

EDICTE

de 22 de maig de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Parets del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de febrer de 2007, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 1994/002445/B

Revisió del Pla general d'ordenació, al terme municipal de Parets del Vallès

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de Parets del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament, que incorpora la revisió del Pla general d'ordenació urbana aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, un cop sotmeses a informació pública les modificacions substancials derivades de la restitució de la via interparlar, en compliment de la sentència de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 16 de febrer de 2006, i que també incorpora les modificacions puntuals del Pla general aprovades definitivament amb posterioritat a l'aprovació

definitiva d'aquest Pla general i les determinacions del Decret 248/2002, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova l'alteració parcial dels termes municipals de Montmeló i de Parets del Vallès, amb la incorporació d'ofici de la correcció d'un seguit d'errades d'impressió que apareixen en la majoria de plànols de zonificació i que afecten la major part del grafisme de les línies d'edificació i les profunditats edificables en les illes residencials.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Parets del Vallès.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al

DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9:30 h. a 13:30 h.

Barcelona, 22 de maig de 2007

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

Normes urbanístiques de la Revisió del Pla general d'ordenació, de Parets del Vallès

NORMATIVA URBANÍSTICA**Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de Parets del Vallès****TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
CAPÍTOL PRIMER.- DE L'OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL****Art. 1.- Objecte**

L'objecte de la present Revisió del Pla general és l'ordenació urbanística del territori que comprèn el terme del municipi de Parets del Vallès (Vallès Oriental).

Art. 2.- Naturalesa jurídica

El Pla general d'ordenació de Parets del Vallès constitueix la revisió anticipada del Pla aprovat definitivament per Acord de la Comissió d'Urbanisme de data 10 de juliol de 1985.

Art. 3.- Marc legal

1. El present Pla general es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent i altres disposicions legals d'aplicació.
2. La referència a *legislació urbanística vigent* feta en els documents del Pla general, cal entendre-la com a remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel Parlament, els reglaments i les disposicions que les despleguen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulni la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient, així com a la jurisprudència establerta pels tribunals.
3. La referència a *legislació sectorial vigent* feta en els documents del Pla general, cal entendre-la com a remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria.

Art. 4.- Contingut i vinculació normativa dels documents del Pla

1. El present Pla general és integrat pels documents següents:
 - i) Memòria
 - ii) Plànols d'informació.
 - iii) Plànols d'ordenació.
 - iv) Normativa urbanística. Annex: fixes de planejament.
 - v) Ordenances d'edificació.
 - vi) Estudi econòmic i financer.
 - vii) Programa d'actuació.
2. El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla general.
3. El contingut del document Normes urbanístiques té caràcter normatiu.

4. El contingut del document Ordenances d'edificació té caràcter normatiu.
5. Els Plànols d'ordenació tenen caràcter normatiu.
6. El contingut de l'Estudi econòmic i financer té caràcter informatiu i justificatiu de les determinacions del Pla general.
7. El contingut del Programa d'actuació té caràcter normatiu.

Art. 5.- Subjecció

Les determinacions i disposicions del present Pla general obliguen l'Administració i els particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, sia de caràcter definitiu o provisional, sia d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les determinacions i disposicions del Pla, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

Art. 6.- Vigència

1. El present Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'Acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà vigent de manera indefinida, mentre no es revisi.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de dotze anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorri alguna de les circumstàncies previstes en l'article següent, o bé quan, encara que no concorri cap d'aquelles circumstàncies, sigui procedent la revisió en virtut d'allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Art. 7.- Revisió

1. Serà procedent la revisió del Pla quan concorri una o més d'una de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi un planejament territorial superior, sempre que aquest planejament alteri substancialment les previsions del Pla general d'ordenació de Parets del Vallès.
 - b) Quan fineixi el termini de dotze anys de vigència fixat en el present Pla.
 - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, assentaments industrials o terciaris, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o l'evolució de les necessitats socials obliguin a modificar les previsions d'espais públics.
 - e) Quan es canviï significativament la classificació del sòl no urbanitzable.
2. En compliment de la legislació urbanística vigent, el Programa d'actuació serà objecte de revisió cada quatre anys. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa calgués alterar el sòl urbanitzable programat, haurà de formular-se el corresponent Projecte de modificació del Pla general, el contingut i la tramitació del qual s'acordaran amb allò que estableix l'article 8.
3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'actuació, es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla general atorga la classificació de sòl no urbanitzable.

Art. 8.- Modificació

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla general. Aquesta modificació s'haurà d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com a les estipulacions que sobre aquest particular estableixen les presents Normes.
2. El projecte de modificació del Pla haurà de tenir el nivell de precisió propi del Pla general, i haurà de contenir un estudi urbanístic justificatiu de la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
3. L'establiment, mitjançant planejament parcial o especial, de superfícies més grans de sòl destinades a dotació de sistemes, en relació amb els estàndards o percentatges fixats en les presents Normes, no constitueix una modificació del Pla general, atès que aquests estàndards i percentatges tenen el caràcter de mínims.
4. Els projectes de modificació del Pla general es tramitaran de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

Art. 9.- Actualització

1. Permanentment s'actualitzarà el planejament executiu i vigent en cada moment. Els plànols actualitzats, que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.
2. Cada sis anys es redactarà, es tramitarà i s'aprovarà un Text refós del Pla general que contingrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla general, el planejament de desenvolupament del Pla, així com els instruments d'execució aprovats durant aquest període.

Art. 10.- Interpretació

1. Les determinacions del Pla general s'interpretaran amb criteris que tinguin en compte principalment l'esperit de finalitat, així com la realitat social i territorial del moment en el qual s'han d'aplicar.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els Plànols d'ordenació tindran prelación normativa aquells que siguin d'escala més gran i tinguin, per tant, el divisor de l'escala més petit.
3. En cas que es produïssin contradiccions entre diferents documents o diferents determinacions del Pla general, tindrà prelación normativa la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més grans, una menor densitat d'habitatges, o un índex d'aprofitament urbanístic menor.
4. Els límits de les zones, sectors o sistemes podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els criteris que a continuació es detallen:
 - a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a alineacions o línies d'edificació vigents, a característiques topogràfiques del terreny, a límits de la propietat rústica o urbana, a existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - b) No es produiran modificacions significatives en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augments o disminucions de superfície de més d'un 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala

1:2000 d'aquest Pla general.

CAPÍTOL SEGON.- DEL DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 11.- Desplegament del Pla

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla general s'elaboraran, segons allò previst en la legislació urbanística vigent, i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials, plans especials, plans de millora urbana i estudis de detall.
2. Les determinacions del Pla general seran d'aplicació directa i immediata, sempre i quan no sigui necessària i no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior.
3. El Programa d'actuació del Pla general estableix els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar-ne determinacions.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla general, es podran aprovar plans especials, ordenances reguladores específiques, catàlegs i normes complementàries.

Art. 12.- Desplegament del Pla general en el sòl urbà

1. El Pla general es desplegarà en sòl urbà mitjançant les figures urbanístiques previstes en les àrees d'actuació, segons plans especials i estudis de detall.
2. A la resta del sòl urbà es poden redactar plans especials de reforma interior, plans de millora urbana, d'infraestructures, de protecció de sistemes i altres d'anàlegs, prèvia delimitació de polígons i unitats d'actuació d'acord amb l'article 25 d'aquestes Normes.
3. En el sòl urbà els estudis de detall podran formular-se quan siguin necessaris per completar o, si és el cas, adaptar, les determinacions establertes en el Pla general i amb el contingut previst en l'article 26 de la Refosa.

Art. 13.- Desplegament del Pla general en el sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, el Pla general es desplegarà mitjançant plans parcials. L'ur aprovació definitiva és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori afectat per aquests plans.
2. L'àmbit territorial dels plans parcials haurà de coincidir necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla general. Aquests sectors de planejament podran ésser objecte, no obstant això, de desenvolupament parcial per subsectors d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.
3. En el sòl urbanitzable es podran redactar plans especials per a l'execució de les infraestructures previstes en l'article 29.2 de la Refosa.

Art. 14.- Desplegament del Pla general en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla general que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions del Pla general mitjançant plans

4

especials que tinguin alguna, o més d'una, de les finalitats següents:

- a) Protecció del paisatge.
- b) Protecció de les vies de comunicació.
- c) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
- d) Millora del medi rural.
- e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

Art. 15.- Desplegament de les determinacions sobre sistemes

1. En el desplegament de les determinacions sobre sistemes del Pla general, quan aquests estiguin inclosos en àrees d'actuació en sòl urbà o en sectors de planejament en sòl urbanitzable, es desenvoluparan mitjançant la figura prevista en cada cas. En els casos en què no estiguin vinculats a cap figura de desenvolupament, s'obtidran pel sistema d'expropiació.
2. També es podran formular plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada dels sistemes i, a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb tot allò que preveu la legislació urbanística vigent, dels aspectes següents, que defineixen l'estructura general i orgànica del territori:

- a) Sistema general viari.
- b) Sistema ferroviari.
- c) Sistema d'espais lliures.
- d) Sistema d'equipaments col·lectius.
- e) Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.
- f) Sistema hidrològic.

Art. 16.- Pla d'etapes

1. Els plans especials i els plans parcials contindran un pla d'etapes, el qual haurà de preveure les cessions de sòl, l'execució de la urbanització, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla general.
2. L'incompliment de les obligacions dins els terminis fixats en els plans d'etapes podrà comportar l'aplicació de les mesures previstes en la legislació urbanística vigent.

Art. 17.- Plans parcials

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per tal de permetre l'ur immediata execució. Els plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes a la legislació urbanística vigent. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. El pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. Si s'estableixen diversos polígons, caldrà fixar un ordre de prioritat entre ells.
3. També haurà de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun d'ells.
4. Els plans parcials no podran modificar en cap cas les determinacions del Pla general,

5

especialment aquelles que regulen l'índex d'edificabilitat, la densitat d'habitatges i l'ús del sòl, per bé que podran precisar-les.

Art. 18.- Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana no podran modificar les determinacions del Pla general, especialment les que regulen l'índex d'edificabilitat, la densitat i l'ús del sòl, per bé que les podran precisar.

Els plans especials de reforma interior no podran modificar l'estructura fonamental del Pla general, i si estan previstos en aquest, n'hauran de desenvolupar les determinacions corresponents. En qualsevol cas, hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació.

Art. 18 bis.- Plans especials urbanístics

1. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits determinats per l'article 67 de la Llei 2/2002.

Art. 19.- Estudis de detall

1. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, si escau, les de les figures de planejament que en derivin. En cap cas no podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència, alterar les determinacions sobre edificabilitat, densitat, alçades i nombre de plantes, ni l'ús fixat en el Pla general.
2. Les ordenacions de volums que realitzin els estudis de detall no poden implicar augment de l'ocupació del sòl, ni de les seves alçades màximes, ni increment de la densitat de població, i tampoc de l'ús global fixat en el Pla general.

Art. 20.- Catàlegs

1. D'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la protecció a la qual es refereixen els plans especials en relació amb la conservació o millora de construccions o edificacions d'interès històric o artístic, jaciments arqueològics, jardins, parcs, o elements paisatgístics, requerirà llur inclusió en catàlegs.
2. La inclusió d'un edifici o element arquitectònic en el Catàleg pot implicar la interdicció d'enderrocar-lo, transformar-lo, alterar-ne les característiques, tant de l'element mateix com del seu entorn, o bé només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici. En aquests edificis només s'hi podran realitzar obres de restauració i conservació, i només hi podran tenir lloc usos que resultin adequats als elements o valors que són objecte de protecció.

Art. 21.- Precisió de límits

Els límits de les zones o sistemes, així com els dels sectors, podran precisar-se en els corresponents plans parcials, plans especials o estudis de detall, de conformitat amb els criteris següents:

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a alineacions o línies d'edificació vigents, a característiques topogràfiques del terreny, a límits de la

6

propietat rústica o urbana, a l'existència d'arbres o d'altres elements d'interès natural, històric o arquitectònic.

- b) Els ajustaments en les delimitacions de zones, sistemes i sectors no comportaran augments ni disminucions de més d'un 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en el Pla general.

CAPÍTOL TERCER.- DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 22.- Execució del Pla general

1. L'execució d'aquest Pla general, així com dels instruments de planejament que el desenvolupin, correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Parets del Vallès com a Administració actuant, així com a les altres Administracions públiques en el marc de llurs respectives competències específiques.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores o en entitats de gestió, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

Art. 23.- Execució del planejament en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla general i del planejament especial que el desplegui es realitzarà per polígons complets, o, si escau, per unitats d'actuació que permetin, si més no, una justa distribució entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivats del planejament, llevat que es tracti d'executar actuacions aïllades.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats pel Pla general o pels instruments que el desenvolupin per a places, parcs i jardins públics, o equipaments docents o assistencials, sigui quin sigui l'àmbit al qual donin servei, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un polígon o unitat d'actuació.
3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació els sòls destinats a carrers i vials.
4. En qualsevol altre supòsit, o en les reserves per a finalitats diferents, l'execució s'ha de fer mitjançant expropiació. El cost de les expropiacions podrà ésser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb els requisits establerts en l'article 196 de la Refosa.

Art. 24.- Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, l'execució del planejament parcial dels sectors es realitzarà per polígons complets.
2. Els propietaris dels sòls inclosos dins dels sectors de Planejament parcial hauran d'efectuar les cessions obligatòries i gratuïtes, així com costejar-ne la urbanització.

Art. 25.- Polígons i unitats d'actuació

1. Per a l'execució del Pla general i dels instruments de planejament que el despleguin es delimitaran els corresponents polígons i unitats d'actuació d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent.

7

2. En sòl urbà, i en els casos de reparcel·lació voluntària, el polígon o la unitat d'actuació podran ser discontinus i àdhuc referir-se a parcel·les aïllades, sempre que quedi garantit el compliment del Pla i no es causin perjudicis a tercers propietaris.
3. El present Pla general conté la delimitació dels polígons i unitats d'actuació, en els plànols d'ordenació a escala 1:2000. L'annex de les presents Normes urbanístiques i Ordenances d'edificació incorpora les fitxes individualitzades de cada àmbit de planejament inferior, amb les determinacions detallades de les seves característiques.
4. De conformitat amb allò que disposa l'article 168 de la Refosa, l'Administració actuant podrà, d'ofici o a sol·licitud dels particulars interessats, delimitar polígons o unitats d'actuació que no estiguin expressament previstos pel Pla, sense que calgui procedir-ne a la modificació.

