. A calle 6 m., a otros lindes 3 m. Ver Artículo 60, apartado 5.3.

5.4 Pareos o agrupaciones. Se admiten si la parcela reúne como mínimo el doble de la condición exigida a la parcela mínima en cuanto a su superficie, es decir, sea mayor o igual a 1.600 m².

5.5 Volumen. No superará 1,5 m³/m². Ver definicibn en Artículo 59, apartado 5.5.

5.6 Volumen máximo. No superará los 3.000 m³. Ver definición en Artículo 59, apartado 5.6.

5.7 Altura máxima. No superará los 9 m. Ver definición y adaptación topográfica en Artículo 59, apartado 5.7.

5.8 Número de plantas. Planta baja y 2 plantas piso. Para terrenos con pendiente superior al 50% y hasta el 100% se reduce a planta baja y un piso.

6.- Condiciones de las construcciones auxiliares.

Ver Artículo 59, apartado 6.

6.1 Edificabilidad. 0,10 m²t/m²s. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.1.

6.2 Ocupación. 10% Ver Artículo 59, apartado 6.2.

6.3 Separaciones mínimas. A la alineación calle 6 m. Otros lindes 3 m. Otros edificios 4 m. Ver Artículo 59, apartado 6.3.

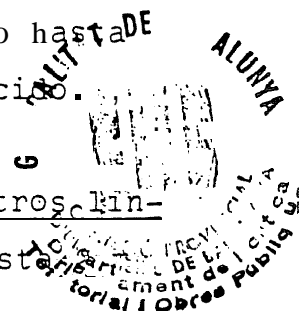
6.4 Pareos. Se admiten. Ver Artículo 59, apartado 6.4.

6.5 Altura máxima. 4 m. Ver Artículo 59, apartado 6.5.

6.6 Número plantas. Una sola planta. Ver Artículo 59, apartado 6.6.

6.7 Cercas, vallas o cerramientos de parcela a la vía pública. Macizo-opaco hasta 1,50 m. y el resto hasta un máximo de 2 m. de material traslúcido. Ver Artículo 59, apartado 6.7.

6.8 Cercas, vallas o cerramientos de parcelas a otros lindes. Macizo-opaco hasta 0,50 m. y el resto hasta



de material traslúcido. Ver Artículo 59, apartado 6.8.

6.9 Otras construcciones. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.9.

6.10 Actividades que puedan ocasionar molestias. Ver definición en Artículo 59, apartado 6.10.

Sección Quinta. Zona Industrial. (Clave 4)

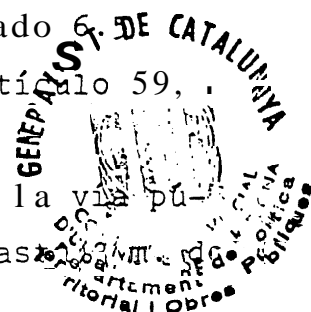
Artículo 62

Zona 4 - Industrial

- 1.- Definición. Comprende el ámbito que envuelve a la fábrica Cal Afou y queda reflejado en el plano SERIE B-12-1.
- 2.- Tipo de ordenación. Edificación industrial aislada pero agrupada con edificios anexos y un bloque lineal de viviendas entremedianeras para sus trabajadores, rodeada de vegetación.
- 3.- Usos permitidos y prohibidos. El uso predominante es el industrial que se limita por el Anexo II. Se tolera el uso residencial pero limitándolo a la capacidad actual sin posibilidades de ampliación, más bien al contrario posibilitando su transformación en oficinas u almacenes que sean compatibles con las posibles viviendas contiguas. Se admite el uso deportivo para el uso del personal de la industria.
- 4.- Condiciones del solar o parcela. Se fija únicamente la parcela mínima en el caso de segregación de 600 m².
- 5.- Condiciones del edificio principal.
 - 5.1 Edificabilidad. No superará los 2 m²/m². Ver definición en Artículo 55, apartado 5.1.
 - 5.2 ocupación. No sobrepasará el 70% de la superficie de la parcela.
 - 5.3 Separaciones mínimas. Distancia a cualquier linderos. La distancia entre edificaciones dentro de una misma parcela será mayor o igual a la altura de la que se pretenda construir con un mínimo de 4 m.



- 5.4 Pareos o agrupaciones. Se admiten.
- 5.5 Volumen. No superará los 5 m³/m². de parcela. Ver definición en Artículo 59, apartado 5.5.
- 5.6 Volumen máximo. Independientemente del tamaño de la parcela, el volumen visible, no superará los 6.000 m³. siempre referidos a edificios de nueva construcción.
- 5.7 Altura máxima. No superará los 12 m. medidos en cada punto de la parcela ocupada por la edificación incluyendo la cubierta. Podrán exceder de esta altura únicamente los elementos aislados de la instalación industrial como depósitos, chimeneas, etc. que así lo justifiquen por escrito; pero nunca por oficinas o edificios.
- 5.8 Número de plantas. Se limita a planta baja y dos plantas piso. En la zona de oficinas y justificado por el conjunto de volúmenes; atendiendo a que en esta zona las interplantas pueden ser de menor altura; se permitirán planta baja y 3 plantas, pero sin que este cuerpo supere en este caso la altura de la nave o edificación industrial.
- 6.- Condiciones de las construcciones auxiliares. Se permiten:
- 6.1 Edificabilidad. 0,20 m²t/m²s. Ver artículo 59 apartado 6.1.
- 6.2 Ocupación. 20%; Ver Artículo 59 apartado 6.2
- 6.3 Separaciones mínimas. Se construirá a 5 m. de cualquier linde, separaciones entre edificios, la altura del que se pretenda construir con un mínimo de 4 m.
- 6.4 Pareos. Se admiten. Ver Artículo 59, apartado 6.4.
- 6.5 Altura máxima. 4 m. Ver Artículo 59, apartado 6.5.
- 6.6 Número de plantas. Sólo una planta. Ver Artículo 59, apartado 6.6.
- 6.7 Cercas: Vallas o cerramientos de parcela a la vía pública: 1,50 de material macizo y hasta



altura máxima de material traslucido. Ver artículo 59, apartado 6.7.

- 6.8 Cercas, vallas o cerramientos a otros lindes. 1;50 m. de material macizo y hasta 3 m. de altura máxima de material traslucido. Ver Artículo 59, apartado 6.7.



CAPITULO IV - REGULACION DETALLADA DEL SUELO APTO PARA UR-
BANIZAR (S.A.) (Suelo urbanizable)

Sección primera. Disposiciones generales.

Artículo 63

Suelo apto para urbanizar (urbanizable)

Las normas subsidiarias califican como suelo apto para urbanizar (urbanizable) los sectores que se delimitan en los planos normativos a escala 1/5.000 SERIE B-nº 10-1 y 10-2; y a escala 1/1.000 SERIE B-nº 13, que se desarrollarán dentro del período de vigencia de las Normas.

Las Normas determinan como mínimo, para cada sector:

- 1º) La red viaria básica.
- 2º) situación de los equipamientos comunitarios.
- 3º) Delimitación de los sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- 4º) La densidad máxima admitida de viviendas por Ha. en función de las previsiones para dotaciones y equipamientos y de la idoneidad de cada lugar.
- 5º) Reservas de suelo para dotaciones y espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a 5 m². por habitante; el equipamiento comunitario y para centros públicos independientemente de las que correspondan a los Planes Parciales.
- 6º) El aprovechamiento medio de cada sector.
- 7º) El plazo de su desarrollo por la iniciativa privada finalizará a los cuatro años de la aprobación definitiva de estas Normas. Ello daría paso a su desarrollo por la iniciativa municipal.

Artículo 64

Edificabilidad en los sectores.- Definiciones

Índice de edificabilidad bruta o sectorial.: Es el límite máximo de edificabilidad expresado en metro cuadrado de techo edificable dividido por metro cuadrado de suelo, referidos al ámbito del sector. La superficie de techo edificable es la suma

de todas las superficies cubiertas incluyendo cuerpos salientes cerrados o semicerrados. Las edificaciones auxiliares, las plantas sótanos, las superficies destinadas a comercios, los accesos públicos bajo porches próximos a la calle, las superficies de techo destinadas a dotaciones o equipamientos públicos, no se computarán a efectos de este índice de edificabilidad bruta o de sector.

Artículo 65

Destino del 'suelo en la ordenación

El Plan Parcial destinará todo el suelo de su ámbito a alguno de los destinos siguientes:

- 1º) Calles y plazas públicas o espacios para aparcamiento (estacionamiento).
- 2º) Espacios libres destinados a jardines urbanos, parques u otros análogos.
- 3º) Equipamientos y dotaciones comunitarias públicas.
- 4º) Instalaciones para servicios técnicos de interés general.
- 5º) A solares susceptibles de edificación privado para usos admitidos en las Normas y que el Plan Parcial regule en detalle.

Artículo 66

Densidad de viviendas

Los Planes Parciales respetarán las previsiones que se fijan en cada uno de ellos en estas Normas.

Artículo 67

Aprovechamiento medio

Se determina para cada sector como la edificabilidad sectorial o bruta del mismo.

Artículo 68

Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar (urbanizable)

Las cesiones gratuitas y obligatorias serán las que indican en estas Normas para cada Plan Parcial y en todo caso como mi



nimo las que prevé el Anexo al Reglamento de Planeamiento en su Artículo 10.

Además el 10% de aprovechamiento medio del sector y de la dotación de 5 m²/habitante para parque, dotaciones o centros públicos para sistema general que la Norma Subsidiaria ya fija en cada sector. Las calidades y condiciones se exigen en el Artículo 39.

Artículo 69

Obras en suelo apto para urbanizar (urbanizable)

En este tipo de suelo no se podrán realizar obras aisladas de urbanización sino es para ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización. En otros casos las actuaciones constituirán infracción urbanística grave.

Sección segunda. Sectores en el suelo apto para urbanizar.

Artículo 70

Sectores en el suelo apto para urbanizar (urbanizable)

Estas Normas Subsidiarias prevén 2 sectores para desarrollar en dos Planes Parciales, que son:

- 1.- Plan Parcial del sector Canaletes-1.
- 2.- Plan Parcial del sector Canaletes-2.

Artículo 71

Plan Parcial Canaletes-1

El sector viene delimitado en el plano de la Serie B nº 13 a escala 1/1.000, apreciándose un detalle parcial en el B-14 a escala 1/500. Está condicionado en el Artículo 9.3a de estas Normas.

- 1.- Extensión. El Plan Parcial abarca una superficie de 4,49 Has.
- 2.- Tipología de viviendas. Corresponde a tres tipos o zo-

nas; la zona 5a de viviendas plurifamiliares, la 5b de viviendas unifamiliares entremedianeras y la 5d de viviendas unifamiliares de densidad media (parcela mínima 800 m²).

3.- Densidad bruta máxima de viviendas. La densidad bruta de vivienda por Ha. para todo el sector es de 26,72 viviendas por Ha., lo que da un tope máximo para el sector de 120 viviendas. El Plan alcanzará una población de $120 \times 4 = 480$ habitantes.

4.- Objetivos a cumplir. El Plan Parcial deberá recoger todas las indicaciones que figuran en los planos de la Serie B-13 y B-14, así como el detalle de la sección transversal de la rambla Canaletes que figura en el plano B-14.

2) El proyecto de urbanización incluirá la plantación de arbolado, intentando respetar el existente o trasplantándolo a un lugar adecuado.

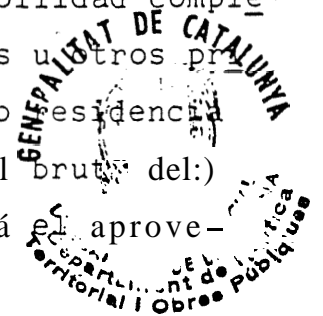
3) Los espacios libres privados podrán ser mancomunados al servicio de diversas edificaciones o viviendas.

4) Las condiciones de uso serán las mismas que para sus homólogas tenga el suelo urbano.

5) Previsión de red de alcantarillado y depuración de aguas residuales, por suelo público en todo su trazado.

6) Las zonas señaladas con V.E. indican las situaciones que las Normas preven para las cesiones locales. La cesión para sistema general viene grafiada en el plano B-13, y superficiada en el sector y corresponde a $120 \text{ viviendas} \times 4 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m}^2 \text{ por habitante} = 2.400 \text{ m}^2 = 0'24 \text{ Ha.}$

5.- Edificabilidad sectorial bruta. La edificabilidad sectorial bruta será de: 0'50 m²t/m²s. La edificabilidad complementaria para usos exclusivamente comerciales u otros privados que sean diferentes a los de vivienda o residencia será de 0'10 m²t/m²s. La edificabilidad total bruta del sector no superará los 0'60 m²t/m²s. que será el aprove-



chamiento medio del sector.

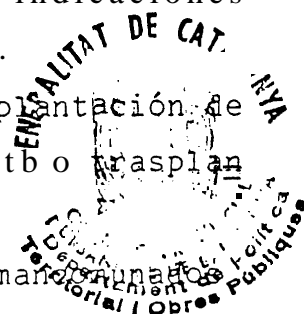
- 6.- Cuantías de las reservas mínimas de suelo de cesión gratuita y obligatoria. Serán las que establece el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento para una unidad elemental (hasta 250 viviendas). La cesión para sistema general prevista por estas Normas Subsidiarias que es independiente de las cesiones para sistemas locales son 0'24 Ha. y viene grafiada en el plano de la Serie B-13. Se destinará a parque público, espacios libres o zonas verdes según Artículos 12-1-b, 3-1-g y 13-2-b de la Ley del Suelo.

Artículo 72

Plan Parcial Canaletes-2

El sector viene delimitado en el plano de la serie B-13 a escala 1/1.000. Está condicionado en el Artículo 9.3b de estas Normas.

- 1.- Extensión. Por su característica de ser atravesado por el proyecto de prolongación de la carretera, se divide en dos polígonos separados por esta. El polígono 1 abarca: 6'34 Has. y el polígono 2: 2'24 Has. El total del Plan Parcial es de 8'58 Has.
- 2.- Tipología de viviendas. Corresponde a 3 tipos de subzonas: 5a, 5c y 5d de viviendas plurifamiliares y unifamiliares aisladas.
- 3.- Densidad bruta máxima de viviendas. La densidad bruta de viviendas por Ha. para todo el sector es de 17'95 viviendas por Ha., lo que nos da un tope máximo para el sector de 154 viviendas. El Plan alcanzará una población de $154 \times 4 = 616$ habitantes.
- 4.- Objetivos a cumplir.
 - 1º) El Plan Parcial deberá recoger todas las indicaciones que figuran en el plano de la Serie B-13.
 - 2º) El proyecto de urbanización incluirá la plantación de arbolado, intentando respetar el existente o trasplantándolo a un lugar adecuado.
 - 3º) Los espacios libres privados podrán ser mantenidos.



al servicio de diversas edificaciones o viviendas.

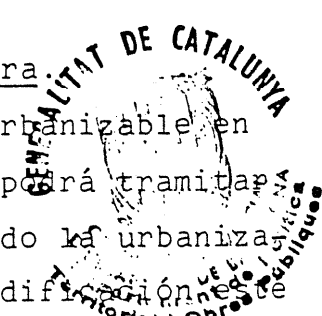
- 4º) Las condiciones de uso serán las mismas que para que homólogas o similares tenga el suelo urbano.
- 5º) previsión de red de alcantarillado y depuración de aguas residuales por suelo público en todo su trazado.
- 6º) Las zonas señaladas con **V.E.** indican las situaciones que las Normas preven para las cesiones locales. La cesión para sistema general viene grafiada en el plano B-13 y superficiada en el sector y corresponde a $154 \times 4 \times 5 = 3.080 \text{ m}^2 = 0,31 \text{ Ha. (0,10 + 0,21)}$
- 7º) El proyecto de urbanización comprenderá las obras de soterramiento de la línea de alta tensión dentro de su ámbito.

- 5.- Edificabilidad sectorial bruta. La edificabilidad sectorial bruta será de: 0,50 m²t/m²s. La edificabilidad complementaria para usos exclusivamente comerciales u otros privados que sean diferentes a los de vivienda o residencia será de 0,10 m²t/m²s. La edificabilidad total bruta del sector no superará los 0,60 m²t/m²s. que será el aprovechamiento medio del sector.
- 6.- Cuantías de las reservas mínimas de suelo de cesión gratuita y obligatoria. Serán las que establece el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento para una unidad elemental (hasta 250 viviendas). La cesión para sistema general prevista por estas Normas Subsidiarias y que es independiente de las cesiones para sistemas locales es de 0,31 Ha. y viene grafiada en el plano B-13. Se destinará a parque público, espacios libres o zonas verdes según Artículos 12-1-b, 3-1-g y 13-2-b de la Ley del Suelo.

Artículo 73

Colmatación del suelo urbano de Castillo de Cabrera.

Este motivo justificará la ampliación del suelo urbanizable en el entorno del Castillo de Cabrera; para ello se pedirá tramitar una modificación de las Normas Subsidiarias, cuando la urbanización tenga las obras totalmente terminadas y su edificabilidad consolidada en un 70% de su capacidad total,



Sección tercera. Desarrollo residencial unifamiliar (Clave 5).

Artículo 74

Disposiciones generales

En lo principal, los Planes Parciales a desarrollar se atenderán en cuanto a división en subzonas de desarrollo residencial unifamiliar a las siguientes: por orden de mayor a menor intensidad edificatoria, pudiendo abarcar cada Plan Parcial una o varias subzonas según su interés.

Artículo 75

Zonas en el suelo apto para urbanizar o urbanizable

Desarrollo residencial plurifamiliar de intensidad 1 (Clave 5a).

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 2 (Clave 5b).

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 3 (Clave 5c).

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 4 (Clave 5d).

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 5 (Clave 5e).

Artículo 76

Desarrollo residencial plurifamiliar de intensidad 1 (Clave 5a)

Se asimilará a la subzona 3a explicitada en el Artículo 59 de estas Normas, exigiéndose una fachada mínima de 20 m.

Artículo 77

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 2 (Clave 5b)

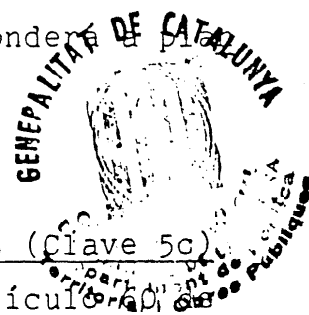
Se asimilará a la subzona 2a pero con las siguientes variantes:

- La edificabilidad máxima no superará los 1'60 m²t/m²s.
- Deberán separarse las hileras de casas o sus cuerpos salientes un mínimo de 3 m. de la alineación de la calle.
- El volumen máximo no superará 5 m³/m². (m². de parcela).
- La altura máxima no superará los 9 m. y corresponderá a una planta baja y 2 plantas piso.

Artículo 78

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 3 (Clave 5c)

Se asimilará a la subzona 3b explicitada en el Artículo 60 de estas Normas.



de estas Normas.

Artículo 79

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 4 (Clave 5d)

Se asimilará a la subzona 3c explicitada en el Artículo 61 de estas Normas.

Artículo 80

Desarrollo residencial unifamiliar de intensidad 5 (Clave 5e)

Corresponde a la subzona con menor densidad edificatoria para el desarrollo del Plan Parcial se le sugieren estas condiciones que de no justificar su variación deberá adoptar:

1.- Condiciones del solar o parcela.

Parcela mínima: 1.000 a 2.000 m².

Fachada mínima: 30 m.

Forma: Inscripción de un círculo de 30 m.

Adaptación topográfica: En los terrenos con pendiente comprendida entre el 50% y el 100%, la altura máxima reguladora no superará los 7 m., correspondientes a planta baja y un piso.

2.- Condiciones del edificio principal.

Edificabilidad: Neta máxima 0'20 m²t/m²s.

ocupación: 10%

Distancias a lindes a calle: 10 m. y otros lindes 5 m.

Agrupaciones y pareos se permiten mientras no se sobrepasen las condiciones de volumen máximo.

Volumen: 0'6 m³/m².

Volumen máximo: 6.000 m³.

Altura máxima: 9 m.

Número de plantas: Planta baja y 2 pisos.

3.- Construcciones auxiliares. Se permiten con las condiciones siguientes:

Edificabilidad neta máxima: 0'08 m²t/m²s.

Ocupación: 8%

Distancias a lindes: A calle 10 m. y otros lindes 5 m.

Separación entre edificios: 10 m.



No se admiten pareos.

Altura máxima: 4 m.

Número de plantas: una.

Para las cercas, vallas, otras construcciones y actividades que puedan ocasionar molestias se estará a lo dispuesto en el Artículo 59 de estas Normas, Apartados 6.8, 6.9 y 6.10.



CAPITULO V - REGULACION DETALLADA DEL SUELO NO URBANIZABLESección primera. Disposiciones generales.Artículo 81
Calificación

Estas Normas Subsidiarias califican como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores agrícolas, forestales o por la innecesariedad temporal deben reservarse y protegerse de la finalidad urbana.