Art. 26.- Modificació dels polígons i unitats d'actuació

Els polígons i les unitats d'actuació delimitats per aquest Pla general, o bé pel planejament que el desplegui, podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

Art. 27.- Precisió de límits dels polígons i unitats d'actuació

1. S'entendrà per *precisió de límits* la concreció de la delimitació de la superfície d'un polígon o d'una unitat d'actuació quan aquesta concreció no suposi una alteració substancial dels objectius de cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits es podrà efectuar en el mateix Projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació, quan aquesta no superi el 5% de la superfície del polígon o unitat d'actuació, i sempre que no inclogui un nou propietari. Aquesta precisió caldrà justificar-la per adaptació a les delimitacions reals de la propietat, per resolució de desajustaments entre allò previst en el planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o altres motius anàlegs.
3. Si la precisió de límits fos superior al 5% de la superfície del polígon o unitat d'actuació, o bé inclogués una finca d'un nou propietari, caldrà tramitar, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, un projecte de delimitació de polígon o unitat d'actuació, i la corresponent modificació puntual del planejament, per tal de rectificar-ne els límits.

Art. 28.- Sistemes d'actuació

1. L'execució dels polígons i unitats d'actuació delimitats en el present Pla general o en els instruments de planejament que el despleguin, es realitzarà mitjançant els sistemes de compensació, cooperació o expropiació.
2. El Pla general estableix per a cada polígon o unitat d'actuació el sistema d'actuació que el desenvoluparà, que podrà ser modificat a través del procediment legalment establert.

Art. 29.- Projectes de compensació i reparcel·lació

Per a l'execució dels polígons i unitats d'actuació en els quals el sistema d'actuació sigui el de compensació o el de cooperació, caldrà aprovar el Projecte de compensació o de reparcel·lació, respectivament. Aquests projectes hauran de contenir la documentació i les determinacions exigides en la legislació urbanística vigent.

Art. 30.- Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupen s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupin, sens perjudici que puguin efectuar-ne les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

CAPÍTOL QUART.- DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 31.- Actes subjectes a llicència municipal

1. Són subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 247 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística –d'ara endavant citat com a *Refosa*–, en relació amb l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística, i normativa d'aplicació, i que es realitzin dins el terme municipal de Parets del Vallès. Així mateix cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, per a l'extracció d'àrids, per a l'execució de tallafocs, per a les tales i els abatiments d'arbres i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals dels terrenys o l'estat de les edificacions.
2. L'obligació d'obtenir prèvia llicència municipal en els supòsits indicats afecta, així mateix, els sectors o activitats subjectes també a d'altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions pot deixar sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de manera que, sense aquesta, l'autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o obra.

Art. 32.- Actes promoguts per altres Administracions públiques

En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, i en altres casos previstos en la legislació vigent, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o per altres entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès, hom atindrà a allò que preveu l'article 250 de la Refosa.

Art. 33.- Requisits per a les sol·licituds de llicències

Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació de la documentació detallada als articles 11 i següents de les Ordenances de l'edificació, ajustant-se a les determinacions que s'especifiquen en aquest article.

Art. 34.- Requisits d'urbanització

1. Per tal d'atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà cal que la parcel·la reuneixi els elements d'urbanització següents: accés rodat, encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres, xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua potable, de reg i per a incendi, enllumenat públic i xarxa de sanejament.
2. No obstant això, podrà atorgar-se la llicència, condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, ajustada a les determinacions de l'article 23 de les Ordenances de l'edificació.

TÍTOL SEGON.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS COMUNES

Art. 35.- Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveuen l'article 23 de la Refosa de disposicions legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i l'article 19 del Reglament de planejament, es defineix mitjançant:

- La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- La qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en usos globals.

Art. 36.- Classificació del sòl

- El territori ordenat per aquest Pla general es classifica, a l'efecte de règim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
- En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, essent-ne condició imprescindible l'efectiva execució de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions pels propietaris.
- El sòl no urbanitzable només es podrà transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de modificació o revisió del Pla general.

Art. 37.- Abast de les determinacions del Pla general

- En el sòl urbà, a més de les determinacions de caràcter general assenyalades a l'article 23 de la Refosa, el Pla general en precisa l'ordenació física de manera detallada, tal com disposa la Llei, mitjançant l'assignació dels usos del sòl segons la seva aplicació a:
 - Vials i aparcaments.
 - Sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives.
 - Sòls d'interès públic i social susceptibles d'edificació per a equipaments comunitaris (de titularitat pública, privada o mixta).
 - Sòls privats i edificables.
 - La reglamentació detallada de l'ús, l'edificabilitat i la densitat, les condicions higièniques i sanitàries dels terrenys i construccions.
- En el sòl urbanitzable, a més de les determinacions de caràcter general, el Pla precisa:
 - La delimitació dels sectors de desenvolupament mitjançant plans parcials.
 - Els elements fonamentals de l'estructura d'ordenació urbanística mitjançant la qualificació de zones i sistemes.
 - La regulació dels usos principals i compatibles.
 - L'adscripció dels sistemes als sectors de planejament.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificacions privades resultarà de l'ordenació que en proposi el Pla parcial, d'acord amb aquestes Normes. No obstant això, el Pla general fixa, de manera indicativa, la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions comunitàries per a cada sector, i en determina els índexs màxims d'edificabilitat i de

10

densitat bruta.

- En el sòl no urbanitzable el Pla general estableix les mesures i condicions per a la conservació i protecció del medi natural i rural.
- Els terrenys en sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions dels articles 127 i 128 de la Refosa, i el seu desenvolupament a allò establert en el capítol quart del títol segon d'aquestes Normes.

Art. 38.- Conceptes d'edificabilitat. Definició

S'estableixen els paràmetres d'ordenació següents:

- L'*índex d'edificabilitat bruta* és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s) de l'àrea de referència de cada sector de planejament.
- La *superfície de sostre edificable* és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de planta baixa, planta pis o planta sotacoberta, a partir d'1,50 m d'alçada lliure. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni les dels cossos sortints oberts. Les porxades i els porxos oberts hi computaran al 50% de la seva superfície.
- L'*envolvent màxima d'edificació* és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
- L'*índex d'edificabilitat neta* d'edificació de parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat bruta de cada unitat de zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, inclosos els espais sota coberta, a partir d'1,50 m d'alçada lliure. Per a l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total comptada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny horitzontal.
- La *densitat d'habitatge* és l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea (hab./ha).
- La superfície de sòl d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i, per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles de ser edificats o utilitzats per a usos privats.

Art. 39.- Estudis d'impacte ambiental

- Caldrà sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, instal·lacions o construccions per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.
- Serà en tot cas preceptiu l'Estudi d'impacte ambiental, d'acord amb la legislació sectorial

11

vigent, quan el caràcter de la intervenció suposi una alteració significativa del paisatge (urbà o no) i quan per l'especificitat de la intervenció l'Administració actuant ho requereixi en resolució motivada, per vetllar per la qualitat paisatgística o mediambiental.

3. Aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic o que puguin suposar riscos per al medi ambient hauran de presentar una anàlisi de llurs efectes ambientals, de conformitat amb la legislació sectorial vigent.
4. Igualment, i d'acord amb aquella legislació sectorial, les activitats que presentin un risc elevat de pol·lució atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, així com complir amb la regulació específica que fixen les presents Normes i Ordenances.

Art. 40.- Protecció del medi ambient

1. Les Administracions públiques, en el marc de llurs respectives competències, duran a terme les accions de control, inspecció i disciplina necessàries per a la preservació del medi ambient.
2. El compliment de la legislació sectorial vigent en matèria d'abocaments d'aigües residuals, d'abocaments industrials, de residus urbans i industrials i de pol·lució atmosfèrica constitueix un element limitatiu del dret a l'edificació en qualsevol tipus de sòl i, en conseqüència, serà especialment tingut en compte en la tramitació de llicències i projectes urbanístics, així com en les actuacions d'inspecció.
3. El Municipi gestionarà els residus municipals d'acord amb el que determina la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus. El planejament sectorial que desenvolupi el Pla general haurà de preveure la reserva d'espais suficients per als equipaments necessaris per dur a terme, amb la millor tecnologia disponible, les tasques de recollida i transport de residus, així com la recollida selectiva i la valorització dels residus.

CAPÍTOL SEGON.- RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Art. 41.- Sistemes d'ordenació de l'edificació

1. Les característiques de l'ordenació de l'edificació vénen determinades pels paràmetres que en defineixen la forma física, en el màxim de l'aprofitament del sòl.
2. En funció de la posició relativa al carrer que li dona la condició de solar, es defineixen tres sistemes d'ordenació:
 - a) El sistema d'*ordenació per alineació a vial*, que és aquell en el qual l'edificació es disposa entre mitgeres d'una manera contínua, seguint el carrer.
 - b) El sistema d'*ordenació per edificació aïllada*, que és aquell en el qual els edificis es disposen isoladament a cada parcel·la, mantenint distàncies a les seves delimitants.
 - c) El sistema d'*ordenació segons volumetria específica*, que és aquell en el qual la composició i l'ordenació dels volums es realitza per a cada sector en el Pla parcial o en el Pla especial, segons correspongui a la qualificació del sòl.

Art. 42.- Règim d'obtenció dels sistemes de titularitat pública. Inclusió en sectors de planejament

1. Els propietaris de sòl urbà hauran de cedir obligatòriament i gratuïta els terrenys necessaris per a vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit expressament delimitat pel planejament en què resultin inclosos els dits terrenys.

Igualment, la cessió per a carrers i vials és gratuïta i obligatòria i ha de ser executada prèviament a l'edificació.

L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans consolidats comporta idèntica cessió quan aquesta és compensada per condicions diferencials d'edificació.

En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres fins, l'adquisició s'ha de fer per expropiació.

2. Els propietaris del sòl urbanitzable hauran de cedir obligatòriament i gratuïta tot el sòl necessari per a vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local al servei del sector de planejament parcial en què resultin inclosos els seus terrenys, així com el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que en el Pla general s'inclouguin o adscriuiguin al sector, sempre i quan generin aprofitament urbanístic en el sector de planejament.
3. L'obtenció de sòl destinat a sistemes o a algun dels seus elements com a actuacions aïllades, es farà per expropiació forçosa quan no s'actui per polígons o unitats d'actuació complets.
4. La cessió de terrenys inclosos en la unitat sotmesa a execució pels sistemes de cooperació o compensació es podrà realitzar amb caràcter anticipat a l'aprovació definitiva del projecte corresponent, de conformitat amb les determinacions de l'article 40 del Reglament 303/1997, de mesures per facilitar l'execució urbanística.

Art. 43.- Edificis i instal·lacions fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general, situats en terrenys destinats a sistemes i que, per tant, estan subjectes a l'expropiació o a la cessió gratuïta, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació és expressament prohibit de fer-hi les obres següents:
 - a) Obres de substitució de l'edificació o d'una part de l'edificació.
 - b) Obres de reforma integral de l'edificació que en suposin la consolidació.
 - c) Obres d'augment de volum.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació només s'hi pot autoritzar, amb caràcter general, la realització de petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat o la conservació de l'immoble, i amb caràcter excepcional, quan no n'estiguin previstos l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc en el termini de quinze anys comptadors des de la data en què es pretengui realitzar les obres, obres parcials o circumstancials de consolidació. En cap cas, el valor de les obres que s'hi autoritzin no serà compensat en els expedients expropiatoris, de reparació o de compensació. A aquests efectes,

l'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca, i a la renúncia expressa a qualsevol dret o indemnització que pogués respondre per la millora o l'ús de l'edificació.

4. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin en un immoble fora d'ordenació s'hi podran mantenir fins al moment de l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc. Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti l'execució de les obres a les quals es refereix l'apartat segon, i no dificulti l'execució del planejament, es podran autoritzar mitjançant llicència a precari. En cap cas, l'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un immoble fora d'ordenació serà compensada en l'expropiació, reparcel·lació o compensació.

Art. 44.- Edificis i instal·lacions amb ús o volum disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data de vigència del present Pla o de les figures de planejament que el despleguin que, sense estar fora d'ordenació, tenen un volum o un ús discordant amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme. A aquest efecte cal entendre per *condicions bàsiques del planejament* les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima de la parcel·la, situació de les edificacions, nombre d'habitatsges, coeficient d'edificabilitat neta de zona aplicat a la parcel·la i, en la mesura que la classe de sòl ho requereixi, ús compatible.
2. En els immobles amb ús o volum disconforme poden autoritzar-s'hi les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volum, sempre que, en tots els casos, aquestes obres s'ajustin a les determinacions del planejament.

Art. 45.- Edificacions fora d'alineació de vial

1. Els propietaris de les edificacions situades fora d'ordenació per no ajustar-se a l'alineació de vial, com a conseqüència del planejament, estan obligats a adequar-se a la nova alineació en el moment en què sol·licitin la llicència urbanística d'edificació per modificar o ampliar l'edifici existent.
2. En el mateix sentit del paràgraf anterior, l'Ajuntament podrà acordar, per raons d'ordenació d'espais públics, l'obligació d'adequar-se a l'alineació de vial en el moment en què ho consideri necessari.
3. L'ajustament a l'alineació de vial comportarà la cessió obligatòria i gratuïta de la part del vial que correspongui, així com l'obligació de satisfer la contribució especial dels treballs d'urbanització pendents.

Art. 46.- Infraccions urbanístiques

En matèria d'infraccions urbanístiques caldrà atènyer-se a allò que disposa la Refosa, així com a aquelles disposicions que siguin d'aplicació del Decret 308/1982, de 26 d'agost, i del Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, i a d'altra normativa d'aplicació.

Secció primera.- De les disposicions comunes al tipus d'ordenació

Subsecció primera.- Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació

Art. 47.- Definició dels conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el significat següent:
 - a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable, segons els paràmetres d'ordenació per a cada zona, d'acord amb la seva normativa particular.
 - b) Solar: parcel·la que, en reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per ser edificada immediatament.
 - c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que, amb referència a la rasant o al terreny natural, assenyalen les Normes.
 - d) Planta soterrani: la situada a sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis: tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - f) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per al seu accés al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba; i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin part de l'edifici que es pugui comercialitzar independentment.
 - g) Cossos sortints: són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i que tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
 - h) Elements sortints: són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
 - i) Celobert: espai no edificat situat dins del volum d'edificació, destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
 - j) Patís de ventilació: espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.
2. Els espais lliures que resulten de la separació obligatòria a delimitants de les edificacions, de l'ordenació en illes, i en tot tipus de sòl, hauran d'enjardinar-se amb espècies autòctones: la proposta corresponent s'incorporarà al Projecte d'obra.