Artículo 82
Normas

El suelo no urbanizable se rige por lo que se dispone en este Capítulo. Los Planes Especiales que sean elaborados para el desarrollo en estos suelos de las previsiones contenidas en estas Normas subsidiarias, respetarán estas determinaciones. No se podrán admitir usos explícitamente no declarados en estas Normas, que sean contrarios a los fines generales de protección agrícola y forestal que se asumen como fundamentales.

Artículo 83
clasificación

- 1.- El suelo no urbanizable se clasifica en tres categorías.
 - 1ª) Suelo de especial protección (Clave 6).
 - 2ª) Suelo de servidumbre, reserva y protección (Clave 7).
 - 3ª) Suelo libre permanente (Clave 8).
- 2.- Las dos primeras categorías se subdividen en:
 - La 1ª Suelo de especial protección, se divide en dos subzonas según el interés de la protección.
 - Clave 6a: Subzona de valor agrícola.
 - Clave 6b: Subzona de valor forestal y ecológico.
 - La 2ª Suelo de servidumbre, reserva y protección, se divide en cuatro subzonas, según:
 - Clave 7a: Subzona de protección de cauces.
 - Clave 7b: Subzona de protección del sistema viario.

Clave 7c: Subzona de protección de servicios.

Clave 7d: Subzona de protección edificios histórico-artístico, cultural o pintoresco.

Artículo 84

Tramitación expedientes edificación

1.- Las solicitudes de edificación y ocupación admitidas por estas Normas, se tramitarán de acuerdo con las previsiones del Artículo 86 de la Ley del Suelo, previo informe favorable de la "Conselleria d'Agricultura, Ramadaria i Pesca" (Implica trámite previsto en el Artículo 43.3 de la Ley del Suelo y el Artículo 44 del Reglamento de Gestión).

2.- En ningún caso este procedimiento excepcional de edificación permitida, podrán significar divisiones de parcelas rústicas, ni un proceso de parcelación ya que este tipo representará peligro de formación de núcleos urbanos (Ver definición de núcleo de población en Artículo 86), y será objeto de expediente de infracción urbanística para evaluar las responsabilidades y sanciones a que la situación creada de lugar, a parte de obligar al restablecimiento del orden urbanístico alterado.

Artículo 85

Extracción de áridos

Para iniciar esta actividad es precisa la previa licencia municipal, autorización de la Delegación de Industria (Sección de Minas) y además de la Comisaria de Aguas del Pirineo Oriental, si la extracción se realiza en un cauce público. Al cesar la actividad se les exigirá la nivelación de tierras y la recuperación del manto vegetal como los terrenos de los alrededores.

Artículo 86

Definición del concepto de núcleo de población

Se entenderá que se forma núcleo de población a todos los efec



tos que ello comporta (Artículo 85-1º-2º de la Ley del Suelo y 36-1º del Reglamento de Planeamiento R.P.) Cuando se de alguna de las circunstancias enumeradas a continuación según la subzona en que se produzca.

1.- En Subzona 6a: Agrícola

- a) Cuando dos viviendas aisladas estén a una distancia menor de 250 m.
- b) Cuando la parcela aneja a la edificación sea menor a la unidad mínima de cultivo que se establece para el municipio en 4,5 Has. independientemente sea cultivo de secano o regadío.

Decreto 169/1983 de 12 de Abril (Presidencia de la Generalitat).

2.- En subzona 6b: Forestal

- a) Cuando dos viviendas aisladas estén a una distancia menor de 500 m.
- b) Cuando la parcela aneja a la edificación e insegregable de ella sea menor a 10 Ha.

3.- En zona suelo libre permanente (Clave 8), se estará a lo indicado para la subzona 6a agrícola y Artículo 113.

4.- Además de las condiciones anteriores para poder edificar en suelo no urbanizable, se deberá seguir el procedimiento señalado en el Artículo 44 del Reglamento de Gestión y cumplir las condiciones que se señalan en los Artículos 88, 92 y 93 de estas Normas, así como las que le afecten de las Ordenanzas de edificación **ANEXO I**.

5.- Estas Normas consideran como núcleos de población los siguientes, quedando delimitados sus ámbitos en los planos de referencia.

Canaletes: planos B-13 y B-14

Can Formiga: plano B-17

Can Ros: plano B-16

Can Gallego: plano B-20

Can Feixes: plano B-14 y

Castell de Cabrera: plano B-15



Sección segunda. Suelo de especial protección (Clave 6).

Disposiciones generales.

Artículo 87

Definición

Se califican de suelo de especial protección (Clave 6) los terrenos de valor agrícola en explotación forma la subzona (Clave 6a) y los terrenos cubiertos de bosque con interés de protección que forman la subzona (Clave 6b).

Artículo 88

protección de la edificación existente

Se autorizan las obras de consolidación, conservación y mejora de las edificaciones existentes (masías) y se restringen las de nueva planta, para potenciar la ocupación de las existentes y a la vez evitar su abandono y ruina.

Superadas estas intenciones se aceptarán nuevas edificaciones que seguirán las condiciones fijadas en los Artículos 92 y 93 de estas Normas.

Artículo 89

Protección del arbolado y del paisaje: práctica del motocros

1.- Se conservará la ordenación actual del arbolado y áreas de vegetación, se admitirán operaciones de creación, mejora y conservación de este suelo y de los mantos de vegetación y arbolado.

2.- Además de lo dispuesto con carácter general en la regulación de licencias; ver Artículo 22 de estas Normas "toda solicitud de obras, tala de arbolado, de implantación o modificación de jardinería y otras similares, habrá de ir acompañada de una Memoria donde se detallen las medidas a tomar para la creación, mejora o conservación de este suelo, de su mantillo de vegetación y arbolado y las que haya que realizar dentro de la finca donde se pretende llevar a cabo la operación. Se evitará la erosión o alteración de cualquier tipo de suelo^M.



Práctica moto-cross. Se restringirá a los lugares autorizados, se considerará infracción grave los daños producidos a las especies animales o vegetales, la erosión del terreno, la circulación por áreas de cultivo o en repoblación forestal y las insistentes evoluciones en un área reducida de terreno. Estas infracciones serán denunciadas a la Jefatura de Tráfico.

Artículo 90

Limitaciones de la propiedad

1.- La ordenación respeta la plenitud de la propiedad privada en consonancia con el destino actual de las fincas agrícolas o forestales.

2.- Si por razones de interés público o comunitario se determina la inclusión en Catálogo, o declaración de Parque Natural, y en virtud de esta inclusión se establecieran medidas o limitaciones singulares que redujeran lo contenido en este capítulo, el propietario tendrá derecho a una justa indemnización en proporción a la limitación que le afecte.

Sección tercera. Suelo de especial protección de valor agrícola (subzona Clave 6a)

Artículo 91

Subzona clave 6a

Se califica de especial protección de valor agrícola aquel suelo no urbanizable que, por su destino agrícola interesa preservar de su prematura incorporación al proceso urbano, existiendo otras tierras más idóneas para este fin urbanístico.

Artículo 92

Casas rurales

Las masías o casas de campo que se relacionan con el número de orden que figura en el plano de la Serie B nº 10-1 y 10-2 (Clasificación del suelo) y que son:

Agulladolç nº 11, La Bleda nº 12, Mas del Feixes nº 13, El Mas set nº 14, Can Piqué nº 15, Can Codony nº 16, Can Fusté nº 17, Cal Jan nº 18, Can Planas nº 19, Can Pellons nº 20, Can Torrens nº 21, Can Mascarell nº 22 y Rancho Santana nº 23 en B-10-2. Cal Bota nº 24, Can Canals nº 25, La Guitza nº 26, Casa Nova



de la Guitza nº 27 y els Cortals nº 28 en B-10-1.

Si desearan ampliar o construir una vivienda para usos relacionados con su actividad agrícola podrán solicitar la licencia a través del Artículo 43.3 de la Ley del Suelo, sin otros requisitos que los siguientes:

- 1º) Edificación adosada. Si la edificación va a ir adosada, que respete el conjunto construido mediante materiales de igual aspecto.
- 2º) Edificación aislada. Si se va a construir aislada, que se separe como mínimo el doble de la altura que se pretenda construir.
- 3º) Para ambos casos. La altura máxima a construir será la que alcance la construcción existente y el número de plantas máximo de planta baja, planta piso y buhardilla o desván. Para su comprobación en el expediente se adjuntarán fotografías o planos de las fachadas indicando dicha altura máxima, que se medirá sobre el terreno natural y en la fachada más próxima a la nueva construcción.
- 4º) Para la concesión de licencia de obra de nueva construcción, es preciso que la masia o casa rural que la solicite esté ya habitada.
- 5º) La edificación de nueva planta habrá de situarse cerca de los caminos existentes, se denegará la licencia de construcción a la que precise de apertura de un acceso a menos que éste mejore las condiciones de accesibilidad de la finca y redunde en su beneficio agrícola a criterio de la Conselleria d'Agricultura, que determinará si el emplazamiento que se solicita es o no idóneo.
- 6º) Además deberá respetar las disposiciones del Artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento (R.P.)

Artículo 93

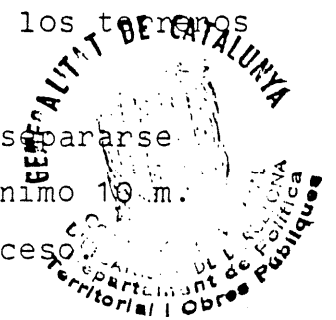
Condiciones de edificación

- 1.º Limitación edificatoria. No se permitirá ninguna edifica



ción nueva, hasta que la finca tenga ocupadas todas las existentes.

- 2.- Usos permitidos y prohibidos. Se permitirán los usos agrícolas, así como la ampliación, modernización y mejora de las construcciones tradicionales para adecuarlas a las nuevas necesidades del campo. También se permite el uso agropecuario de granjas, corrales y establos (Ver Artículo 94) Usos prohibidos: Actividades extractivas a no ser de su compromiso a reintegrar el territorio a su anterior estado, cuando finalice su actividad, la vivienda plurifamiliar y en general todos los usos no señalados en el Artículo 85 de la Ley del Suelo.
- 3.- Condiciones de la ordenación; finca mínima y edificaciones. Las edificaciones que sean autorizadas siguiendo el procedimiento del Artículo 43.3 de la Ley del Suelo, en este tipo de suelo habrán de respetar las condiciones siguientes:
- a) Tipo de ordenación. El propio del uso destinado tradicionalmente a aprovechamiento agrícola, aislado con almacenes anexos.
 - b) Finca agrícola mínima. No se fija el mínimo de parcela admitida a efectos de edificación para este suelo, atendiendo a que el suelo agrícola cuyos valores deben conservarse, no admite una división genérica de este tipo. Siendo la Conselleria d'Agricultura la que determinará si es procedente su edificación; ver Artículo 92 para cada caso concreto.
 - c) Adaptación topográfica. La ubicación de la edificación en terrenos con pendientes comprendidas entre el 50% y el 100% reducirá la altura máxima a 7 m. y el número de plantas a planta baja y una planta piso. Se considerarán no edificables los terrenos con pendiente superior al 100%.
 - d) Condiciones del edificio principal. Deberá separarse como mínimo 10 m. de cualquier linde, incluso el camino de acceso



Altura máxima 9 m. y número de plantas: planta baja, planta piso y buhardilla o desván, que se reducirá a 7 m. cuando la adaptación topográfica lo requiera.

Ver apartado anterior c) de este mismo Artículo.

Volumen máximo: 1.500 m³ por unidad de edificación aislada.

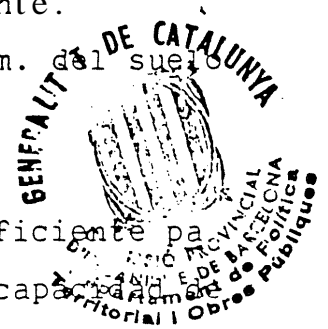
- e) Condiciones construcciones auxiliares. Respetarán las distancias a lindes de 10 m. y si van aisladas la distancia será la altura que se pretenda construir con un mínimo de 4 m. El número de plantas será planta baja y desván. No rebasarán la altura máxima de 7 m. a menos que se justifique por su uso agrícola (silo) u otros elementos de superior altura.

Artículo 94

Establecimientos agropecuarios (granjas, corrales y establos)

1.- Definición. Se considerarán construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias los alojamientos de ganado, destinados a cria, engorde de porcino, bovino, avícola, etc. quedando sujetas a la legislación específica en vigor para cada clase, cerdos, aves, bovino, etc. debiendo cumplir cada una de sus prescripciones para obtener la licencia de construcción y además cumplirán:

- 1) Las construcciones serán de planta baja con altura máxima de 4 m., excluyendo los edificios auxiliares y anexos que por justificaciones técnicas de funcionamiento sea necesaria una mayor altura.
- 2) Todas las instalaciones reunirán las condiciones higiénico-sanitarias exigidas por la Legislación Vigente.
- 3) No podrán situarse a menor distancia de 1.000 m. del suelo urbano o apto para urbanizar.
- 4) El proyecto contendrá:
 - a) Justificación del abastecimiento de agua suficiente para la instalación, indicando procedencia y capacidad de depósitos de reserva.



- b) Justificación técnica de la efectividad de la depuración de las aguas residuales.
 - c) Plano detallado del depósito de purines y fosa de cadáveres asegurando su impermeabilización, o el procedimiento que se prevea para la transformación de los residuos que se produzcan en abonos, especificando el tiempo de permanencia en cada depósito, el tratamiento de los residuos y su destino final.
 - d) Si el destino es su transformación en abonos, deberá justificarse la demanda de estos productos, la forma de transporte y terreno disponible para su acumulación.
- 5) Se tramitará de acuerdo con lo especificado en el Artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Sección cuarta. Suelo de especial protección de valor forestal y ecológico. Subzona Clave 6b.

Artículo 95

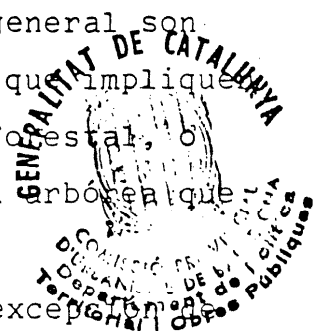
Definición

- 1.- Se califican de suelo de especial protección de valor forestal y ecológico, los terrenos de suelo no urbanizable con vegetación arbórea.
- 2.- Las fincas serán, en principio, indivisibles y sometidas a protección por el organismo público correspondiente.
- 3.- La calificación de valor forestal no legitima la expropiación del suelo.

Artículo 96

Usos

- 1.- Los terrenos así calificados (Clave 6b), en general son bosques, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o de la naturaleza forestal, o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea que se quiere proteger.
- 2.- Se prohíben en general las edificaciones, a excepción de las que se refieren a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, pesqueras, de recreo o de turismo rural.



las que exijan la explotación forestal según su Legislación especial.

3.- Toda alteración de su actual destino significará una infracción urbanística, que dará lugar al oportuno expediente sancionador.

4.- El uso de vivienda unifamiliar aislada previsto en el Artículo 85 de la Ley del Suelo, se restringirá al máximo siguiendo el proceso del Artículo 44 del Reglamento de Gestión y con los condicionantes establecidos para la no formación de núcleo de población (Ver Artículo 86.2 de estas Normas), rigiendo además todas las limitaciones establecidas para la subzona 6a, Artículo 93, a excepción de la finca mínima e indivisible aneja a la edificación, que se exigirá que será de 10 Has.

No se permitirá la apertura de un acceso para la edificación, esta deberá apoyarse en los caminos o pistas ya existentes, si se permitirá su mejora.

Artículo 97

Aprovechamiento de los productos forestales

1.- Los aprovechamientos de los productos forestales, serán realizados dentro de los límites que permiten los intereses de la conservación y mejora del bosque, de acuerdo con lo que se preve en la Legislación especial sobre la materia.

2.- Nunca será permitida en áreas forestales la apertura de vías, no previstas en estas Normas Subsidiarias, o las que sean absolutamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales y vigilando que en ningún caso el proyecto comporte la realización de terraplenes o desmontes de más de 4 m., desforestación excesiva, modificación de las esorrentias y creación de erosiones en el terreno.



Sección quinta. Suelo de servidumbre, reserva y protección.
Disposiciones generales (Clave 7).

Artículo 98
Definición y subzonas

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad ya de protección de los cauces (Subzona Clave 7a); de protección del sistema viario (Subzona Clave 7b); de servidumbre, reserva y protección de servicios (Subzona Clave 7c) y suelo de protección de elementos o lugares de interés histórico-artístico, cultural o pintoresco (Subzona Clave 7d).

Artículo 99
Regimen general

Los suelos así determinados podrán ser destinados a utilidades agropecuarias y forestales, sin que se permita en general edificar salvo instalaciones provisionales que no impliquen usos de vivienda, industria o demás usos que sean incompatibles con la reserva o protección, véase para cada uso sus condiciones específicas.

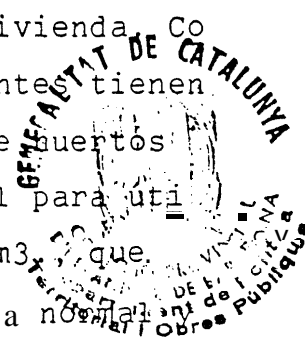
Sección sexta. Suelo de protección de cauces.
(Subzona Clave 7a).

Artículo 100
Definición

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de proteger los cauces y cursos de agua.

Artículo 101
Régimen de uso

1.- Se prohíbe cualquier edificación destinada a vivienda como sea que estas tierras aluviales de ríos o torrentes tienen especial interés como huertos, se permite el uso de huertos familiares, con la pequeña construcción provisional para útiles de trabajo agrícola de un volumen menor de 30 m³, que se situará fuera de las zonas inundables en avenida normal



que nunca podrá dificultar el cauce del río o torrente, además como mínimo se situará a 2 m. de cualquier linde. No se permitirá la parcelación por debajo de la unidad mínima de cultivo que se fija en 1 Ha. para este tipo de suelo. La tramitación de la edificación seguirá el Artículo 44 del Reglamento de Gestión.

2.- No se permitirá otro uso en este tipo de suelo.

3.- La protección es esencial para estas escasas zonas húmedas de vegetación de ribera.

Artículo 102

Comisaria de Aguas del Pirineo Oriental

De acuerdo con la Legislación Vigente es precisa la autorización previa de este Organismo para poder realizar cualquier actuación en cauces públicos o en sus zonas de influencia o protección que alcanzan 100 m. de las márgenes en las tomas de agua.

La distancia mínima será de 2 m. a cualquier linde sin perjuicio de la servidumbre de uso público de la franja de 3 m. en cada margen del río.

Precisan autorización también cualquier vertido directo o no, de aguas residuales.

Sección séptima. Suelo de servidumbre, reserva y protección del sistema viario. Subzona Clave 7b.

Artículo 103

Definición

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de proteger el sistema viario que se señala en los planos Serie B-11 y 8-12 corresponden a las carreteras, caminos vecinales y rurales que forman la red viaria básica. Ver Artículo 37 de estas Normas.

Artículo 104

Régimen de uso

1.- Se prohíbe cualquier construcción no relacionada con el uso de la red viaria básica, su mejora o conservación. No se admiten los usos agrícolas o forestales.



2.- Para las carreteras se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras y su Reglamento, que fija en el tipo de carreteras del término las siguientes distancias:

A valla o cerca: 8 m. del borde de la explanación
a cada lado de la carretera.

Distancia de servicios: 17 m. del borde de la calzada.

Edificación: 18 m. del borde de la calzada.

3.- Para los caminos rurales señalados, se considerará su ancho mínimo de 6 m. que se medirá a partir del eje de su trazo actual y se fijan las siguientes distancias:

A edificación: 10 m. del borde del camino y como
mínimo a 14 m. del eje.

A valla o cerca: a 4 m. del borde del camino o como
mínimo a 8 m. del eje.

Artículo 105

Indeterminación de calificación en el suelo afectado por el proyecto de carretera B.V. 2304

Caso de no realizarse el proyecto de prolongación de la carretera B.V. 2304, los terrenos calificados como clave 7b de servidumbre, reserva y protección, pasarían a proteger el camino rural existente cuando ambos trazados se superponen y en caso contrario pasarían a subzona 6a agrícola o 6b forestal, según sea cultivo o bosque la vegetación actual que posee.

Sección octava. Suelo de servidumbre, reserva y protección de servicios (Subzona Clave 7c).

Artículo 106

Definición

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de proteger los servicios y entre ellos especialmente las líneas de alta tensión.

Artículo 107

Régimen de uso

Se prohíbe cualquier uso o construcción no relacionada con el servicio en cuestión.



Artículo 108

Las líneas aéreas de alta tensión

Existentes o que se autoricen deberán quedar a las distancias de servidumbre reglamentarias y solicitar autorización para construir en sus proximidades. Únicamente podrá prescindirse de la autorización previa de la Conselleria de Indústria de la Generalitat, cuando la construcción, la distancia más próxima esté a más de 8 m. del eje de la línea de A.T. hasta 25 K.V. y a más de 25 m. para tensiones superiores a 25 K.V. Bajo estas líneas de alta tensión se prohibirán hasta la distancia reglamentaria, edificios, instalaciones deportivas, camping, campamentos, ferias, aparcamientos; debiéndose reservar a todo lo largo de la línea una zona verde o similar debidamente vallada de un ancho mínimo igual al de las crucetas de los apoyos de la línea.