Art. 48.- Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
2. En el sistema d'ordenació per alineació a vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspon a la parcel·la.
 - a) Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que se situï dins dels límits assenyalats, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
 - b) En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota

planta baixa de cada front com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals fos al punt mig de l'illa.

- c) L'alçària mínima de la planta baixa serà de 3,30 m en cas de local comercial, i de 2,80 m per a habitatges en edificació segons alineació a vial i volumetria específica, i de 2,60 m en edificació aïllada. Caldrà tenir en compte allò que estableixen les Ordenances de l'edificació sobre cossos sortints.
- d) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.
- e) Quan el terreny tingui un pendent superior al 12% en relació amb el vial, la planta baixa, en el sistema d'ordenació per edificació aïllada, serà aquella que té el paviment situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant natural del terreny en cada punt de la superfície d'ocupació.

En els sistemes d'ordenació segons volumetria específica i d'edificació aïllada, la planta baixa és aquella el paviment de la qual se situa entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la cota del punt mig de la rasant del carrer.

3. Els entresolats es permeten a la planta baixa en el sistema d'ordenació per edificació en alineació a vial quan aquests formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatge. Aquests entresolats s'ajustaran a les condicions següents:
 - a) S'hauran de separar un mínim de 3 m de la façana.
 - b) L'lur alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2,60 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que es compleixi aquesta condició. L'lur alçada lliure mínima serà doncs de 2,10 m.
 - c) Els entresolats no podran sobrepassar la fondària edificable.
 - d) No computaran a l'efecte d'establir el nombre màxim d'habitatges permesos en aplicació de la densitat establerta a l'article 70 d'aquestes Normes.

Art. 49.- Planta soterrani

1. Les plantes soterrànies, en tots els sistemes d'ordenació, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 0,60 m per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterrànies o la part de les plantes que tinguin aquesta consideració no compten en els índexs d'edificabilitat.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances d'ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos, sempre vinculats al de la planta baixa, que no siguin d'habitatge ni de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i anàlegs, i que permetin el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrànies serà almenys de 2,40 m si tenen ús d'aparcament, i de 2,50 m per a qualsevol altre ús que hi sigui permès. En cap punt l'alçada lliure podrà reduir-se per sota de 2,25 m.
5. Aquesta planta haurà d'estar tancada amb elements fixos en almenys el 75% del seu

16

perímetre i, complementàriament, en un 60% en cadascuna de les façanes.

Art. 50.- Alçades de les plantes

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,60 m.
2. En el cas de la darrera planta, en sostres inclinats, l'alçada lliure mínima a l'efecte d'edificabilitat i d'habitabilitat serà d'1,50 m, i la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,10 m. El punt d'arrencada de la coberta inclinada queda limitat per l'alçada reguladora màxima i/o pel punt d'intersecció del pla de façana amb el pla superior de la coberta situat a un màxim d'1,00 m respecte del paviment de la planta sotacoberta i a un màxim de 0,40 m per al sistema d'ordenació segons volumetria específica i edificació aïllada clau EA1. En habitatges unifamiliars de planta baixa i planta primera, situats en el nucli antic segons ordenació d'alineació a vial, s'hi permet la planta sotacoberta, i estarà limitada per l'alçada reguladora màxima, sempre que l'ample del carrer al qual donin façana sigui igual o superior a 5,50 m.
3. Quan en els plànols s'assenyala l'alçada en metres o plantes, com a criteri general, per bé que no únic, s'aplica el quadre d'equivalències següent, llevat que la regulació dels paràmetres específics de cada zona les reguli explícitament:

Alçada en plantes	Alçada en metres
PB	4,00
PB+1	8,00
PB+2	10,00
PB+3	13,00
PB+4	16,00
PB+5	19,00
PB+6	21,00

Art. 51.- Alçades de les edificacions

Les alçades màximes de les edificacions són el resultat de l'aplicació simultània de dos paràmetres: el nombre de plantes reals o possibles i les correspondències numèriques establertes per l'article anterior.

Art. 52.- Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes Normes, tals com dispositius receptors de qualsevol tipus d'ones, aparells de climatització, rètols, o altres d'anàlegs, s'hauran de preveure en el Projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. En tot cas, sempre que sigui possible, tindran un caràcter col·lectiu, i llevat dels rètols, mai podran disposar-se a les façanes. Sempre compliran les condicions recollides en les ordenances municipals.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, en llur expressió menys visible, i sempre dins l'envolvent del màxim volum edificable.

Art. 53.- Cossos sortints. Definició i tipus

1. Es consideren *cossos sortints* els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de

17

façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure interior d'illa, i que tenen el caràcter d'ocupables o habitables, siguin tancats, semitancats o oberts.

2. Són *cossos sortints tancats* les tribunes, els miradors i aquells altres que disposin de tots els tancaments fixos. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a l'efecte de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
3. Són *cossos sortints semitancats* els cossos volats que tinguin tancat algun dels contorns laterals amb tancaments fixos, o bé aquells que tot i tenir només barana perimetral, aquesta és opaca. La superfície en planta d'aquests cossos computarà un 50% a l'efecte de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. A l'efecte del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
4. Són *cossos sortints oberts* les terrasses, els balcons i similars. La seva superfície en planta no es computarà a l'efecte del càlcul del sostre edificable. Es computaran a l'efecte de les separacions als límits de parcel·la.

Art. 54.- Condicions dels cossos sortints comunes a tots els tipus d'ordenació

1. La volada màxima dels cossos sortints tancats, semitancats o oberts és la que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.
2. En els sistemes d'ordenació d'edificació segons alineacions a vial i segons volumetria específica, sempre que no se n'estableixi una normativa especial, regiran les prescripcions següents:
 - a) La volada màxima, amidada normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir d'1/15 de l'amplada de vial. Si de l'aplicació d'aquesta regla en resultés una volada superior a 1,50 m, s'aplicarà aquesta mesura com a volada màxima. En tot cas, es retirarà 50 cm respecte al pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si el front de l'edificació dona a vials de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla de volada corresponent a cadascun dels vials.
 - b) No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials d'amplada inferior a 20 m o en els edificis amb façana de longitud inferior a 7 m.
 - c) La volada màxima dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'1/20 del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, i tindrà un màxim, en tot cas, d'1,50 m. A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.
 - d) Els cossos sortints oberts podran ocupar 2/3 de la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'1/2 de la dita longitud. En tots dos casos, els cossos sortints vénen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1,00 m de la paret mitgera.
 - e) L'alçada lliure mínima dels cossos sortints respecte al nivell de la vorera no serà en cap cas inferior a 3,40 m.
3. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, la volada dels cossos sortints tancats, semitancats o oberts ve limitada pel compliment dels paràmetres d'edificabilitat, d'ocupació i de separació a límits que siguin d'aplicació a la parcel·la.

18

Art. 55.- Elements sortints. Definició i tipus

Els *elements sortints* són la part integrant de l'edificació o els elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació. Els elements sortints, permanents o no, les veles plegables o tendals, les veles rígides i les marquesines, i els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran, quant a la volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

Art. 56.- Elements sortints permanents

1. Són elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació, i que corresponen a l'edifici en la seva composició arquitectònica originària. Es consideren com a tals sòcols, marquesines, gàrgoles, cornises, trencaigües, motlures, ràfecs i altres elements similars justificables per l'exigència constructiva, funcional o compositiva.
2. No s'admeten com a elements sortints a les façanes les xemeneies o similars, baixants al llarg de la planta baixa, etc., que s'hauran de situar a l'interior de l'edifici.
3. Es limitaran, quant a la volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:
 - a) A la planta baixa d'una edificació amb front a un carrer de més de 6 m d'ample, s'admeten els elements sortints puntuals, sempre que no sobresurtin més d'1/100 de l'amplada del vial, amb un límit màxim de 15 cm. Als carrers de menys de 6 m d'ample no s'admeten elements sortints en planta baixa.
 - b) A les plantes pis s'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia, i que llur volada no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim d'1,50 m, ni sigui superior a la mida dels cossos sortints.
4. Els ràfecs poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de 15,00 m, i fins a un màxim de 0,90 m per als de 15,00 m o més. No s'admet l'augment de la volada del ràfec fins a la projecció de les volades de la planta inferior. No obstant això, en el supòsit de renunciar al ràfec corregut, sí que es pot repetir el perímetre de la volada de la planta inferior.
5. La volada màxima dels elements sortints a l'espai lliure interior d'illa en el sistema d'ordenació per alineació de carrer, i a l'espai lliure en el sistema per edificació aïllada o per volumetria específica, ha de ser igual a la corresponent als cossos sortints.

Art. 57.- Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges els dormitoris, les estances interiors i cuines no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació a través d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, estances i cuines, i la de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no

19

destinades a dormitoris ni estances, quan se n'assegurin les condicions higièniques i compleixin les normes sobre condicions sanitàries, higièniques i d'habitabilitat dels habitatges, regulades pel Decret d'habitabilitat.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i d'estances destinades a l'ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin les condicions adequades d'higiene.
4. Les escales comunals, en edificis de planta baixa i fins a dos pisos d'alçada, podran ventilar directament pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m² de superfície en tota l'alçada, amb una dimensió mínima de 0,75 m en el seu costat més curt.
5. Allò disposat sobre patis, celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Art. 58.- Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtos els celoberts que sí s'hi obren.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3,00 m, i les superfícies mínimes del qual obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
Més de 6	22

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que diu el número anterior en aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran façanes amb caràcter general. La mida de fondària no serà més gran que l'amplada mitjana.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, a l'efecte d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allò que es disposa per als patis interiors i mixtos.
5. A l'efecte d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:
 - a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o

- amb altres elements o serveis com ara els safareigs.
- b) L'alçada del celobert, a l'efecte de la determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti, fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, a 1 m per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del celobert.
- e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.
- f) Únicament en el cas d'habitatges unifamiliars, la dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors que ventilin peces de superfície igual o superior a 6 m², no serà inferior a 3,00 x 3,00 m.

Art. 59.- Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació podran ésser interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti d'inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a 1/10 de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m, que no produeixi estrangulacions en cap punt de la seva planta de menys de 2 m, i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
Més de 6	15

3. Quant als patis de ventilació, regiran les determinacions següents:
 - a) No serà permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b) L'alçada del pati, a l'efecte de la determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta a la qual serveixi.
4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del pati.

Art. 60.- Adaptació i moviment de terres al tipus d'ordenació aïllada

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones regulades pel sistema d'ordenació segons edificació aïllada, regiran les variacions del percentatge

d'ocupació permesa següents:

- a) Del 30% al 50%: se'n disminueix d'1/3 l'índex d'edificabilitat.
- b) Del 50% al 100%: se'n disminueix d'1/2 l'índex d'edificabilitat.
- c) Més del 100%: s'hi prohibeix l'edificació.

2. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament tocant a les llindees no podran situar-se a més de 0,60 m per sobre o a més de 0,60 m per sota de la cota natural del delimitant.
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles als delimitants.
- c) Els murs d'anivellament de terres als delimitants no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 0,60 m per damunt de la cota natural del delimitant ni a una alçada superior a 0,60 m per sota de la cota natural de la mateixa referència. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,00 m.

Subsecció segona.- Normes aplicables al sistema d'ordenació per edificació entre mitgeres

Art. 61.- Paràmetres d'edificació entre mitgeres assenyalats en els plànols d'ordenació a escala 1:2000

1. En els plànols d'ordenació per a l'edificació entre mitgeres s'hi fixa la profunditat edificable.
2. La determinació del nombre de plantes per a l'edificació entre mitgeres es grafia en els plànols d'ordenació que apliquen el criteri de relació entre l'alçada, l'amplada del carrer i el tipus edificatori que han constituït la trama.

Art. 62.- Definició dels conceptes de l'ordenació segons edificació entre mitgeres

A l'efecte de les presents Normes urbanístiques, els conceptes que es relacionen tot seguit s'entendran d'acord amb les definicions que es detallen:

- a) Alineació de vial: és la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b) Línia de façana: és el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial: és la mida lineal entre dues bandes del carrer.
- d) Alçada reguladora màxima: és la que poden assolir les edificacions.
- e) Nombre màxim de plantes: les plantes indicades als plànols d'ordenació.
- f) Mitgera: és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- g) Illa: és la superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable: és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa: és l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani resultant d'aplicar les profunditats edificables.

22

- j) Envoltant màxima de l'edifici: és el perímetre definit per les alineacions de façana establertes segons la profunditat edificable, l'alçada reguladora màxima i la coberta de l'edifici segons uns pendents màxims del 30%.

Art. 63.- Alineació de vial

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial excepte en els casos en què els plànols d'ordenació, o el planejament derivat, en grafien una de diferent.

En la part que queda davant del carrer, l'ús predominant en planta baixa serà el comercial i es regularà específicament mitjançant una ordenança municipal. Mentre no es redacti l'esmentada ordenança sobre ús comercial, caldrà complir l'ús comercial en planta baixa i amb façana a vial en els carrers següents:

- a) Avinguda Catalunya (del carrer Alfons XIII al límit amb Lliçà de Vall).
- b) Carrer Sant Antoni (entre el carrer Lluís Companys i l'avinguda Catalunya).
- c) Carrer Major.
- d) Carrer Migdia.
- e) Avinguda Lluís Companys.
- f) Carrer de l'Empordà.
- g) Carrer de Barcelona.
- h) Carrer del Raval.

Art. 64.- Amplada de vial

1. En el cas d'alineacions de vialitat constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals es prendrà aquesta distància com a amplada del vial.
2. En el cas que les alineacions de vial no siguin paral·leles o presentin eixamplaments, estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com a amplada de vial per a cada tram de carrer comprès entre dos de transversals, el mínim ample puntual del tram de què es tracti. S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vial la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
3. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial la mitjana que assegurï un nombre màxim de plantes uniforme.
4. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del Pla i del Projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

Art. 65.- Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els establerts a les normes aplicables a cada zona o sector. En tot cas, els paràmetres sobre l'alçada i el nombre màxim de plantes s'han de complir simultàniament.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de les façanes coincident amb l'alineació de vial fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada

23

de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, amb pendent màxim del 30%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima i amb volada màxima determinada per la sortida dels ràfecs. Les cobertes inclinades disposaran el carener justament a la meitat de la fondària edificable, i no més alt de 3 m per sobre l'alçada reguladora.
- b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en cas que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada total reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,00 m.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ser de més d'1 m en el pla de façana, podent incrementar-se fins a 1,80 m a partir d'1 m mesurat perpendicularment a la façana.

Art. 66.- Regles sobre determinació d'alçades

1. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cadascun dels supòsits que es detallen en el present article.