Las líneas de A.T. pertenecientes al suelo urbano deberán ser subterráneas, igualmente serán subterráneas las líneas de distribución en baja tensión de nueva creación.

Sección novena. Suelo de protección de elementos o lugares de interés histórico-artístico, cultural o pintoresco (Subzona clave 7d).

Artículo 109

Definición

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de proteger los lugares de interés histórico-artístico, cultural o pintoresco.

Artículo 110

Ambitos

Comprende los ámbitos señalados en el plano Serie B-1 hoja 1 a escala 1/5.000 de los lugares Castillo de Cabrera Iglesia de San Salvador y cementerio actual con una extensión de 13'18 Has. y el ámbito de la Ermita de Sant Miquel y



ficaciones anexas con una extensión de 5'68 Has.

Artículo 111

Régimen general

Dentro de estos ámbitos no se permiten nuevas edificaciones que dificulten las visuales del conjunto a proteger o altere el paisaje con volúmenes aislados o que sobresalgan de la construcción actual.

Artículo 112

Obras de reparación y mejora

1.- Se permiten y se hacen indispensables las obras de reparación y mejora para conceder licencia de obras a una nueva edificación o ampliación de las existentes.

Deberán hacerse teniendo en cuenta que la condición primordial sea mantener sus caracteres peculiares, y siempre bajo la dirección de un equipo técnico de expertos que respeten y realcen los materiales originales y se responsabilicen de que los derribos interiores sean los imprescindibles para su acondicionamiento a los usos actuales. Por lo tanto, queda prohibida toda demolición que afecte a paramentos exteriores de piedra, tolerándose las demoliciones de añadidos posteriores que obstaculicen la visión de los muros originales.

2.- Cualquier obra deberá tramitarse de acuerdo con el Artículo 44 del Reglamento de Gestión y deberá aportar planos del estado actual, fotografías y fotomontajes si es preciso, para demostrar que se respeta el condicionado del párrafo anterior y del Artículo 111 de esta Normativa.

Sección décima. Suelo libre permanente (Clave 8).

Artículo 113

Definición

Se califican de suelo libre permanente (suelo rústico) los suelos no urbanizables restantes no incluidos en las secciones anteriores, no disponiendo de protección estricta, pero



poco podrán incorporarse los procesos urbanos y se regularán por las previsiones de esta Sección décima.

Artículo 114

Condiciones de edificación

Las edificaciones que sean autorizadas en suelo libre permanente habrán de respetar las condiciones siguientes:

- 1ª) Que no formen un núcleo de población (Ver definición en el Artículo 86 de estas Normas.
- 2ª) prohibición de apertura de nuevos caminos, a no ser los que mejoren la finca para su explotación agraria (Solicitud a la Conselleria d'Agricultura).
- 3ª) El uso será preferentemente de interés social o utilidad pública quedando limitado el de vivienda en el tipo unifamiliar aislada.
- 4ª) Tramitación de acuerdo con el Artículo 44 del Reglamento de Gestión y su necesidad de ubicación en este tipo de suelo.
- 5ª) Finca mínima vinculada a la edificación no se establece, quedando a criterio de la Conselleria d'Agricultura el denegar la petición , motivando sus razones en el procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones que deberá seguirse y que se explicita en el Artículo 44.2 del R.G. y en el Artículo 45 del R.G. que remite al Artículo 44 R.G.
- 6ª) El resto de condiciones de edificación se fijarán de acuerdo con la subzona 6a (agrícola), Artículos 91 a 94 de estas Normas.



DISPOSICIONES TRANSITORIASDisposición Transitoria primera.

1.ª Las construcciones amparadas por licencia municipal cuyas condiciones de solar o parcela y del edificio principal resulten disconformes con las condiciones previstas por estas Normas, no quedarán fuera de ordenación en los términos y aspectos regulados en el Artículo 60 de la Ley del Suelo;

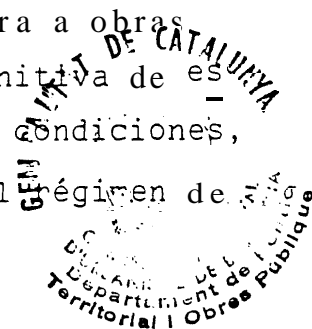
2.ª En estas edificaciones se permitirán las obras de mejora, consolidación, higiene, reestructuración y cambio de uso, si es admisible por la zona en que se ubique y en los supuestos de la Disposición Transitoria Segunda también podrán ampliarse.

Disposición Transitoria segunda.Condiciones de ampliación de los edificios disconformes.

Se permitirá su ampliación siempre y cuando ésta pueda realizarse dentro de las condiciones que fija la Normativa para los edificios de nueva planta, considerando como superficie total de techo, la que permanezca más la ampliación; no sobrepasen el total de la permitida. Se podrán ampliar edificios en ordenación aislada que disten como mínimo 2 m. de los linderos, siempre y cuando la ampliación respete las nuevas distancias (3 m.). Serán de aplicación y no podrán sobrepasarse las alturas máximas establecidas, ocupación y otros parámetros que condicionan al edificio.

Disposición Transitoria tercera.

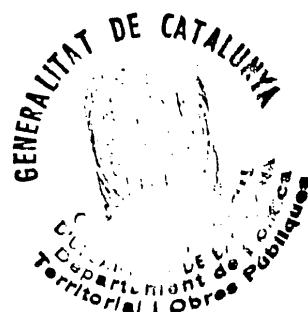
Cuando la solicitud de licencia de obras se refiera a obras construidas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, y estas resulten disconformes con las condiciones, se aceptará su legalización siempre que cumplan el régimen de



usos, volumen máximo, y número de plantas, las distancias mínimas a respetar serán: a calle 3 m. y a otros lindes 2m. Únicamente en las construcciones auxiliares, podrán legalizarse situaciones con distancias inferiores a las establecidas en esta Disposición, si la ocupación de la construcción auxiliar es menor a 1/3 de la longitud de fachada de la parcela y no rebasa los 4 m. de altura.

En el caso de otros lindes si la propiedad vecina le autoriza mediante escrito que se adjuntará a la petición de licencia y con la condición de tratar como fachada la pared medianera, además de proceder al tapiado de cualquier hueco situado a menor distancia de 2 m. del linde más próximo.

Cualquier ampliación de estos edificios deberán regirse por todas las normas aprobadas en cada zona; contabilizándose todo el edificio que permanezca aunque se encuentre fuera de la zona edificable, a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen.



ANEXO NORMATIVO I
ORDENANZAS DE EDIFICACION



ANEXO NORMATIVO I

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.

Artículo 1.- Objeto, ámbito de aplicación, vigencia e interpretación de estas ordenanzas de edificación.

1.1 Objeto y ámbito de aplicación.

La regulación en el suelo urbano de los aspectos técnicos, estéticos y de seguridad, no previstos o necesarios de desarrollo en las Normas Subsidiarias del término Municipal de Cabrera de Igualada y con las restricciones establecidas en el suelo no urbanizable. En el suelo apto cuando pase a ser urbano.

1.2 Vigencia e interpretación.

Mientras no se modifiquen o amplien por otras Ordenanzas que las sustituyan, entrarán en vigor a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en las que figuran como ANEXO NORMATIVO-1.

Se interpretarán de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y con subordinación a ellas. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización, a la menor edificabilidad, a la inferior densidad de viviendas, y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios y espacios libres.

Artículo 2.- Actos sujetos a licencia.

Todos los mencionados en el Artículo 2 de las Normas a excepción de los que requieran licencia de obra menor.



Artículo 3.- Definición de obra menor.

1.- Toda construcción o instalación que no afecta a los elementos estructurales.

2.- Cualquier obra, nueva, de reparación, modificación o reforma que requiera elementos estructurales o los modifique se considerará como obra mayor, precisando para la obtención de la licencia de obras de Proyecto y Dirección Técnica visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3.- Las solicitudes de obras menores se acompañarán de croquis y documento en el que se describan con indicación de su extensión y situación. Nombre y dirección del contratista encargado de las obras, así como su documento de calificación empresarial y finalmente presupuesto.

4.- Algunas obras menores requerirán proyecto y dirección facultativa a criterio del Ayuntamiento, así se comunicará al solicitante sirviendo de aclaración y guía previa el Artículo 29 de las Ordenanzas metropolitanas de edificación de la Corporación Metropolitana de Barcelona.



Sección 2ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 4.- Viviendas.

Se estará, como mínimo, a lo dispuesto en el Decreto 346/1983 sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas. Exigiendo para las nuevas o las que se modifiquen o reformen tengan el nivel "B" de habitabilidad objetiva. Además de todas las Normas básicas y legislación que las afecten.

Artículo 5.- Locales.

Dispondrán como mínimo de los servicios de higiene que fija la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo para su personal; pero como mínimo dispondrán de un aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha con agua caliente. Si la actividad así lo justifica, podrá dispensarse la instalación de la ducha. El acceso al aseo se realizará por otro espacio cerrado que se destinará a vestuario o a otros usos de forma que el aseo no se comunique directamente con el local.

Estarán dotados de ventilación natural o artificial que garanticen la renovación del aire en la zona que deban permanecer personas.



Sección 3ª.- CARACTERISTICAS ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 6.- Adaptación al ambiente.

Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, de acuerdo con el Artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 7.- Composición estética.

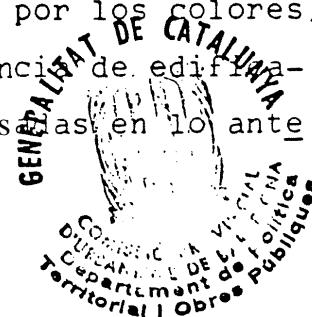
Se admitirá la libertad de composición teniendo en cuenta la escala humana, controlando el volumen, altura y tamaño en planta de las edificaciones, que aunque no sobrepasen las condiciones establecidas por la Normativa en ciertos casos evidentes por situaciones particulares de la edificación o por visuales hagan necesaria su adaptación podrá denegarse la licencia hasta que el proyecto corrija las motivaciones que la denegación llevará implícita; como por ejemplo: disposición de huecos, ritmos, articulación de volúmenes, maclas, cubiertas distintas a las del entorno, conservación de las características del núcleo tradicional, utilización de materiales o imitaciones que desentonen y que no se adapten al carácter del barrio o sector.

Artículo 8.- Forma y color.

Además de lo señalado en el artículo anterior, se evitarán los efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, al objeto de obtener un buen efecto de conjunto.

Se buscará la resultante cromática del entorno, pueblo, caserío o ambiente y se evitarán las disonancias de color (sensaciones desagradables provocadas por los colores)

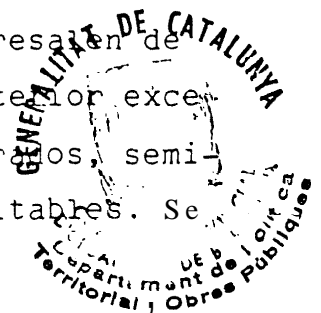
Asimismo, podrá denegarse la licencia de edificación por causas justificadas y motivadas basadas en lo anterior.



sección 4ª.- DEFINICION DE LOS CONCEPTOS COMUNES A TODOS
LOS TIPOS DE ORDENACION.

Artículo 9.- Definición y limitaciones.

- a) Parcela: Porción de suelo urbano para edificar.
- b) Solar: Parcela que reúne las condiciones de su superficie y urbanización establecidas en estas Normas y que es apta para ser edificada inmediatamente.
- c) Planta baja: Planta a nivel del suelo natural o rasante de la calle de acceso. En las ordenaciones según alineaciones de vial la planta baja es aquella en la que su pavimento se sitúe entre 0,60 m. por encima o por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota del solar. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y entresuelos. Los entresuelos se permiten en un local de planta baja cuando formen parte de este y sean indivisible, no tengan acceso independiente desde el exterior y que su altura libre mínima sea de 2,20 m. a excepción de que se destine a almacén de materiales.
- d) Plantas sótano: Las situadas debajo de la planta baja tengan o no aberturas al exterior y aquellas que su techo sobresalga más de 1 m. sobre el suelo exterior tendrá en esa zona la consideración de planta baja a los efectos de número de plantas, pero no a efectos de habitabilidad pues en las plantas semienterradas y sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en uso residencial o sanitario. Su altura mínima será de 2,20 m.
- e) Plantas piso: Las situadas sobre la planta baja. Su altura mínima será de 2,50 m. a excepción de buhardillas o desvanes.
- f) Cuerpos salientes: Son los que sobresalen de la alineación de fachada anterior a calle o posterior exceda de la profundidad edificable; pueden ser cerrados, semi-cerrados o abiertos y tienen el carácter de habitables. Se



contabilizarán a efectos de edificabilidad, ocupación, etc., su superficie total en planta y en cuanto a distancias a límites de parcela, independientemente sean cerrados, semicerrados o abiertos.

Se admiten a partir de la planta baja siempre y cuando en las alineaciones de vial se situen por encima de los 3,30 m. de altura y disten su vuelo máximo, que será de 1,50 m., del linde vecino con un mínimo de 1 m.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados son aquellos que tienen cerrados dos laterales con cerramientos fijos no desmontables; no podrán ocupar más de $\frac{1}{2}$ de la longitud de la fachada y tendrán una longitud máxima de 4,50 m. Todos los cuerpos salientes tendrán sus bordes perpendiculares a la alineación de fachada.

Se prohíben los cuerpos salientes en calles menores de 10 m. de ancho en ordenaciones según la alineación de vial. Ver Artículo 53 apartado 5 para casco antiguo clave: 1; ver Artículo 55 apartado 5.2 y 5.3 para subzona 2 claves 2a y 2b.

g) Elementos salientes: Son parte integrante de la edificación pero no son habitables, que sobresalen de la alineación o línea de fachada como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas y parasoles fijos, se limitarán por el vuelo al 10% del ancho del vial con un máximo de 1,50 m. al igual que los cuerpos salientes.

Se admiten en planta baja cuando no sobrepasen el 10% del ancho de la acera en un $\frac{1}{5}$ de la fachada.

Se admiten elementos salientes por encima de los 3,30 m. de la rasante de la acera, siempre que su vuelo no exceda de 20 cms. en calles hasta 6 m. de ancho y de 45 cms. en calles de 6 m. a 10 m..

Los elementos salientes no permanentes como los toldos, persianas, rótulos, vitrinas, anuncios similares, no se incluyen en este concepto, se tramitarán como obras menores adjuntando un croquis a escala de la fachada y sección indicando la línea oficial de fachada y acotando anchos de obra.



lle, ancho acera y altura de colocación, se concederá licencia siempre que no obstaculice la circulación rodada o peatonal.

h) Patio de iluminación: Espacio no edificable situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación de dormitorios, estancias (sala o dependencia habitable normalmente que no sea baños o aseos).

En general no serán necesarios, caso de serlo se registrarán por las Ordenanzas de las viviendas de protección oficial.

i) Patio de ventilación: Espacio no edificable destinado a ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios y estancias. Tendrá una superficie mínima de 5 m². y será inscribible un círculo de 2 m. de \emptyset ; no existiendo en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de 2 m.

Ambos patios de iluminación y ventilación podrán cubrirse con lucernarios siempre que tenga un espacio periférico libre sin cerramiento de ninguna clase de un 20% de la superficie del patio.

j) Elementos técnicos de las instalaciones: Aquellas partes integrantes del edificio de carácter común que estén justificadas para la instalación de un servicio en el edificio. Se enumeran como ejemplo: depósitos de reserva de agua, conductos de ventilación de humos, lucernarios, antenas en general, cuartos de maquinaria o de recorrido de ascensores para que este pueda dar acceso a la azotea, etc. Estos volúmenes se integrarán en la composición arquitectónica del edificio.



Sección ~~II~~ - NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION SEGUN
ALINEACIONES DE VIAL.

Artículo 10.- Definiciones y limitaciones.

a) Alineación de vial: La línea que establece a lo largo de los viales el límite de la edificación.

b) Línea de fachada: Es el tramo de alineación que pertenece a cada parcela.

c) Ancho de vial: Es la distancia entre las dos alineaciones de vial.

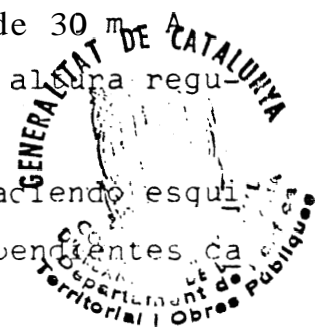
d) Altura reguladora máxima: La máxima altura a la que pueden llegar las edificaciones salvo elementos singulares, como las instalaciones, cubiertas, etc. Se medirá verticalmente en el plano exterior y en el centro de la fachada hasta la línea de intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes del último forjado en el caso de azotea o cubierta plana.

Por encima de esta altura se permitirá: La cubierta del edificio con pendientes similares a las existentes vecinas o con un máximo de $30^{\circ} \sim 57\%$.

Las barandas en las azoteas cuya altura no excederá del 1,50 m. sobre el suelo de la azotea, en material opaco. Los elementos técnicos de las instalaciones. Los coronamientos decorativos de las fachadas.

Si la parcela tiene fachada a dos o más vías haciendo esquina o chaflán, la altura reguladora correspondiente al vial de mayor anchura podrá retornarse hasta la prolongación de la profundidad edificable a las alineaciones de los viales más estrechos. Si la manzana fuera totalmente edificable el retorno sería como máximo de 30 m. a partir de este punto de retorno se aplicará la altura reguladora máxima correspondiente a su vial.

Cuando la parcela dé a dos vías no haciendo esquina o chaflán se regularán como edificios independientes ca



da uno con su altura correspondiente llegando hasta la mitad o bisectriz del ángulo que formen las alineaciones. Si la manzana no llega a 40 m. de fondo total, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de manzana considerado e igual al que corresponda al vial de **más** anchura.

e) Número máxima de plantas: El número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora, teniendo que respetarse ambas.

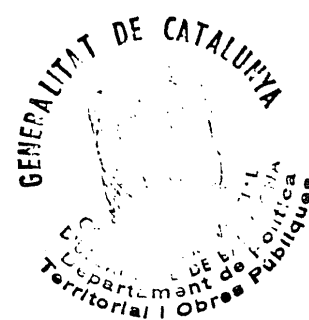
f) Medianera: Es la pared lateral límite entre dos edificaciones que va desde el cimiento a la cubierta aunque se interrumpa por patios de ventilación mancomunados o no. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos u otras causas puedan quedar medianeras al descubierto se tratarán como fachadas.

Si la medianera no es perpendicular a la línea de fachada y forma como máximo un ángulo de 30° , los solares deberán regularizarse y reparcelarse para que se cumpla.

g) Manzana o isla: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones viales contiguas.

h) Profundidad edificable: Es la distancia perpendicular a la alineación del vial que limita la edificación por su parte posterior.

i) Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o únicamente edificable en planta baja y sótanos, que queda de aplicar las profundidades edificables.



Sección 6ª.- NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA.

Artículo 11.- Definiciones.

Las definiciones se encuentran en el Artículo 10.

Artículo 12.- Suelo libre de edificacibn.

Los terrenos que por aplicación de la ocupación quedan libres de edificación no podrán ser objeto de aprovechamiento que no sea de espacio libre al servicio de la edificación existente. Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, hecho que comportará para éste su conservación como jardines públicos, siempre que el Municipio considere o acepte que concurren razones de interés público, social o comunitario.

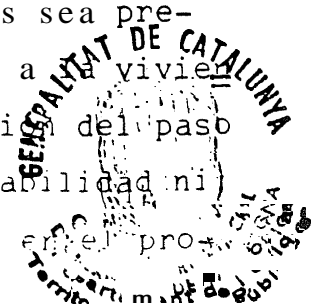
Artículo 13.- Plantas bajas palafíticas.

.En la zona 3a plurifamiliar, Artículo 59, se admitirá la posibilidad de construir plantas bajas palafíticas; que no computarán a efectos de edificabilidad, la parte de la planta que se encuentra totalmente abierta. Si se contarán los volúmenes que interrumpen el espacio abierto como cajas de escaleras, conserjería, locales, garaje, etc.

Artículo 14.- Plantas sótanos.

1.- Deberán respetar las distancias a lindes y la ocupación máxima de la parcela a excepción que se trate de rampas de acceso al sótano, que tampoco computarán para la ocupación de la parcela.

2.- Cuando por condiciones topográficas sea preciso realizar un paso, subterráneo o no, de acceso a vivienda que precise de obras, la superficie de ocupación del paso de acceso no será computable a efectos de edificabilidad ni ocupación, siempre que se justifique la solución en el proyecto.



yecto. Tampoco se computará a efectos de distancia a la alineación de la calle en la edificación aislada. En el caso de parcelas con desnivel decreciente respecto a la calle de acceso, que se proyecten pasos al nivel de la calle de acceso, se podrá aprovechar cerrando el espacio inferior bajo rasante para almacén o trastero en una anchura máxima de 3,00 m. medida paralelamente a la alineación de fachada.

Artículo 15.- Adaptación topográfica del terreno.