2. Edifici amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és de més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que en determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més de 2 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos independent.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

- a) Si l'alçada és la mateixa a cada cara dels vials, s'aplicaran les disposicions del número anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fos una de sola.
- b) Si les alçades reguladores són diferents, les més altes es poden córrer pels carrers adjacents, fins a la longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 20 m sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per aquesta longitud màxima s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent al vial a què correspon com si aquesta resta

24

constituís unitat independent.

4. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà: els edificis en solars amb façanes a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà, i l'edificació dels quals en cadascuna de les cares estigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regularan quant a l'alçada com si es tractés d'edificis independents.

5. Edificis en illes que no disposin d'espai lliure interior, o que en disposin només parcialment:

- a) L'alçada reguladora es determinarà pels plànols d'ordenació a escala 1:2000. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada.
- b) Els casos particulars que donin lloc a alineacions irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

6. En els edificis amb façanes a places, parcs, jardins, equipaments i dotacions l'alçada correspondrà a aquella que vingui fixada als plànols d'ordenació. En qualsevol cas, la referència serà sempre en funció de l'amplada del vial i no de la d'un altre espai públic.

Art. 67.- Regles sobre mitgeres

1. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditats edificables o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, caldrà enretirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°, excepte en tipologia de parcel·lació obliqua consolidada. En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·la corbades o trencades, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. El tractament d'acabament de les mitgeres s'ajustarà a allò que determinen els articles 33 i 34 de les Ordenances d'edificació sobre condicions generals de les construccions.

Art. 68.- Profunditat edificable

1. La profunditat edificable és delimitada per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.

3. En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona.

Art. 69.- Espai lliure interior i tanques

1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació. L'ocupació serà, en tot cas, en planta baixa.

25

2. El percentatge de l'edificació a l'espai interior d'illa només podrà entendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.
3. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a 45° des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa.
4. Les tanques que donin a espais públics i les de separació entre veïns es regularan per allò que determina l'article 78 d'aquestes Normes urbanístiques.

Art. 70.- Densitat màxima

Dins d'aquest sistema d'ordenació, amb l'objecte de limitar l'aparició d'unitats residencials de dimensions molt reduïdes, s'estableix que hi haurà un màxim d'un habitatge per cada 100 m² construïts del conjunt de l'edificació. Per a la determinació de la superfície construïda a l'efecte d'establir el nombre màxim d'habitatges es prendran en consideració totes les plantes, excepte els entresolats, per sobre de la que tingui consideració de soterrani, i la part de la planta sotacoberta que tingui una alçada lliure superior a 1,50 m.

Subsecció tercera.- Normes aplicables al sistema d'ordenació per edificació aïllada

Art. 71.- Definició dels conceptes de l'ordenació segons edificació aïllada

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

- a) Forma i superfície de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Edificabilitat màxima.
- f) Separacions mínimes.
- g) Edificacions auxiliars.
- h) Densitat.

Art. 72.- Desenvolupament del volum edificable

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

Art. 73.- Ocupació màxima de parcel·la

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

26

ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la i hauran d'estar sota la projecció de l'edificació. Les rampes i zones de circulació que serveixin d'accés a aparcaments poden autoritzar-se en planta soterrani fora d'allò que és la projecció de la planta edificada i de l'ocupació màxima.

Art. 74.- Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades, com a construccions auxiliars en els casos en què quedi manifesta aquesta possibilitat. Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. S'hi reposaran també aquells arbres que poguessin tenir interès natural i que existissin en la superfície ocupada per l'edificació.
2. Les piscines tindran tractament de sòl lliure, però s'hauran de separar un mínim d'1,50 m dels delimitants. Els balcons tindran caràcter d'edificació auxiliar, quan prevegin sostre, i hauran de respectar les distàncies mínimes als predis veïns.
3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals establerts per als patis mancomunats o respecte dels espais lliures privats mancomunats.

Art. 75.- Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o de les parts de la planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. La planta baixa servirà de base de referència per a la delimitació de l'alçada màxima de l'edificació. Es defineix pel pla horitzontal que neix de la cota de rasant del vial en el punt mitjà de la parcel·la, amb un marge de variació de 0,60 m per sobre o per sota. Dins d'aquest marge se'n situarà el paviment.
4. Les plantes soterrani són totes les plantes soterrades o semisoterrades, sempre que llur sostre es trobi a menys de 0,60 m per sobre del nivell del sòl definitiu. La part de planta semisoterrada el sostre de la qual sobresurti més de 0,60 m per sobre d'aquest nivell tindrà, en tota aquesta part, consideració de planta baixa.
5. Per damunt de l'alçada màxima només es permetran:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim del 30% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per a les volades. No s'admetrà, en les teulades, l'ús d'elements constructius manifestament discordants amb els emprats tradicionalment a les àrees circumdants. En qualsevol cas, la coberta no contindrà cap volum d'alçada superior a 2,50 m per sobre de l'alçada reguladora.
 - b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura, en els casos de terrat o coberta

27

- plana, amb alçada de 60 cm.
- c) Les baranes, fins a una alçada màxima d'1,20 m sobre el paviment acabat.
 - d) Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parاللamps o altres d'anàlegs.
 - e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament formal o decoratiu.

Art. 76.- Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les particions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es poden situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a les particions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, sempre que la part esmentada no superi el 15% de la superfície lliure.
3. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar a allò disposat en relació amb l'ocupació màxima de parcel·la.
4. La separació mínima entre grups d'habitatges dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim del doble de la separació mínima a veïns.

Art. 77.- Construccions auxiliars

1. Es pot permetre, en aquest sistema d'ordenació, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, barbacoes, garites de guarda i altres de semblants, sempre que no hi hagi planta soterrani.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a l'efecte d'ocupació i d'edificabilitat màximes.
3. Aquestes construccions no podran situar-se en el front o façana si no és en substitució de terres. Les construccions auxiliars podran situar-se en qualsevol punt de la parcel·la que respecti les separacions mínimes fixades per a l'edificació principal, o adossades a una de les tanques mitgeres, sempre que la seva llargada no superi un 25% de la de la mitgera a la qual s'adossa, amb un màxim de 6 m, i respectant les separacions mínimes als altres límits de la parcel·la.
4. Les construccions auxiliars han de tenir la coberta no transitable quan no són construïdes en substitució de terres.

Art. 78.- Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota llur longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà d'enretirar-les o recular-les parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb

28

jardineria a compte del propietari del sòl. L'alçada màxima de les tanques a carrer en cap cas podrà ultrapassar, en cap punt, l'alçada d'1,80 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en la part inferior fins a una alçada màxima d'1,00 m. L'alçada màxima de les tanques a mitgera o separació entre parcel·les en cap cas podrà ultrapassar, en cap punt, l'alçada de 2 m amidats des de la cota més baixa de la parcel·la que ha de separar. El material d'aquesta tanca pot ser opac en tota la seva alçada.

2. En les parcel·les amb topografia que suposi una diferència de cotes superior en 0,90 m a la rasant del carrer, la part opaca de la tanca no podrà superar de més de 0,20 m la cota natural del terreny.
3. En els sectors industrials l'alçada màxima de les tanques a carrer en cap cas podrà ultrapassar, en cap punt, l'alçada de 2,00 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit. El material d'aquesta tanca pot ser opac en la part inferior fins a una alçada màxima d'1,00 m.
4. No s'admeten elements de cobriment de les portes d'accés a la parcel·la.

Art. 79.- Adaptació i moviment de terres al tipus d'ordenació aïllada

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'acord amb les determinacions de l'article 60 d'aquestes Normes urbanístiques.

Subsecció quarta.- Normes aplicables al sistema d'ordenació segons volumetria específica

Art. 80.- Objectius generals

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

Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Els paràmetres que regeixen aquest tipus d'ordenació són:

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

Art. 81.- Distribució de l'edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació, a cada parcel·la destinada a l'edificació privada, de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a) Forma i dimensions de la parcel·la.
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la.
 - c) Longitud mínima de la façana.
3. La superfície mínima de parcel·la i el front mínim a carrer es regulen a les Normes aplicables a cada zona.

29

Art. 82.- Ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el pla parcial o en el pla especial, segons els casos, mitjançant una de les modalitats següents:
 - a) Fixant l'alineació de l'edificació, les cotes de referència de la planta baixa, l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes.
 - b) Determinant els perímetres i perfils reguladors de l'edificació i les cotes de referència de la planta baixa.
3. La superposició de la forma de l'edificació, determinada en una de les modalitats establertes en l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que s'hauran de construir en règim de mitgera.
4. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació de la forma de l'edificació són els següents:
 - a) L'alineació de l'edificació.
 - b) Les cotes de referència de la planta baixa.
 - c) L'alçada màxima.
 - d) El nombre màxim de plantes.
 - e) El perímetre regulador.
 - f) El perfil regulador.
5. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els paràmetres següents:
 - a) Separació mínima entre edificacions.
 - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de carrer.

Art. 83.- Ocupació màxima de la parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les normes per a cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.
2. Com a excepció al que es disposa en l'anterior apartat es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona, i en cas de defecte, el que estableixin els plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. És aplicable a aquest tipus d'ordenació el que es disposa sobre sòl lliure d'edificació en l'article 74 d'aquestes Normes.
4. Les plantes soterrani que resultin dels desmunts, de les anivellacions o excavacions podran sobresortir de l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un 30% en planta soterrani del que correspon a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 84.- Cota de referència de la planta baixa

El pla parcial o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completaran les determinacions o previsions que permetin atorgar la corresponent llicència d'obres.

30

Secció segona.- Règim d'usos i usos per zones

Subsecció primera.- Disposicions generals

Art. 85.- Regulació general

El present Pla general regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb els criteris següents:

- a) En el sòl urbà cadascuna de les zones tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.
- b) En sòl urbanitzable, cada sector tindrà assignat un o més usos globals. Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent pla parcial, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.
- c) En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla general. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i incompatibles.

Art. 86.- Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema serà competència del Pla general. La seva alteració representarà la revisió o la modificació del Pla general.
2. La determinació d'un o de diversos usos dominants per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes, serà competència del Pla general.
3. Mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema, sempre que aquesta variació no suposi una contradicció amb l'ús global.
4. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla general. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les condicions següents:
 - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública, s'hi podran restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos, prohibir-hi usos admesos en el Pla general, o admetre-hi usos no previstos, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.
 - b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del pla parcial que regularà detalladament aquests usos.
 - c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública, s'hi podran prohibir usos admesos pel Pla general.

Art. 87.- Classificació general

1. En virtut de llur funció urbanística els usos es classifiquen en:

- a) Usos globals, que al seu torn es classifiquen en:
 - Residencial, o d'habitatge.

31

- Terciari, és a dir, apte per acollir activitats del sector econòmic de serveis, en qualsevol de les seves modalitats.
- Industrial, és a dir, apte per acollir activitats de producció, emmagatzematge i distribució.
- Rural, és a dir, apte per a les activitats agrícoles, ramaderes o forestals.

- b) Usos dominants.
- c) Usos compatibles.
- d) Usos incompatibles.
- e) Usos complementaris.

1 bis. En el barri de l'Eixample¹, delimitat en els plànols d'ordenació, per raó de la seva funcionalitat els usos es classifiquen de la manera següent:

- Ús global: s'entén per *ús global* aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.
- Ús dominant: s'entén per *ús dominant* aquell d'específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla general estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.
- Ús compatible: s'entén per *ús compatible* aquell ús específic que s'admet de conformitat amb les disposicions i situacions específiques per a cada zona o subzona.
- Ús incompatible: s'entén per *ús incompatible* aquell ús específic que es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema perquè és contradictori amb l'ús dominant.
- Ús complementari: s'entén per *ús complementari* aquell que sense entrar en contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema els complementa en una proporció minoritària.

2. Segons llur funció específica, es classifiquen en:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Habitatge plurifamiliar.
- c) Comerç al detall.
- d) Comerç a l'engròs.
- e) Oficines i serveis.
- f) Hotelers.
- g) Residencial especial.
- h) Residencial mòbil.
- i) Restauració.
- j) Recreatiu.
- k) Indústria artesanal.
- l) Indústria urbana.
- m) Indústria agrupada.
- n) Indústria separada.
- o) Magatzem.
- p) Tallers de reparació de vehicles.
- q) Aparcament.
- r) Estacions de servei.
- s) Educatiu.
- t) Sanitari assistencial.
- u) Esportiu.
- v) Cultural.

¹ Modificació de Pla general al barri de l'Eixample, aprovada definitivament en data 22 de juny de 2006.

- w) Associatiu-religiós.
- x) Funerari.
- y) Agrícola.
- z) Ramader.
- aa) Forestal.

Art. 88.- Definició d'usos

- a) Habitatge unifamiliar: és l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
- b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici amb més d'un habitatge amb accés i elements comuns.
- c) Comerç al detall: comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a la menuda, de caràcter individual o col·lectiu, i els locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
- d) Comerç a l'engròs: comprèn aquells establiments comercials de venda a l'engròs i destinats al comerç majorista de caràcter individual o col·lectiu.
- e) Oficines i serveis: comprèn aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, jurídics, d'assegurances, de consultoria d'empreses, empresarials o similars, de caràcter privat, desenvolupats en oficines obertes al públic o en despaxos particulars.
- f) Hotelers: comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts, viatgers, en hotels, motels, fondes, pensions, hotels apartament i, en general, tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.
- g) Residencial especial: comprèn aquells elements constituïts per una pluralitat de persones per a llur utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrits a l'ús hotelers ni tampoc al sanitari assistencial, tals com residències per a la gent gran, asils, llars d'avis, residències religioses, internats escolars, residències militars, col·legis majors, albergs de joventut o altres d'anàlegs.
- h) Residencial mòbil: comprèn aquelles activitats d'allotjament temporal que no requereixen d'infraestructura edificatòria principal permanent, tals com càmpings, caravànings o similars.
- i) Restauració: inclou els locals i establiments del sector de la restauració, tals com cases de menjars, restaurants, bars, cafès, cafeteries, gelateries, orxateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals disposin d'equips musicals o estiguin considerats com a bars musicals, *pubs*, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
- j) Recreatiu: serveis relacionats amb manifestacions comunitàries de lleure i d'espectacles no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn locals tals com discoteques, *night-clubs*, *boîtes*, bars musicals, *pubs*, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès teatre, salons recreatius, *dancing-clubs*, parcs de jocs, sales recreatives, bitlles, billars o anàlegs.
- k) Indústria artesanal: comprèn aquelles activitats compatibles amb l'habitatge, de caràcter individual o familiar, que no produeixen efectes molestos a l'entorn i que poden considerar-se amb caràcter general innòcues, d'acord amb el Reglament d'activitats

molestes, insalubres, nocives i perilloses, tals com, a títol enunciatiu, petits tallers de terrissa o ceràmica, petits tallers de muntatge de peces amb maquinària portàtil o anàlegs.