Además de lo mencionado en cada zona, se tendrá en cuenta para todas ellas lo siguiente:

Cuando se quiera nivelar el suelo en terrazas, estas habrán de disponerse de forma que:

1º) Las plataformas de nivelación cerca de los límites de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,50 m. por debajo de la cota natural del límite y se separarán como mínimo 1 m. de éste, ~~sino se destinan~~ a rampas de acceso a sótanos.

2º) Los muros de nivelación de tierras no se elevarán más de 3,50 m. de la terraza inferior, caso de precisar mayor altura deberán quedar ocultos por la vegetación.



Sección 7ª.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

Artículo 16.- Obras de nueva planta o de reforma.

Se llevarán a cabo cumpliendo todas las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene del Trabajo; Reglamentos de Seguridad del Trabajo en la Industria de la Construcción y Obras Públicas y ordenes complementarias que las modifiquen o mejoren, siendo el Constructor responsable de cualquier daño que ocurra por su incumplimiento, así mismo estará obligado a la construcción de vallas de obras, andamios, apuntalamientos y cuantas precauciones sean precisas para la realización de las obras.

Artículo 17.- Edificios ruinosos.

La declaración de ruina se hará previo expediente. Si la ruina es inminente, con riesgo para sus ocupantes o a terceros, se desalojará inmediatamente y se tomarán medidas cautelares para evitarlos, apuntalamientos, orden de derribo; reparación por el propietario en un plazo determinado. Si este incumple la obligatoria reparación, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo,

Artículo 18.- Derribo de edificios.

1.- Precisarán de licencia y ésta indicará si es o no obligatoria la valla de precaución.

2.- Antes de proceder al derribo se inspeccionarán las fincas colindantes y según su estado se ordenará su apeo e instalación de acodalamientos para evitar se agrave su estado. El gasto correspondiente lo abonará el propietario de la casa a derribar.



Sección 8ª.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Artículo 19.- Prevención de incendios.

1.ª Se aplicará la Ordenanza Provincial de Prevención contra el fuego aprobada por el pleno de la Corporación Provincial en 31 de mayo de 1974.

2.- Se aplicará la Norma Básica NBE-CPI-1982 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, aprobada por Real Decreto 1587/1982 de 25 de Junio y las nuevas disposiciones o modificaciones sobre la técnica de protección contra incendio que surjan posteriormente.



ANEXO NORMATIVO II

REGIMEN DE LOS USOS DE CATALUNYA



ANEXO NORMATIVO II
REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Clasificación de los usos.

A los efectos de estas Normas y para los planes que las desarrollen se establecen los siguientes usos:

1.- Uso de vivienda.

1.- Unifamiliar: La que se sitúa en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso exclusivo.

2.- Plurifamiliar: Las ubicadas en edificio de viviendas con acceso y elementos comunes. Cada zona indica ya su admisión o no.

2.- Uso residencial.

El destinado a alojamientos comunitarios, son residencias, asilos, hoteles, y en general los pertenecientes al ramo de la hostelería. Se admiten en las zonas 1 y 3a con la condición de ubicar las plazas de aparcamiento precisas dentro de su solar.

3.- Uso comercial.

Corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio, al por mayor o menor, y locales destinados a servicios al público como peluquerías, lavandería, planchado, etc. Véase Sección 3ª de este Anexo.

4.- Uso de oficinas.

Actividades administrativas de carácter público o privado y despachos profesionales por su uso compatible con la vivienda no se establecen limitaciones.

5.- Uso industrial.

En general los destinados a las actividades de transformación, transporte, almacenes, talleres de reparación, suministros y servicios. Todas aquellas actividades que por sus materiales utilizados, manipulados, despachos



los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes. Véase Sección 2ª de este Anexo.

Industrias extractivas: Aquellos que explotan minas, canteras, extracción de áridos o tierras agrícolas, pecuarios y forestales se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en cada materia. Estarán sujetas a licencia que asegurará que a la terminación de la actividad extractiva, el suelo quedará adaptado a las condiciones anteriores a la actividad. Se garantizarán estos objetivos mediante cualquiera de las formas de garantía real u obligacional válidas en Derecho, pudiéndose sustituir la garantía anterior por la cesión gratuita al Patrimonio Municipal únicamente cuando se termine la explotación en un plazo no superior a los cincuenta años.

6.- Uso sanitario.

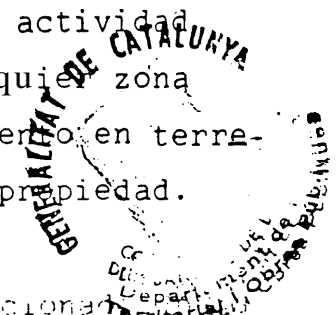
Tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares. Se admiten los dispensarios/consultorios y centros con límite de 50 camas en cualquier zona, cumpliéndose la normativa específica que por su actividad requieran. Para el resto se precisará su declaración de utilidad pública y se situarán en el suelo no urbanizable, de acuerdo con el Artículo 85 de la Ley del Suelo.

7.- Uso religioso y cultural.

Comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, templo, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos. El educativo, enseñanza, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de arte y similares. El de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares y cualquier actividad asimilable a las anteriores. Se admite en cualquier zona justificando la dotación de plazas de aparcamiento en terrenos de su parcela o en un lugar próximo de su propiedad.

8.- Uso deportivo.

El de locales o edificios acondicionados



la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Se admite en cualquier zona justificando la dotación de plazas de aparcamiento en terrenos de su parcela o en un lugar próximo de su propiedad.

9.- Uso recreativo.

El de espectáculos de toda índole incluyendo los deportivos y a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre no comprendido en otros usos anteriores. Se admite en zona 3ª asegurando Únicamente la dotación de plazas de aparcamiento en terrenos de su parcela o en un lugar próximo de su propiedad.

En las demás zonas se admiten previa autorización de los vecinos y con un máximo de 400 m2. de techo por establecimiento o instalación asegurando además la dotación de plazas de aparcamiento requeridas por la actividad al igual que en la zona anterior.

Artículo 2.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre si; cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que se le exigen en el Artículo 1 y en las secciones que le sean aplicables de este Anexo.



ZONA	CATEGORIAS Y SITUACIONES ADMISIBLES
1 Casco antiguo	CATEGORIA 1ª en situaciones A,B,C y D CATEGORIA 2ª " " B,C y D
2a Caserios aislados	CATEGORIA 1ª en situaciones A,B y C CATEGORIA 2ª en situaciones B y C
2b Caserios aislados	CATEGORIA 1ª en situaciones A,B y C CATEGORIA 25 en situaciones B y C
2c Caserios aislados	CATEGORIA 1ª en situaciones A,B y E CATEGORIA 23 en situaciones B y E
3a Plurifamiliar	CATEGORIA 1ª en situaciones A y B CATEGORIA 2ª en situaciones B
3b y 3c Unifamiliar	CATEGORIA 1ª en situaciones A y B CATEGORIA 25 en situaciones B
4 Zona Industrial	CATEGORIAS 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en situaciones E y F



Sección 2ª.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

Artículo 3.- Clasificación.

1.- A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y actividades asimiladas, atendiendo a las incomodidades o efectos nocivos para la salud, perturbación o molestia, como son la contaminación del agua o atmosférica, incendios o explosiones, ruidos y vibraciones, residuos o basuras, molestias por transporte (carga y descarga) aglomeración de personal, o peligros propios de las materias que se utilizan.

2.- Se clasifican en 6 categorías, 1ª a 6ª, según el grado de incomodidad o molestia y en 6 situaciones, A a la F, según el entorno en que están situadas.

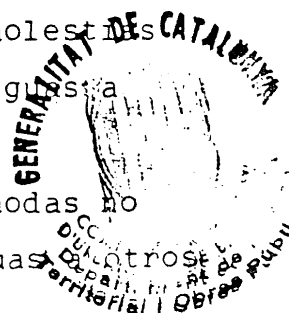
Artículo 4.- Categorías.

1ª Categoría: Aquellas actividades que son admitidas con la vivienda; no son molestas y se refieren a las de carácter familiar o artesanal que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 2 Kw. cada uno.

2ª Categoría: Aquellas actividades que son compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvo, olores, o den lugar a ruidos y vibraciones que pueden ser causa de molestia para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de 8 empleados y motores de potencia inferior de 4 Kw. cada uno.

3ª Categoría: Aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán contiguas a ella.

4ª Categoría: Aquellas actividades incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas



usos e industrias. Comprenden la mediana y la gran industria en general.

5ª Categoría: Aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales, distanciad^as de toda actividad ajena a ellas.

6ª Categoría: Aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

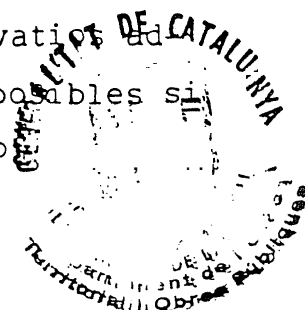
Artículo 5.- Situación.

Se clasifican en 6 situaciones:

- Situación A: En planta piso o baja de edificio destinado a viviendas o adosado con entrada común a las viviendas.
- Situación B: En planta baja o sótano con acceso exclusivo e independiente.
- Situación C: En edificio industrial dedicado a una sola actividad con acceso exclusivo e independiente, adosado a edificios de viviendas.
- Situación D: En edificio industrial dedicado a varias actividades distintas, adosado a edificios de viviendas.
- Situación E: En edificio industrial aislado por espacios libres de anchura superior a 6 m.
- Situación F: En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos o aptos para urbanizar.

Artículo 6.- Límites máximos de potencia instalada.

Los límites máximos de potencia en Kilovatios admitidos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones vienen determinados en el cuadro adjunto.



POTENCIA EN K.W.

Situaciones

Categoría	A	B	C	D	E	F
1ª	4,4	22	33	22	33	
2ª	NO	22	33	22	33	Ilimitada
3ª	NO	NO	NO	NO	132	Ilimitada
4ª	NO	NO	NO	NO	NO	Ilimitada
5ª	NO	NO	NO	NO	NO	Ilimitada
6ª	INDUSTRIAS NO DESEADAS EN EL MUNICIPIO					

Nota.- La potencia indicada no incluye las necesidades para accionar aparatos de elevación, acondicionamiento ambiental y otros no dedicados propiamente a la actividad industrial.

Artículo 7.- Régimen de compatibilidad zonal.

Según la zona en que se ubique se permitirán las industrias en una determinada categoría y situación y por consiguiente con una potencia máxima instalada. véase pag. 21



Artículo 8.- Límites máximos sonoros y vibraciones.

1.- Además de las limitaciones anteriores se podrá obligar a trasladar o a amortiguar los ruidos que transmite al exterior o al interior de la vivienda más afectada según sea de día o de noche. Para las zonas de vivienda por la noche no se tolerarán ruidos audibles molestos, es por ello que no se indican máximos.