- l) Indústria urbana: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus en llur entorn. Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir llurs productes industrials directament a les comunitats de residents. Es caracteritzen per tenir una potència mecànica inferior a 30 kW en conjunt, i cap de les màquines, per separat, no ha de tenir una potència mecànica superior als 7 kW. La superfície industrial serà en tot cas inferior als 300 m². Complirà amb els graus d'incidència sobre l'entorn que assenyalin a l'efecte les Ordenances municipals reguladores dels usos i activitats.
- m) Indústria agrupada: comprèn totes aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, llevat d'aquelles que per llurs característiques no poden ésser admeses en proximitat amb d'altres indústries. En aquest grup s'inclouen els tallers de reparació de vehicles en el ram de planxisteria i pintura, així com, entre d'altres, els tallers que com a activitat predominant utilitzin processos de pintat.
- n) Indústria separada: comprèn aquelles indústries que per llurs característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
- o) Magatzem: s'entén per *magatzem* aquell local on es desen productes i on no se n'efectua cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com a indústria. Anàlogament, quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua, o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com a comerç.
- p) Tallers de reparació de vehicles: comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i elèctric, com a activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial. No s'hi inclouen els tallers del ram de planxisteria i pintura, que tindran la consideració d'indústria agrupada.
- q) Aparcament: ús destinat a l'estacionament o pupil·latge de vehicles en un edifici o instal·lació.
- r) Estació de servei: instal·lació destinada a la venda al públic de benzines, gasoils i lubricants.
- s) Educatiu: comprèn les activitats de formació i ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, acadèmies d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció o similars), així com els nivells d'ensenyament reglat (preescolar, de primària, de secundària i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats de qualsevol tipus. Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan, si més no, amb els criteris de la indústria urbana.
- t) Sanitari i assistencial: serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, les clíniques, els dispensaris, consultoris i anàlegs. També inclou altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ésser casals d'avis, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals o d'atenció especialitzada a persones disminuïdes, centres de dia per a avis, centres d'acolliment de persones o col·lectius en

34

situació d'emergència social o similars.

- u) Esportiu: comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnasos, escoles de dansa, escoles d'arts marcial, pistes per a la pràctica d'esports de qualsevol tipus, piscines i similars.
- v) Cultural: comprèn els serveis relacionats amb activitats tals com la música, el teatre, el cinema, la dansa, la pintura, l'escultura, la recerca històrica, l'arqueologia, la literatura o la recerca científica, entre d'altres. Aquestes activitats poden desenvolupar-se en centres tals com sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques, fonoteques, videoteques, hemeroteques, espais de dansa i similars.
- w) Associatiu o religiós: comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció o de culte que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques, religioses o similars, i que no estiguin associades a cap ús complementari de tipus recreatiu, esportiu o educatiu.
- x) Funerari: ús destinat a cementiri i a activitats dels serveis funeraris.
- y) Agrícola: comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, tals com:
 - a) Envasat d'olis.
 - b) Conserves vegetals i confitures.
 - c) Neteja, classificació i envasat de fruites i altres vegetals.
 - d) Activitats anàlogues a les anteriors.
- z) Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, l'engreix, la guàrdia i custòdia de bestiar, així com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera, tals com:
 - a) Classificació i envasat d'ous.
 - b) Incubació d'ous.
 - c) Preparació de farratges per a l'alimentació del bestiar.
 - d) Elaboració artesanal de pinsos compostos.
 - e) Elaboració artesanal de derivats làctics (mató, formatge, mantega o altres de similars).
 - f) Activitats anàlogues o similars a les anteriors.
- aa) Forestal: comprèn els usos adreçats al manteniment, regeneració i extensió de boscos. Inclou també les activitats complementàries necessàries per dur a terme la funció principal aquí definida.

Art. 89.- Situacions relatives

S'entén per *situació relativa d'una activitat* cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos. D'acord amb això, s'estableixen les situacions següents:

- a) Situació 1: activitat ubicada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos, en edifici d'habitatges.
- b) Situació 2: activitat ubicada exclusivament en planta soterrani i amb accés

35

- independent respecte d'altres usos, en edifici sense habitatges.
- c) Situació 3a: activitat ubicada en planta baixa amb accés comú amb els altres usos, en edifici d'habitatges.
 - d) Situació 3b: activitat situada en planta baixa amb accés independent respecte d'altres usos, en edifici d'habitatges.
 - e) Situació 4: activitat situada en planta baixa, en edifici sense habitatges.
 - f) Situació 5: activitat situada en planta pis, en edifici sense habitatges.
 - g) Situació 6: activitat situada en planta pis, en edifici d'habitatges.
 - h) Situació 7: activitat contigua a un altre ús que no sigui habitatge, situada en edifici d'ús exclusiu.
 - i) Situació 8: activitat contigua a habitatge, situada en edifici d'ús exclusiu.
 - j) Situació 9: activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

QUADRE DE SITUACIONS RELATIVES

Pis	H	A	H	A	A	H
Pis	H	A	H	A	A	A
Baixa	H	A	A	A	A	A
-1	A	A				
Situació	1	2	3a, 3b	4	5	6

	A	A	A	H	A	A
Situació		7			8	

	A	A	A
Situació		9	

H → Habitatge
A → Activitat

Art. 90.- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre altres usos i, fonamentalment, sobre l'ús residencial, sigui compatible amb aquell que estableixin les corresponents ordenances o normatives específiques.
 - b) Que els efectes sobre l'entorn i el medi ambient no ultrapassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora o normativa específica.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre altres usos s'estableix mitjançant els valors de les variables següents:
 - a) Sorolls i vibracions.
 - b) Pol·lució atmosfèrica.
 - c) Aigües residuals.
 - d) Residus sòlids.
 - e) Operacions de càrrega i descàrrega.
 - f) Aparcament de vehicles o maquinària.
 - g) Olores.
 - h) Radiacions electromagnètiques.
 - i) Risc d'incendi.

- j) Risc d'explosió.

3. Els valors màxims de les variables enunciades en el paràgraf segon del present article s'hauran de regular específicament a través de la corresponent ordenança o normativa sectorial vigent, atenent a llur nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
4. A qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

QUADRE D'USOS ADMESOS SEGONS SITUACIONS RELATIVES

USOS	1	2	3A	3B	4	5	6	7	8	9
Comerç de superfície total construïda menor de 150 m ²										
Comerç de superfície total construïda major de 150 m ² fins a 500 m ²										
Comerç de superfície total construïda de 500 m ² fins a 2.000 m ²				(a)						
Galeries comercials										
Comerç de gran superfície (més de 1.800 m ²)										
Oficines i serveis de menys de 150 m ²										
Oficines i serveis de més de 150 m ²										
Hoteler										
Residencial especial										
Residencial mòbil										
Restauració										
Recreatiu de menys de 100 persones (càlcul segons NBE-CPI-96)										
Recreatiu amb aforament de 100 fins a 500 persones										
Recreatiu amb aforament de més de 500 persones										
Indústria artesanal										
Indústria urbana										
Indústria agrupada										
Indústria separada										
Magatzems de menys de 150 m ²										
Magatzems de 150 m ² fins a 500 m ²										
Magatzems de 500 m ² fins a 2.500 m ²										
Magatzems de més de 2.500 m ²										
Serveis tècnics										
Tallers de reparació de vehicles										
Aparcament										
Estacions de servei										
Educatiu de menys de 150 m ²										
Educatiu de més de 150 m ²										
Sanitari assistencial de menys de 150 m ²										
Sanitari assistencial de més de 150 m ²										
Esportiu de menys de 150 m ²										
Esportiu de més de 150 m ²										
Cultural de menys de 150 m ²										
Cultural de més de 150 m ²										
Associatiu religiós de menys de 150 m ²										
Associatiu religiós de més de 150 m ²										

(a) -> Excepte venda al detall de productes d'alimentació.

Ús admès	
Ús no admès	

Art. 91.- Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent a l'ús més desfavorable quant a nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Subsecció segona.- Disposicions sobre l'ús d'aparcament

Art. 92.- Definició

1. S'entén per *lloc d'estacionament* l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a la parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per *aparcament* o *garatge aparcament* els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 93.- Reserva d'espais públics per a estacionament

Els plans parcials i els plans especials hauran de preveure sòl per a estacionament, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils.

Art. 94.- Condicions dels estacionaments públics

1. En les àrees públiques d'estacionament no s'hi permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, el manteniment i la neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i de les àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2,00 m d'ample per 5,00 m de longitud, si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'accés i sortida. En tot cas se n'haurà de preveure l'accés de manera concordant amb els moviments de trànsit.

Subsecció tercera.- Disposicions sobre l'ús comercial

Art. 95.- Definició

Són *establiments comercials* tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació, on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments destinats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Són *establiments de caràcter col·lectiu* els integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats puguin exercir-s'hi d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Art. 96.- Tipologia dels establiments

1. Són *grans establiments comercials* aquells que, d'acord amb la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m². Els establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres, de maquinària, de material per a la construcció i d'articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.
2. Són *establiments comercials mitjans*, individuals o col·lectius, aquells que, d'acord amb la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, tenen una superfície de venda igual o superior a 500 m².

Secció tercera.- Zones

Art. 97.- Elements de la regulació

Per tal d'ordenar les parcel·lacions, les edificacions i els usos aquest Pla general qualifica els terrenys en les zones següents:

EM	Edificació entre mitgeres.
EA1	Edificació aïllada amb parcel·la mínima de 400 m ² .
EA2	Edificació aïllada amb morfologia definida.
EA3	Edificació aïllada unifamiliar amb parcel·la mínima de 300 m ² .
OE	Ordenació existent. Edificació regulada per paràmetres que es mantenen del planejament anterior.
ZI1	Zona industrial en edificació aïllada.
ZI2	Zona industrial amb naus en filera.
PH	Patrimoni històric i artístic.
VP	Verd privat.

Subsecció primera.- Zona d'edificació entre mitgeres (EM)

Art. 98.- Definició

Formen aquesta zona les edificacions entre mitgeres construïdes amb alineacions de vial, amb independència de llur origen morfològic (suburbà, plaol d'alineacions, etc.) i tipològic (habitatges unifamiliars o plurifamiliars).

Art. 99.- Tipus d'ordenació

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació per alineació a vial establert en els articles 61 i següents d'aquestes Normes.

Art. 100.- Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Alineació de vial: l'alineació de vial està grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000. Aquesta coincideix en la majoria dels casos amb l'alineació de

40

façana, i en els pocs casos en què no hi coincideix, es grafià expressament en els dits plànols.

- b) Façana mínima: la mínima amplada de façana permesa serà de 5 m, llevat de les parcel·les existents registradament amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- c) Profunditat edificable: la profunditat edificable ha estat expressament grafiada en els plànols d'ordenació, a escala 1:2000.
- d) Espai lliure interior d'illa: l'edificació en interior d'illa, quan fos permesa en les condicions establertes en l'article 69, no ultrapassarà l'alçada lliure de 3,30 m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.
- e) Nombre màxim de plantes: el nombre màxim de plantes per cada illa o fragment està definit en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.
- f) L'alçada reguladora es fixarà segons el nombre màxim de plantes esmentat en el paràgraf anterior, i amb les correspondències següents:

Nombre de plantes	Alçada en metres
PB	4,00
PB+PP	7,50
PB+2PP	10,50
PB+3PP	13,50
PB+4PP	16,50
PB+5PP	19,50

Al nucli antic l'alçada es determinarà pels ràfecs de les edificacions veïnes del tram o front de carrer corresponent.

En l'illa situada entre l'avinguda Catalunya, el carrer Sant Gaietà, l'avinguda Verge de Montserrat i el carrer de la Lluna només s'hi admet una planta soterrani respecte a l'avinguda Catalunya. No podrà en cap punt sobrepassar l'alçada de 3,5 m.

Art. 101.- Condicions d'ús

1. D'acord amb l'article 87 de les presents Normes, s'admeten els usos assenyalats amb els epígrafs a), b), c) (màxim 300 m²), e), f), g), i), k), l), o) (màxim 300 m²), p) (màxim 200 m²), q), s), t), u), v), i w).

1 bis. Al barri de l'Eixample:²

1. Per a la zona entre mitgeres Eixample tipus 1, clau EM-E1:

Ús global: residencial.

Ús dominant: habitatge unifamiliar.

Ús compatible: habitatge plurifamiliar.

Ús complementari: comerç al detall, oficines i serveis, hotelier, residencial especial, restauració, indústria artesanal, indústria urbana, magatzem, tallers de reparació de vehicles, aparcament, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu-religiós.

La densitat màxima per a la zona d'edificació entre mitgeres és la pròpia per a

² Modificació de Pla general al barri de l'Eixample aprovada definitivament en data 22 de juny de 2006.

41

cada qualificació. Es fixa una superfície construïda mínima de 70 m².

1 bis. 2. Per a la zona entre mitgeres al barri de l'Eixample tipus 2, clau EM-E2:

Ús global: residencial.

Ús dominant: habitatge plurifamiliar.

Ús compatible: habitatge unifamiliar.

Ús complementari: comerç al detall, oficines i serveis, hotelers, residencial especial, restauració, indústria artesanal, indústria urbana, magatzem, tallers de reparació de vehicles, aparcament, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu-religiós.

La densitat màxima per a la zona d'edificació entre mitgeres és la pròpia per a cada qualificació. Es fixa una superfície construïda mínima de 70 m².

2. En la primera planta soterrani només s'hi admetran bé l'ús d'aparcament, bé l'ús de magatzem lligat a l'activitat de planta baixa. Hi serà també admès el mateix ús que a la planta baixa sempre i quan, a més d'estar vinculada directament a ella, la major part del local es trobi situada en la planta baixa.

3. A la resta de soterranis s'hi admetrà únicament l'ús d'aparcament. Serà condició necessària prèvia a l'obtenció de la llicència d'obres:

a) L'obtenció prèvia de la llicència d'activitat o permís d'obertura, si escau.

Subsecció segona.- Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mínima de 400 m² (EA1)

Art. 102.- Regulació general de la zona EA1

1. El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulat pels articles 71 i següents de les presents Normes.

2. Les condicions d'edificació per al tipus d'ordenació segons edificació aïllada són:

a) La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 400 m². Les parcel·les procedents de segregació o de divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat al 29 de novembre de 1984, data d'aprovació inicial del Pla general de 1985, que no tinguin aquesta superfície mínima, també seran edificables segons els paràmetres que es fixen tot seguit, llevat del cas de la façana mínima al carrer, en què s'admetrà la façana existent.

b) El percentatge màxim d'ocupació és del 40%.

c) El perímetre regulador de l'edificació se separarà 3,00 m de tots els delimitants de la parcel·la.

d) La façana mínima al carrer és de 14,00 m. La mida mínima del xamfrà serà de 3,00 m.

e) El coeficient d'edificabilitat neta és d'1 m²sostre/m²sòl.

f) Les construccions auxiliars, que computaran a l'efecte d'ocupació màxima de parcel·la i d'edificabilitat màxima, no tindran una alçada superior a 3,30 m en el punt més alt. Llur ocupació no podrà superar el 20% de l'ocupació de l'edifici principal.

g) L'alçada màxima serà de 10,30 m, equivalents a planta baixa i dues plantes pis.

h) El nombre màxim d'habitatges serà el resultant d'aplicar la relació d'1 habitatge per cada 133 m² de superfície de parcel·la. El nombre màxim d'habitatges agrupats serà de sis.

42

3. Amb caràcter excepcional, les parcel·les amb façana inferior a la mínima, i que siguin procedents de segregació o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla general, podran, opcionalment, reduir la distància de separació de l'edificació a veïns d'acord amb les condicions establertes en l'article 104.5.

4. Amb caràcter general hi són admesos els usos assenyalats als epígrafs següents de l'article 87 de les presents Normes: a), b), c) (màxim 300 m²), e), f), g), i), k), l), o) (màxim 300 m²), p) (màxim 200 m²), q), s), t), u), v), i w).

4 bis. Al barri de l'Eixample³, per a la zona d'edificació aïllada Eixample tipus 1, clau EA-E1:

Ús global: residencial.

Ús dominant: habitatge unifamiliar.

Ús compatible: habitatge plurifamiliar.

Ús complementari: comerç a la menuda, oficines i serveis, hotelers, residencial especial, restauració, indústria artesanal, indústria urbana, magatzem, tallers de reparació de vehicles, aparcament, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu-religiós.

La densitat màxima per a la zona d'edificació aïllada és la pròpia per a cada qualificació. Es fixa una superfície construïda mínima dels habitatges de 100 m². Per a les parcel·les confrontants a l'avinguda Catalunya es fixa una superfície construïda mínima de 70 m².

5. En cas que la planta baixa o la totalitat de l'edifici sigui destinada a usos no residencials, s'haurà de tractar l'espai de la separació obligatòria al carrer del perímetre de l'edificació com a continuació de la vorera del carrer, de la qual no se'n podrà separar amb cap tipus d'element.

6. En el supòsit de construcció d'habitatges unifamiliars en filera, la façana mínima de cada habitatge serà de 5,00 m. En el supòsit de construcció d'un edifici plurifamiliar, la longitud màxima de façana serà de 30,00 m.

Subsecció tercera.- Zona d'edificació aïllada amb morfologia definida (EA2)

Art. 103.- Regulació general de la zona EA2

1. Correspon a una tipologia utilitzada en el planejament derivat i a aquelles zones fixades gràficament en els plànols d'ordenació a escala 1:2000, en les quals la morfologia de les edificacions, els paràmetres d'ordenació de les quals es determinen amb precisió o es deriven del corresponent estudi de detall, són un element substancial en la conformació de la imatge urbana que proposa el planejament.

2. Aquestes zones són incloses, amb escasses excepcions, dins l'àmbit d'unitats d'actuació. Les fitxes d'aquests àmbits, que formen part de les presents Normes, determinen els aspectes no alterables de l'ordenació. En el cas que els instruments de planejament inferior o de gestió del Pla proposin solucions diferents, aquestes hauran de respectar els paràmetres d'aprofitament, així com els objectius morfològics i d'estructura urbana determinats a les fitxes.

3. Amb caràcter general hi són admesos els usos assenyalats amb els epígrafs següents

³ Modificació de Pla general al barri de l'Eixample aprovada definitivament en data 22 de juny de 2006.

43

de l'article 87 de les presents Normes: a), b), c) (màxim 300 m²), e), f), g), i), k), l), o) (màxim 300 m²), p) (màxim 200 m²), q), s), t), u), v), i w).

4. En la zona d'edificació aïllada amb morfologia definida corresponent a l'antiga unitat d'actuació UA-29, l'ús serà el docent i el sostre màxim edificable serà de 19.791 m².⁴

Subsecció quarta.- Zona d'edificació aïllada amb habitatge unifamiliar (EA3)

Art. 104.- Paràmetres reguladors

1. El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulat pels articles 71 i següents de les presents Normes.
2. La parcel·la mínima s'estableix en 300 m². S'admet que la parcel·la tingui una superfície menor si compleix les condicions següents:
 - a) Que la seva superfície sigui igual o superior a 200 m².
 - b) Que procedeixi de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat al 29 de novembre de 1984, data d'aprovació inicial del Pla general de 1985.
3. En el supòsit de construcció d'habitatges unifamiliars en filera, s'admetrà una unitat per cada 200 m² de parcel·la, i un màxim de sis habitatges per parcel·la. S'admet també l'ús bifamiliar en parcel·la de 400 m².
4. La façana mínima al carrer serà de 10,00 m. La mida mínima dels xamfrans serà de 3,00 m. S'admetran mides de façana menors en les parcel·les que procedeixen de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla general.
5. Amb caràcter excepcional, les parcel·les amb façana més petita que la mínima, i que siguin procedents de segregació o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla general d'ordenació de l'any 1985, podran, opcionalment, reduir la distància de separació de l'edificació a veïns sempre i quan es compleixin les condicions d'ordenació següents:

- a) Quan per aplicació de les separacions a límits de la parcel·la, es doni lloc a edificacions de menys de 5,00 m, es podrà reduir la separació de l'edificació a les parts laterals i al fons de parcel·la proporcionalment a la relació entre la façana real de la parcel·la i la façana mínima establerta per a cada zona, fins a un mínim d'1,50 m.
- b) En cas que l'edificació existent de la parcel·la veïna arribés fins a la mitgera de la parcel·la, la nova edificació podrà adossar-s'hi amb el mateix tram de longitud i alçada.
- c) En cas que en aplicació del percentatge d'ocupació no s'arribés a un mínim de 60 m² en planta, es podrà ampliar l'ocupació fins esgotar aquesta superfície, que tindrà caràcter de màxima, complint sempre amb les distàncies a límits que siguin d'aplicació.
- d) La parcel·la tindrà un sol habitatge i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i una planta pis.
- e) Es podrà justificar la reducció de la separació al carrer tenint en compte la situació

⁴ Modificació puntual del Pla general número 3, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de maig de 2006.

dels habitatges de l'entorn.

6. El percentatge màxim d'ocupació és del 35% de la superfície de la parcel·la.
7. El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,80 m²sostre/m²sòl.
8. Les construccions auxiliars, que computaran per a l'edificabilitat màxima i l'ocupació, no podran superar el 10% d'ocupació, i la seva alçada no podrà superar els 3,30 m en el punt més alt.
9. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6,50 m, equivalents a planta baixa i una planta pis.
10. La separació al carrer serà, com a mínim, de 3,00 m, mentre que a la resta de límits serà solament de 2,00 m.
11. S'admeten, a més de l'ús d'habitatge unifamiliar, els usos següents, assenyalats amb els epígrafs corresponents en l'article 87 de les presents Normes: a), c) (màxim 200 m²), e), f), g), i), s), t), u), v), i w).
12. A l'Eixample⁵, per a la zona d'edificació aïllada Eixample tipus 3, clau EA-E3:
 - Ús global: residencial.
 - Ús dominant: habitatge unifamiliar.
 - Ús complementari: comerç a la menuda, oficines i serveis, hotelers, residencial especial, restauració, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu-religiós.

La densitat màxima per a la zona d'edificació aïllada és la pròpia per a cada qualificació. Es fixa una superfície construïda mínima dels habitatges de 100 m². Per a les parcel·les confrontants a l'avinguda Catalunya es fixa una superfície construïda mínima de 70 m².

Subsecció cinquena.- Zona d'ordenació existent

Art. 105.- Paràmetres reguladors

1. Correspon a aquells sòls que per la seva situació edificatòria existent, requereixen mantenir l'ordenació de l'edificació segons els paràmetres del planejament anterior.
2. En aquestes zones s'aplicaran les condicions següents:
 - a) L'edificació es regirà pel que disposen els plans parcials o les ordenacions anteriors. Per a allò que no hi quedés especificat, s'aplicaran les Normes d'aquest Pla general, especialment pel que fa a les disposicions comunes als tipus d'ordenació.
 - b) La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'ordenació establerta.
 - c) En el cas que les alineacions establertes en el planejament anterior no estiguessin en concordança amb les que fixa aquest Pla general, prevaldran les d'aquest.
3. Modificació de la ordenació: caldrà redactar estudis de detall quan resulti aconsellable la modificació de volums o la seva ordenació. En aquests casos, mai es podrà augmentar la superfície de sostre edificable, ni alterar el tipus d'ordenació, ni augmentar el nombre

⁵ Modificació de Pla general al barri de l'eixample aprovada definitivament en data 22 de juny de 2006.

d'habitatges fixat en els plans que modifiquin la seva ordenació.

Subsecció sisena.- Zona industrial (Z1)

Art. 106.- Paràmetres reguladors

1. El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulat pels articles 63 i següents de les presents Normes. L'ordenació en filera comporta que cada nau resolgui els serveis i l'accés a un espai de circulació comunitari, de manera que el conjunt només tingui una entrada i una sortida a la via pública i racionalitzi la connexió de serveis.
2. Les condicions d'edificació per al tipus d'ordenació segons edificació aïllada són:
 - a) La parcel·la mínima s'estableix en 2.500 m² de sòl, per bé que s'admetran parcel·les més petites sempre i quan ja existissin registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general.
 - b) La façana mínima al carrer serà de 25,00 m. En el cas que les parcel·les ja existissin registralment abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla general, no serà necessari que es compleixi aquest requisit.
 - c) El percentatge màxim d'ocupació serà del 60%. En cas de parcel·les de menys de 2.500 m², aquest percentatge es reduirà fins al 50%.
Per raons de necessitat industrial, en parcel·les de superfície més gran de 2.500 m², dins el sector Z es permetrà d'augmentar l'ocupació fins al 65% quan el nivell d'incidència dels usos proposats sigui compatible amb l'entorn.
En la resta de sectors industrials del municipi s'autoritzarà una ocupació addicional del 5% en el cas de parcel·les de superfície superior a 10.000 m², ocupades per una única activitat no destinada exclusivament a logística, quan el nivell d'incidència dels usos proposats sigui compatible amb l'entorn.
Per a la valoració del nivell d'incidència es tindran en compte les variables determinades per l'article 90 mitjançant un estudi d'impacte ambiental o paisatgístic.
 - d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 1 m²sostre/m²sòl.
 - e) El perímetre regulador de l'edificació se separarà 10,00 m de les alineacions oficials del carrer, així com dels límits del sòl urbà, i solament 5,00 m de la resta de límits. Els espais lliures de parcel·la se sistematitzaran amb jardineria i arbrat en una superfície mínima del 20%. En el polígon del Llevant Industrial es mantindran les separacions fixades en el seu Pla parcial, que són de 10,00 m a tots els límits.
 - f) L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 15,00 m, incloent-hi els elements de coberta i els acabaments. Per damunt de l'alçada màxima sols serà admesa l'existència dels elements tècnics de la indústria que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. El punt de referència de l'alçada de l'edifici es prendrà a partir del nivell del paviment de la planta baixa, i caldrà la redacció d'un estudi d'impacte paisatgístic en el cas que els elements tècnics ultrapassin l'alçada reguladora.
 - g) Les rampes d'accés a les plantes soterrani o pis hauran de respectar les distàncies a límits establertes en l'apartat e) d'aquest article i hauran de formar part del volum construït i estar integrades en la composició volumètrica de l'edifici.
3. En les unitats d'actuació que corresponen a les fitxes UA-12 "Iveco" i UA-25 "Costat riu Tenes", en què es defineix una zona industrial amb la clau ZI-1*, els paràmetres particulars d'ordenació els fixa la unitat d'actuació mateixa. La resta de determinacions seran les de la zona industrial ZI-1.

Art. 107.- Usos admesos

1. Els usos admesos en aquesta zona són els següents, assenyalats amb els epígrafs corresponents a l'article 87 de les presents Normes: c), e), f), i), j), k), l), m), n), o), p), q), i r).
2. El nombre màxim d'activitats serà l'equivalent a 1 per cada 1.400 m² de solar. L'activitat mínima serà de 400 m² en planta.

Art. 108.- Espais lliures de parcel·la

En els espais lliures de parcel·la, un cop deduïda l'ocupació, s'hi podran autoritzar:

- a) En línia de façana: casetes per a serveis públics i quiosc per a recepció i porteria, però mai per a habitatge.
- b) En els espais lliures: estacions transformadores, comptadors o similars, coberts no tancats per a l'estacionament del vehicle de transport del personal.
- c) En els espais lliures, un cop deduïda l'ocupació, no s'hi autoritzarà l'emmagatzematge de matèries primeres a l'aire lliure.
- d) A la faixa posterior, si constitueix límit de zona, s'hi haurà de reservar una franja de 3,00 m al costat del límit de la parcel·la per a la plantació d'arbrat.

Subsecció setena.- Zona industrial (Z2)

Art. 109.- Paràmetres reguladors

1. Correspon a una zona industrial per a activitats de petites i mitjanes empreses. La seva ordenació en filera comporta que el conjunt de naus resolgui els serveis i l'accés en relació amb el domini públic.
2. Les condicions d'edificació per al tipus d'ordenació segons edificació aïllada són:
 - a) La parcel·la mínima s'estableix en 2.500 m² de sòl. Malgrat tot, s'admetran parcel·les més petites sempre i quan ja existissin registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general.
 - b) La façana mínima al carrer serà de 25,00 m. En el cas que les parcel·les ja existissin registralment abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla general no serà necessari que ho compleixin.
 - c) El percentatge màxim d'ocupació serà del 50%.
 - d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 1 m²sostre/m²sòl.
 - e) El perímetre regulador de l'edificació se separarà 6,00 m de les alineacions oficials del carrer, així com dels límits del sòl urbà, i solament 5,00 m de la resta de límits. Els espais lliures de parcel·la, un cop deduïda l'ocupació, se sistematitzaran amb jardineria i arbrat en una superfície mínima del 20%.
 - f) L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 15,00 m, incloent-hi els elements de coberta i els acabaments. Per damunt de l'alçada màxima solament serà admesa l'existència dels elements tècnics de la indústria que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. En aquestos casos caldrà la redacció d'un estudi d'impacte paisatgístic. El punt de referència de l'alçada de l'edifici es prendrà a partir del nivell del paviment de la planta baixa.
 - g) Les rampes d'accés a les plantes soterrani o pis hauran de respectar les distàncies a límits establertes en l'apartat e) d'aquest article i hauran de formar part del volum construït i estar integrades en la composició volumètrica de l'edifici.