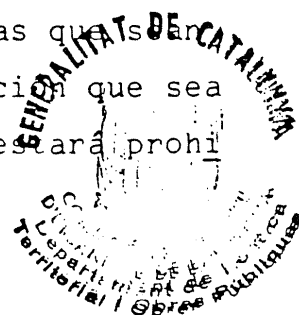
2.- Ruido: Límites máximos sonoros medidos por el sonómetro en decibelios A (db_A).

DECIBELIOS db_A

Zona	Ruido interior en la vivienda		Ruido en el exterior	
	Día	Noche	Día	Noche
1 C.Antiguo	45	-	60	40
2 Caserios aislados	40	-	45	30
3a Plurifamiliar	45	-	60	40
3b Unifamiliar	40	-	45	30
3c Unifamiliar	40	-	45	30
4 Industrial	50	40	75	70

Para los suelos aptos cuando pasen a ser urbanos regirán estos mismos niveles máximos a las zonas asimilables a las indicadas para el suelo urbano.

3.- Vibraciones: En cuanto a vibraciones transmitidas a las viviendas Únicamente se tolerarán las que sean inapreciables por las personas, cualquier vibración que sea notada ya por sensaciones táctiles o visuales, estará prohibida.



Sección 33.- REGULACION DE LOS USOS COMERCIALES.

Artículo 9.- Definición.

Se regula en esta Sección, aquellos locales abiertos al público, destinados a la venta, que no superen los 500 m². Los locales mayores de esta superficie destinados a almacén o depósito de mercancías, venta al mayor, grandes instalaciones comerciales como "hipermercados", "grandes almacenes", "áreas de venta" se regularán por el uso industrial. Véase Sección 23 de este Anexo.

Además cualquier local se sujetará a las leyes y reglamentos que por su actividad le afecten, dentro de su correspondiente expediente de actividades.

Artículo 10.- Categorías.

Se establecen por su superficie tres categorías:

categoría 1ª: Locales hasta 250 m². de superficie.
 " 2ª: Locales hasta 500 m². de superficie.
 " 3ª: Locales mayores de 500 m². de superficie.

Artículo 11.- Situaciones.

Por su situación con respecto a las viviendas se establecen cinco situaciones:

Situación A: Local anejo a vivienda (acceso común) o en planta piso de edificio de viviendas.

B: Local con acceso exclusivo en planta baja.

C: Local ocupando más de una planta con acceso exclusivo.

D: Local en edificio destinado al uso comercial entre medianeras.

E: Local en edificio destinado al uso comercial aislado, no yuxtapuesto a ninguna construcción.



Artículo 12.- Régimen de compatibilidad zonal.

Según la zona en que se ubican se les exigirá la dotación de aparcamiento dentro de su solar, el cuadro que sigue indica el tipo de local permitido o no en cada zona según su superficie, situación, y dotación de aparcamiento.

Categorías	Primera					Segunda					Tercera
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	
Situaciones	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	CUALQUIERA
Dotación aparcamiento	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Obligatoria
1 Casco Antiguo	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	Deben registrarse por el articulado del uso industrial
2a Caserios aislados	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	
2b Caserios aislados	NO	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	
2c,3b,3c uni familiar aislado	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
3a Plurifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	



Sección 4ª.- REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 13.- Definición

Se considerarán garajes los locales destinados a guardar con carácter habitual vehículos de motor.

Los talleres de reparaciones de automóviles u otros vehículos se registrarán por la Sección 2ª, uso industrial.

Artículo 14.- Obligatoriedad del garaje-aparcamiento.

1.- Todas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, o a uso residencial, habrán de proyectarse dentro de su solar o en terrenos próximos de su propiedad conjuntamente con el proyecto tantas plazas de aparcamiento o garaje como viviendas en el caso de edificio plurifamiliar o como el número de viviendas independientes en el uso residencial.

2.- Para otros usos públicos se justificará su número por la capacidad del edificio y su simultaneidad de usos.

3.- Las viviendas unifamiliares bastará que prevean como mínimo el acceso y el espacio dentro de su parcela para un automóvil.

4.- A efectos de dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2,20x4,50 m.

5.- En garajes-aparcamiento el número de plazas no superará el de dividir la superficie útil destinada este uso por 20 m².

6.- La altura libre mínima del local será de 2,20 m.

7.- El acceso y rampas serán como mínimo de 3 metros en los 4 primeros metros próximos a la calle, la rampa en este tramo tendrá una pendiente máxima del 4% en el resto no superará el 20%. En las curvas se les dará el sobre-anchura preciso, con radio de curvatura mayor de 6 m.



Artículo 12.- Régimen de compatibilidad zonal.

Según la zona en que se ubican se les exigirá la dotación de aparcamiento dentro de su solar, el cuadro que sigue indica el tipo de local permitido o no en cada zona según su superficie, situación, y dotación de aparcamiento.

Categorías	Primera					Segunda					Tercera
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	
Situaciones	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	CUALQUIERA
Dotación aparcamiento	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Obligatoria
1 Casco Antiguo	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	Deben registrarse
2a Caserios aislados	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	por el articulado del uso industrial
2b Caserios aislados	NO	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	
2c,3b,3c uni familiar aislado	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
3a Plurifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	



Sección 4ª.- REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 13.- Definición.

Se considerarán garajes los locales destinados a guardar con carácter habitual vehículos de motor.

Los talleres de reparaciones de automóviles u otros vehículos se registrarán por la Sección 2ª, uso industrial.

Artículo 14.- Obligatoriedad del garaje-aparcamiento.

1.- Todas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, o a uso residencial, habrán de prever dentro de su solar o en terrenos próximos de su propiedad y conjuntamente con el proyecto tantas plazas de aparcamiento o garaje como viviendas en el caso de edificio plurifamiliar o como el de habitaciones independientes en el uso residencial.

2.- Para otros usos públicos se justificará su número por la capacidad del edificio y su simultaneidad de uso.

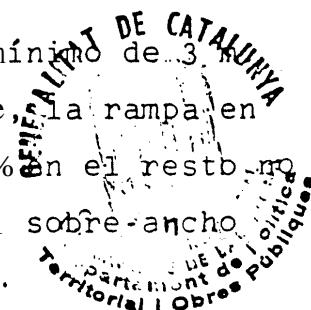
3.- Las viviendas unifamiliares bastará que prevean como mínimo el acceso y el espacio dentro de su parcela para un automóvil.

4.- A efectos de dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2,20x4,50 m.

5.- En garajes-aparcamiento el número de plazas no superará el de dividir la superficie útil destinada este uso por 20 m².

6.- La altura libre mínima del local será de 2,20 m.

7.- El acceso y rampas serán como mínimo de 3 m en los 4 primeros metros próximos a la calle, la rampa en este tramo tendrá una pendiente máxima del 4% en el resto no superará el 20%. En las curvas se les dará el sobre-ancho preciso, con radio de curvatura mayor de 6 m.



8.- Prevención contra incendios se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de edificación Sección 8ª, y a lo establecido en la NTE-IPF/1974 Instalaciones de protección contra el fuego y a la Norma Básica correspondiente.

9.- Ventilación: Se exigirá ventilación que impida la acumulación de gases nocivos. Si es forzada se exigirá una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

La superficie de ventilación a través de aberturas será como mínimo 5% de la superficie del local si estas están en fachadas opuestas. Si todas las aberturas están en la misma fachada o contiguas se exigirá un mínimo del 8%.

Artículo 15.- Categorías de los garajes.

Se establecen tres categorías:

- 1ª Categoría: De uso particular hasta un máximo de 5 plazas o de 100 m². Útiles,
- 2ª Categoría: De uso público los superiores a los límites anteriores.
- 3ª Categoría: Garajes enclavados en zona industrial o relacionados con industria aprobada en suelo no urbanizable.

Artículo 16.- Situaciones.

Se establecen las tres situaciones siguientes:

- A: En planta baja o sótano de edificio de viviendas.
- B: En edificio independiente destinado a vivienda pero adosado a éste.
- C: En edificio aislado del edificio de vivienda.

Artículo 17.- Régimen de compatibilidad zonal.

Según la zona en que se ubican se establece el cuadro en el que se indica el tipo de garaje permitido o



no en cada zona según su uso privado o público y situación.

Categorías	1ª			2ª			3ª
	A	B	C	A	B	C	
1 Casco antiguo	SI	SI	SI	SI	SI	NO	Sin limitación
2a Caserio aislado	SI	SI	SI	NO	NO	NO	
2b Caserio aislado	SI	SI	SI	NO	NO	NO	
2c Caserio aislado	SI	SI	SI	NO	NO	NO	
3a Plurifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3b, 3c Unifamiliar	SI	SI	SI	NO	NO	NO	
4 Industrial	SI	SI	SI	SI	SI	SI	



DOCUMENTACION GRAFICA

A.- PLANOS DE INFORMACION.

<u>Nº de orden</u>	<u>Contenido</u>	<u>Escala</u>	<u>Nº hojas</u>
A-1	SITUACION EN LA PROVINCIA.	1/200.000	UNICA
A-2	SITUACION EN LA COMARCA.	1/25.000	UNICA
A-3	GEOLOGICO.	1/25.000	UNICA
A-4	FOTOPLANO. ESTADO ACTUAL DEL TERMINO MUNICIPAL.	1/10.000	UNICA
A-5	ESTADO ACTUAL DEL TERMINO MUNICIPAL 1.- SECTOR CASTELL DE CABRERA Y CAN FEIXES. 2.- SECTOR CANALETES, CAN ROS Y CAN GALLEGO.	1/5.000	DOS
A-6	ESTADO ACTUAL DEL CASTELL DE CABRERA.	1/2.000	UNICA
A-7	ESTADO ACTUAL DE CAN FEIXES.	1/1.000	UNICA
A-8	ESTADO ACTUAL CANALETES.	1/1.000	UNICA
A-9	ESTADO ACTUAL CAN GALLEGO.	1/1.000	UNICA
A-10	ESTADO ACTUAL CAN ROS.	1/2.000	UNICA

B.- PLANOS DE ORDENACION.

<u>Nº de orden</u>	<u>Contenido</u>	<u>Escala</u>	<u>Nº hojas</u>
B-10	CLASIFICACION DEL SUELO. 1.- SECTOR CASTELL DE CABRERA Y CAN FEIXES. 2.- SECTOR CANALETES, CAN ROS Y CAN GALLEGO.	1/5.000	DOS
B-11	ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL. 1.- SECTOR CASTELL DE CABRERA Y CAN FEIXES. 2.- SECTOR CANALETES, CAN ROS Y CAN GALLEGO.	1/5.000	DOS