Art. 110.- Usos admesos

1. Els usos admesos en aquesta zona són els assenyalats en els epígrafs següents de l'article 87 de les presents Normes: c), e), f), i), j), k), l), m), o), p), q), r), t), i u).
2. El nombre màxim d'activitats serà l'equivalent a 1 per cada 200 m² d'ocupació en planta.

Art. 111.- Espais lliures de parcel·la

En els espais lliures de parcel·la, un cop deduïda l'ocupació, s'hi podran autoritzar:

- a) En línia de façana: casetes per a serveis públics i quiosc per a recepció i porteria, però mai per a habitatge.
- b) En els espais lliures: estacions transformadores, comptadors o similars, coberts no tancats per a l'estacionament dels vehicles de transport del personal
- c) En els espais lliures, un cop deduïda l'ocupació, no s'hi autoritzarà l'emmagatzematge de matèries primeres a l'aire lliure.
- d) A la faixa posterior, si constitueix límit de zona, s'hi haurà de reservar una franja de 3,00 m al costat del límit de la parcel·la per a la plantació d'arbrat.

Subsecció vuitena.- Patrimoni històric i artístic (PH)

Art. 112.- Zona de patrimoni històric i artístic

Corresponen a aquesta zona els edificis o espais que es relacionen i que estan inclosos en el Catàleg del patrimoni històric i artístic de Parets del Vallès, assenyalats en els plànols d'ordenació a escala 1:2000 amb la clau d'identificació PH. També tindran especial protecció els carrers propers a l'antiga indústria de La Linera: de Sant Josep, de Santa Irene i d'Antoni Feliu, d'acord amb el que s'especifica al Catàleg de patrimoni històric.

Art. 113.- Àmbit de protecció del patrimoni històric i artístic

Són aquells àmbits territorials constituïts pels elements del Catàleg i per l'espai d'influència dels encontorns. Per bé que la qualificació urbanística d'aquests àmbits territorials sigui la mateixa de la zona on són ubicats, el seu desenvolupament urbanístic es farà mitjançant el Pla especial de protecció, i s'incorporarà al present Pla general d'ordenació. Els plànols d'ordenació recullen la totalitat dels àmbits de protecció, que hauran de ser inclosos en el Pla especial de protecció. Mentre no es redacti aquest Pla es podran redactar Plans especials de protecció individualitzats, que valorin els elements a protegir i el tipus d'intervenció.

Subsecció novena.- Verd privat (VP)

Art. 114.- Definició

Està constituït pels espais contigus a edificacions que per la seva qualitat paisatgística de vegetació, funcional, o de relació amb aquelles convé protegir o integrar en un ambient o entorn a preservar, característiques que els fan mereixedors d'ésser inclosos en l'Inventari del patrimoni ambiental del Municipi. La resta de sòls no inclosos en aquest supòsit però qualificats amb la clau VP tindran la consideració, a l'efecte de llur regulació normativa, de sòl lliure d'edificació.

És finalitat del Pla assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys.

Art. 115.- Condicions d'edificació

No és permès cap tipus d'edificació en aquesta zona, tret de l'existent.

Art. 116.- Condicions d'ús

No es podrà variar, per cap concepte, l'ús d'espai verd d'aquesta zona.

CAPÍTOL TERCER.- RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Secció primera.- Sòl urbanitzable delimitat

Art. 117.- Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són aquells que el Pla general declara aptes per ésser urbanitzats. Els plànols d'ordenació fixen aquests sòls mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla descriu els objectius de llur desenvolupament, i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió. Addicionalment el Pla general estableix i delimita els diferents sectors en els quals es divideix el sòl urbanitzable programat per a llur desenvolupament parcial.

Art. 118.- Sistemes generals i locals

Quan escau, el Pla general assenjala la reserva de sòl per a sistemes generals que formen part de l'estructura orgànica i general del territori inclosos dins els sectors. La destinació, posició i superfície d'aquestes reserves són vinculants. La superfície d'aquests sistemes és computable a l'efecte del que estableix l'article 122 de la Refosa.

Art. 119.- Obligacions dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, a parcs i jardins públics, a equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Fer-se càrrec, íntegrament, dels costos d'urbanització.
4. Edificar els solars resultants.

Art. 120.- Gestió del sòl urbanitzable

1. Són obligatòries la redacció i aprovació prèvies del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors de sòl urbanitzable es poden desenvolupar parcialment en subsectors, amb les condicions previstes en l'article 63 de la Refosa, aplicant a cada polígon el sistema d'actuació més adequat, d'entre els previstos a la legislació vigent.
3. El present Pla general d'ordenació estableix en les fitxes corresponents a cada sector, i que formen part de les presents Normes, el sistema d'actuació de cada sector. L'ordenació grafiada en els plànols 1:2000 és indicativa i té un caràcter merament

orientatiu, excepte en les reserves per a sistemes generals.

4. En el sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar sistemes generals o algun de llurs elements. Per a la urbanització d'aquests sòls cal la prèvia redacció i aprovació de Pla parcial i del Projecte d'urbanització d'aquests polígons.

Art. 121.- Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable són aquells que es delimiten en els plànols d'ordenació i que s'estableixen en les fitxes corresponents que formen part de les presents Normes.

Art. 122.- Regulació

Les fitxes de cada sector estableixen els objectius, l'àmbit, la superfície del sector, les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús, l'aprofitament mitjà del sector, el sistema d'actuació i les condicions de gestió.

Secció segona.- Sòl urbanitzable no programat

Art. 123.- Zona especial ACTUR

1. Comprèn el sector de territori afectat per l'actuació urgent "Santa Maria de Gallecs", realitzada pel *Ministerio de la Vivienda* a l'empara del Decret-Llei 7/1970, d'1 de juny.
2. La regulació general d'aquesta zona es regirà per les directrius del planejament vigent a la zona, a l'empara del Decret-Llei esmentat.

CAPÍTOL QUART.- RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 124.- Definició i tipus

Tenen la consideració de sòl no urbanitzable els terrenys que aquest Pla general d'ordenació classifica com a tals perquè són inadequats per al desenvolupament urbà, o perquè hi són incompatibles.

La incompatibilitat dels terrenys amb el desenvolupament urbà pot derivar d'algun règim especial de protecció aplicat als terrenys per la legislació territorial, o bé per les determinacions del present Pla general, a causa dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals.

Els valors i finalitats que fonamenten la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable per inadequació al desenvolupament urbà són, entre d'altres, tots els considerats per la legislació del règim del sòl i valoracions, i la utilització racional del territori d'acord amb un desenvolupament urbanístic sostenible.

També tenen la consideració de sòl no urbanitzable els terrenys classificats per a sistemes generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Art. 125.- Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla en aquesta classe de sòl poden ésser desenvolupades

50

mitjançant plans especials que podran preveure els objectius següents:

- a) La protecció de conreus i dels espais forestals.
 - b) La millora del medi rural.
 - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La protecció i la millora de la vitalitat rural.
2. Com a norma general, els plans especials que desenvolupin el Pla en sòl no urbanitzable no podran alterar les condicions d'edificació i d'ús o disminuir les superfícies mínimes de les finques, podent només, en aquesta matèria, introduir regulacions més restrictives.
 3. L'àmbit de la vall de la riera Seca, grafiat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000, conforma un espai d'especial interès mediambiental, per la qual cosa serà objecte d'una protecció especial. A l'efecte de llur regulació, les zones situades dins d'aquest àmbit estan interrelacionades, de tal manera que les possibles alteracions requeriran un pla especial del conjunt.

Art. 126.- Finques mínimes

1. El sòl no urbanitzable no podrà, en cap cas, ésser objecte de parcel·lacions urbanístiques. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades pels articles 139 de la Refosa i 42 del Reglament de mesures per facilitar l'execució urbanística.
2. És prohibit d'efectuar divisions o segregacions de finques en les condicions següents:
 - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu (3 ha en terrenys de secà i 1 ha en terrenys de regadiu), o a la unitat mínima forestal (25 ha), fixades en la legislació sectorial vigent.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una edificació o instal·lació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny en relació a les construccions, fixades per a cada zona en el present Pla.
 - c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
 - d) Que suposin més d'un fraccionament encara que siguin successius en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades en l'apartat a) d'aquest article. En cap cas s'admeten més de cinc fraccionaments d'una finca si els resultants no tenen una superfície superior a 5 ha, que tindran la condició de finca indivisible.
3. A l'efecte de l'aplicació d'allò que disposa el paràgraf anterior, s'estableix el següent:
 - a) Es tindran en compte les determinacions sobre vitalitats reflectides als plànols.
 - b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Art. 127.- Camins rurals

1. S'haurà de conservar íntegrament la xarxa actual de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol tipus de vialitat que no estigui prevista en el Pla o en els instruments de planejament especial o parcial que el desenvolupin.

51

3. No podrà modificar-se el perfil longitudinal o transversal dels camins, ni llur traçat, sense la corresponent llicència municipal. Aquestes modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i, particularment, de l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.

Art. 128.- Tanques

Les tanques que delimitin les finques o els espais agrícoles no podran tenir cap mena d'impacte visual ni resultar agressives amb el seu entorn natural.

Art. 129.- Usos agrícoles

1. En l'ús agrícola s'estableixen les categories següents:
- Granges.
 - Magatzems agrícoles.
 - Vivers i hivernacles.
 - Cambres frigorífiques.
 - Sitges.
 - Coberts, exclusivament destinats a guardar els estris i eines per llaurar, amb una superfície màxima de 200 m² i amb una alçada de 3,00 m, que podran ser permesos en tots els tipus, prèvia sol·licitud de llicència municipal, acompanyada de croquis i de plànol detallat i acotat de la situació de la finca en relació amb elements del territori fàcilment identificables.
2. En l'ús d'habitatge s'estableix una categoria especial de residència agrícola, definida, funcionalment, per la seva relació amb l'explotació agrària i, estructuralment, per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles. En cap cas no es podran donar situacions objectives de formació de nucli de població, tal com es defineix en l'article 130 d'aquestes Normes.

Art. 130.- Nucli de població

1. Es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m, comptadors entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.
2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 300 m de diàmetre centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 131.- Construccions d'utilitat pública i interès social

1. L'admissió d'usos diferents dels expressament previstos per a cada zona resta condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, i a la necessitat d'emplaçar-los en el medi rural.
2. A l'efecte d'allò que estableix el paràgraf anterior, la consideració d'utilitat pública o d'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, seran ponderades per la Comissió d'Urbanisme d'acord amb allò que preveuen els articles 127 i 128 de la Refosa.

3. Les construccions d'utilitat pública o d'interès social que es projectin tindran uns materials, acabaments i colors que en garanteixin una adequada integració amb les condicions naturals de l'entorn.

4. Per a les edificacions o construccions que, en aplicació d'allò que estableix l'article 128 de la Refosa, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que prevegi, entre altres determinacions:

- El seu impacte paisatgístic i mediambiental, així com els efectes territorials de llur implantació.
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 132.- Instal·lacions d'obres públiques

1. En sòl no urbanitzable poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, la conservació i el servei d'obres públiques. En qualsevol cas, caldrà observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.
2. L'autorització d'aquestes instal·lacions i construccions s'ajustarà a les determinacions següents, que no es podran aplicar si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:
- No existeix limitació de volum màxim.
 - El sol·licitant haurà de justificar la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o la instal·lació.
 - A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no-pertorbació dels valors naturals abans esmentats.

Art. 133.- Habitatges

Els habitatges que s'edifiquin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- Disposar d'autorització, d'acord amb el procediment previst als articles 127 i 128 de la Refosa.
- Estar vinculats a l'activitat agropecuària.
- Ser de modalitat unifamiliar.
- Complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

Art. 134.- Condicions generals de les construccions

1. Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els acabaments, les cobertes, el tipus de xemeneies, les volades, i els altres elements de les edificacions hauran de respectar les característiques de la zona.
2. Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes comportarà la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, adjuntant-hi estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.
3. Es prohibeixen els tancaments amb tanques de material d'obra d'alçada superior a 0,50 m, llevat dels delimitants a vies de circulació ràpida.

4. A la zona on existeixi arbrat les edificacions es realitzaran de manera que en subsisteixi la major part possible, per a la qual cosa, en els plànols i la memòria del Projecte, se n'especificarà la situació i les mesures de protecció preses. Per a la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

5. La instal·lació de tancs o de dipòsits no podrà ser visible des de cap punt exterior a la finca en qüestió.

Art. 135.- Condicions de procediment

1. El Municipi instarà la inscripció com a indivisibles de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, i se'n condicionarà l'eficàcia a l'acreditació del dit assentament registral.

2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris confrontants. A aquest efecte, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels dits propietaris.

3. Alhora, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte a la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització resta supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, d'evacuació d'aigües residuals i tecnicoconstructives, dictades per les diverses Administracions competents. A aquest efecte, juntament amb la documentació del Projecte tècnic, exigida amb caràcter general per executar l'edificació, caldrà aportar:

- Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.
- Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, que n'especifiquin el punt de captació, la canalització, els detalls constructius i els materials emprats a l'obra, amb referència específica dels utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'hi especificarà, a més, l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la potabilitat.
- Especificació del sistema triat per a la depuració, el tractament i la destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants o anàlegs, així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destinació i la canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i la depuració dels abocaments.

5. En el cas concret de vaqueries, granges porcines i avícoles, així com de les activitats de cunicultura, subjectes a l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de les activitats i instal·lacions:

- S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades i, en especial, la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de la llicència d'activitat.
- Caldrà especificar, mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purins i del dipòsit de cadàvers; la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100 m de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte de tots els canals, sèquies, clamors i ramals de reg a una

54

distància de menys de 150 m o, en el seu defecte, dels més propers.

c) Caldrà especificar, mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purins i la fossa de cadàvers, per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i, alhora, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, llur tractament, si n'hi ha, i la seva destinació final.

d) En el cas que la solució adoptada sigui la de l'aprofitament de la matèria orgànica producte del procés de transformació esmentat per a l'adob dels sòls de conreu de la zona, caldrà aportar un plànol de destinacions amb l'especificació de:

- Nom i adreça dels receptors dels residus orgànics, així com de la superfície i localització dels terrenys disponibles.
- Quantitat anual de residus orgànics que cadascun dels receptors es compromet a rebre sobre el seu propi terreny.
- Modalitat o forma de transport dels residus orgànics des de l'origen fins al sòl agrícola.
- Tipus de conreu de cada part de terreny.

6. El plànol de destinacions haurà de ser renovat cada cop que es produeixin modificacions en l'extensió del terreny agrícola o en el tipus de conreu, o si hi ha canvi de propietari de qualsevol terreny receptor dels dits residus.

Art. 136.- Itineraris i llocs d'interès natural, paisatgístic o mediambiental

1. En els plànols d'ordenació es grafien llocs i rutes d'interès natural, paisatgístic o mediambiental. No és permès de modificar les característiques d'aquests indrets ni llur entorn immediat.

3. L'Ajuntament podrà redactar i executar plans especials de millora d'aquests indrets o que detallin les condicions de protecció que requereixin.

Secció primera.- Normes aplicables a zones de valor agrícola (ZVA)

Art. 137.- Definició

Comprenen els sòls no urbanitzables vinculats a un procés de producció agrícola, i també aquells confrontants amb els anteriors que poden tenir un ús final agrícola, en funció tant de llur morfologia com de llur qualitat. El reconeixement d'aquest valor agrícola passa per la preservació d'aquests sòls davant qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, d'alguna manera, vinculat a la mateixa producció agrícola.

Art. 138.- Usos

En aquesta zona de sòl no urbanitzable l'ús global és l'agrícola.

S'admeten els usos compatibles amb l'habitatge rural, com ara les instal·lacions agrícoles en la modalitat de granja, magatzem agrícola, vivers i hivernacles; les casetes d'eines i els coberts; els usos educatius relacionats amb la natura; els usos relacionats amb el lleure, com ara recorreguts paisatgístics i ambientals i àrees recreatives (amb edificació en planta baixa que ocupi menys de 50 m²).

Art. 139.- Habitatge vinculat a l'ús agrícola

1. Les condicions d'edificació són les següents:

55

- a) La finca mínima admesa a l'efecte d'edificació serà d'una superfície superior a 30.000 m².
- b) El sostre màxim edificable és de 300 m².
- c) L'alçada màxima de l'últim forjat és de 7,00 m, corresponent a PB+1.
- d) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de 15,00 m. En cas de situar-se a prop de camins rurals, la separació mínima serà de 15,00 m respecte de l'eix del camí.
- e) Únicament s'hi admet l'ús unifamiliar i bifamiliar, sempre com a desdoblament del programa familiar vinculat a l'explotació agrícola.

Art. 140.- Instal·lacions agrícoles

1. Les edificacions d'instal·lacions agrícoles en les modalitats de magatzem agrícola, de vivers i hivernacles, de caseta d'eines i utensilis, i de coberts, tenen la condició comuna que són autoritzades només quan es tracti de construccions en explotació agrícola que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca, amb la superfície definida per la unitat mínima de conreu establerta legalment per a aquest tipus de sòl.
2. Les condicions d'edificació d'instal·lacions agrícoles en la modalitat de granges són les següents:
 - a) El sostre edificable màxim per unitat d'edificació serà de 500 m².
 - b) El terrabuit i el terraplè màxims seran de 3,50 m, sense afectar cap dels camins que s'assenyalen al pla d'ordenació, i conservant l'estructura dels marges.
 - c) L'alçada màxima del carener serà de 5,00 m.
 - d) La distància mínima en relació amb habitatges i edificacions vinculats a l'ús agrícola situats en altres finques i reflectides en el pla d'ordenació, o nous, serà de 100 m, i superior a 300 m respecte de nuclis de població.
 - e) La separació mínima de les partions serà de 10,00 m.
 - f) En qualsevol cas, s'hauran de complir les condicions higienicosanitàries reglamentades, tant en relació amb els animals estabulats com amb l'evacuació d'aigües residuals.
 - g) També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració agrícola. Quan aquestes determinacions se superposin a les que estableix el Pla, se seguiran les més restrictives.
3. Les condicions d'edificació per a instal·lacions d'ús agrícola en la modalitat de magatzems són les següents:
 - a) El volum edificat màxim per unitat d'explotació serà de 2.500 m³.
 - b) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 10%.
 - c) El terrabuit i terraplè màxims seran de 3,50 m. No es podrà afectar cap dels camins que s'assenyalen al pla d'ordenació.
 - d) La separació mínima de les partions es fixa en 10,00 m.
 - e) L'alçada màxima a carener és de 5,00 m.
4. Les condicions d'edificació per a l'ús agroindustrial en la modalitat d'hivernacles i vivers són les següents:
 - a) El desmunt i el terraplenat màxims seran de 3,50 m.
 - b) La separació mínima de les partions serà de 5,00 m.
 - c) L'alçada màxima a carener serà de 7,00 m.
 - d) La separació als límits de la finca haurà d'ésser la necessària per tal d'evitar que produeixi ombra a altres possibles vivers i hivernacles.

- e) La instal·lació de viver i hivernacles haurà de resoldre el correcte drenatge de les aigües d'escorrentia pluvial a fi de no desequilibrar les aigües freàtiques.
5. Les condicions d'edificació d'instal·lació agrícola en la modalitat de caseta d'eines són les següents:
 - a) La superfície màxima construïda és de 12 m².
 - b) Les separacions mínimes als llandars de la finca són: d'1,00 m a altres finques; de 15,00 m a l'eix dels camins rurals.
 - c) Les construccions podran situar-se annexes a l'habitatge rural de la mateixa finca.
 - d) L'alçada màxima a carener serà de 4,00 m.
 6. Les condicions d'edificació d'instal·lació agrícola en la modalitat de cobert són les següents:
 - a) La superfície màxima construïda és de 100 m².
 - b) La separació mínima de les partions serà igual que per als magatzems agrícoles.
 - c) Les construccions podran situar-se annexes a l'habitatge rural de la mateixa finca.
 - d) L'alçada màxima a carener serà de 5,00 m.
 7. A les finques existents que no compleixin la superfície mínima abans especificada només s'hi admetrà la construcció d'armaris per a eines de superfície inferior a 4 m² i amb una alçada lliure màxima d'1,80 m.

Art. 141.- Segregacions

No són permeses les divisions o segregacions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu regulada per la normativa vigent.

Secció segona.- Normes aplicables a zones de valors protegits (ZVP)

Art. 142.- Definició

Comprenen els sòls no urbanitzables que per raó de llurs característiques topogràfiques o físiques són objecte de preservació davant el procés urbanitzador. Comprenen sòls ocupats per masses arbòries.

Art. 143.- Usos

S'hi permeten els usos següents:

- a) Forestal.
- b) Els usos permesos per a la ZVA, llevat de l'habitatge i la instal·lació agrícola en la modalitat de granja.

Art. 144.- Regulació general de la zona

1. Únicament s'hi podran autoritzar activitats i instal·lacions directament relacionades amb el valor que es protegeix.
2. S'hi prohibeix expressament l'ús extractiu.

3. S'hi prohibeix la tala d'arbres que no respongui a plans d'explotació forestal previstos per l'Administració competent.
4. Sens perjudici de l'obligació de sol·licitar i aconseguir altres autoritzacions, serà preceptiva, per a qualsevol activitat, la corresponent llicència municipal. En la sol·licitud es justificarà expressament la compatibilitat de l'activitat amb els valors que es protegeixen. A la llicència municipal s'hi faran constar les mesures que caldrà adoptar per assegurar la total preservació d'aquests sectors.
5. Les condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge agrícola i els usos agrícoles complementaris (instal·lacions agrícoles, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts), exceptuant les granges, es regiran pel que es disposa per a la zona de valor agrícola (ZVA). Les granges no s'admeten en aquesta zona, llevat de les ja existents de tipus familiar.
6. Complementàriament s'hi podran autoritzar instal·lacions d'utilitat pública i interès social de conformitat amb l'article 131 d'aquestes Normes, en les condicions següents:
 - a) La finca mínima serà de 25 ha.
 - b) L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 10,00 m, incloent-hi els elements de coronament.
 - c) El nombre de plantes admès és de planta baixa i una planta pis.
 - d) L'edificació se separarà 10,00 m de tots els límits.
 - e) L'edificació haurà de respectar, tant pel que fa al volum exterior com a la tècnica i els materials constructius a utilitzar, la integració en el medi natural pròxim. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per al bon compliment d'aquest precepte.
7. Les condicions d'edificació que es fixin en aquest article s'entenen d'obligat compliment, sens perjudici que puguin ser insuficients per a l'autorització per part de la Comissió d'Urbanisme, en aquells aspectes que són de la seva competència, en funció del que disposen els articles 127 i 128 de la Refosa, o per part de l'Ajuntament en la resta dels casos, o bé quan es donin les condicions objectives de formació de nucli de població d'acord amb el que disposen les presents Normes.

Art. 145.- Condició específica de protecció

Als expedients hi figurarà el Projecte de repoblació i/o de regeneració de les masses arbòries.

Art. 146.- Condicions complementàries en edificis d'interès

Complementàriament a les disposicions de l'article 112, en les àrees en què existeixin edificis catalogats d'interès, assenyalats en els plànols 1:2000 amb la qualificació de patrimoni històric artístic (PH), seran d'aplicació preferent les determinacions següents:

- a) No es permet cap tipus d'edificació en una àrea delimitada per un cercle de 100 m de diàmetre al voltant de l'edifici, sempre que el Pla especial de protecció restringeixi aquesta limitació i especifiqui les condicions de l'edificació.
- b) Es permetran les obres de consolidació i millora necessàries per al bon manteniment dels edificis, sense modificar-ne els criteris formals existents. Aquestes obres s'hauran d'executar sota la supervisió dels organismes públics competents.

Així mateix es permetrà el canvi d'ús per a aquestes instal·lacions d'utilitat pública i interès social adaptables al tipus d'edificació. Aquest canvi d'ús es tramitarà d'acord amb el que disposa l'article 44 de l'RG.

Art. 147.- Segregacions

No són permeses les divisions o segregacions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal regulada per la normativa vigent.

Secció tercera.- Normes aplicables a zones d'agrupació rural (ZAR)

Art. 148.- Definició

Aquesta qualificació constitueix el reconeixement de l'existència de petites agrupacions d'habitatges, generalment unifamiliars, en el camp, amb una certa tradició històrica d'assentament i que, tant pel nivell de població com pel de serveis, no conformen una agrupació urbana.

Art. 149.- Usos

En aquesta zona, i amb caràcter general, són admesos els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar com a desdoblament del programa familiar.
- b) Agrícola, en la modalitat de magatzem agrícola i de cobert.
- c) Industrial artesanal vinculat a l'activitat agrícola.

Art. 150.- Regulació general de la zona

1. Les finques actualment existents constitueixen cadascuna la unitat mínima registral i urbanística. Totes les finques hauran de tenir accés directe des de les vies d'ús col·lectiu.
2. Les condicions de les edificacions per a ús de magatzem agrícola i de cobert són les següents:
 - a) L'alçada de l'edificació serà de 8,00 m, incloent-hi els careners.
 - b) La separació respecte dels límits serà de 3,00 m, tret de la del front a la via d'ús col·lectiu, que serà de 5,00 m.
3. Les condicions de les edificacions per a la resta d'usos, i en particular per al d'habitatge, són les següents:
 - a) L'alçada de l'edificació fins al darrer forjat serà de 7,00 m.
 - b) El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i una planta pis.
 - c) El sostre edificable màxim per finca serà de 300 m², amb un màxim del 20% del sostre total ja edificat. La separació als límits serà de 3,00 m, tret de la del front del vial d'ús col·lectiu, que s'ajustarà a les pautes vigents a la zona, fins i tot alineat amb el vial. La solució adoptada es justificarà documentalment.
4. Els criteris compositiu, així com les tècniques constructives i els materials utilitzats, en especial a les façanes, es correspondran amb els models tradicionals del lloc i, particularment, amb els de l'entorn pròxim. La intervenció municipal podrà introduir les condicions i modificacions que cregui necessàries per al compliment d'aquest precepte.

TÍTOL TERCER.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 151.- Claus d'identificació

S'estableix la classificació de sistemes que segueix, amb les corresponents claus d'identificació:

SV	Sistema viari
EL	Espais lliures
EC	Equipaments comunitaris
ST	Infraestructures de serveis tècnics
SH	Sistema hidrològic
SF	Sistema ferroviari
PS	Protecció de sistemes

Art. 152.- Sistemes generals i sistemes locals

Els *sistemes generals* regulats en aquest títol són el conjunt d'elements d'àmbit supralocal que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en l'àmbit de l'ordenació metropolitana.

S'anomenen *sistemes locals* els que completen en àmbit local l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 153.- Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta finalitat. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic, i l'aplicació del règim propi del domini públic quan procedeixi, només són operatives després que l'Administració hagi adquirit el sòl a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per expropiació forçosa o per cessió gratuïta en aquells casos en què siguin procedents segons la llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat a la finalitat assenyalada.
2. La titularitat i l'afectació pública no exclouen la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o amb els objectius urbanístics del Pla, d'acord amb el procediment establert en el Reglament de patrimoni dels ens locals i en el Reglament de serveis i activitats.

CAPÍTOL SEGON.- SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ I LES SEVES ZONES DE PROTECCIÓ

Secció primera.- Sistema viari (SV)

Art. 154.- Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària, dedicats exclusivament a l'ús de vialitat, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

2. El règim de la xarxa viària es classifica, segons el seu grau d'importància dins el territori i amb subjecció a la legislació sectorial vigent, en els grups següents:
 - a) Xarxa viària general, constituïda per les vies de connexió intermunicipal grafiades als plànols a escala 1:7000, i que té la doble missió de connexió dels nuclis urbans entre ells i amb els nuclis dels termes municipals veïns.
 - b) Xarxa viària local, que té per missió donar accés a les edificacions i enllaçar amb la xarxa viària general. Té les alineacions i rasants definides en els documents del Pla general d'ordenació, o bé seran definides en el planejament de desenvolupament dels àmbits urbanístics delimitats.
 - c) Xarxa viària agrícola, constituïda pels camins d'accés a les explotacions agrícoles i ramaderes, i pels seus camins interiors.
 - d) Xarxa viària de vianants, conformada pels itineraris que s'estableixen en llocs d'interès natural i paisatgístic o mediambiental, així com pels espais viaris d'ús dels vianants en les zones urbanes.

Art. 155.- Tipus de vies

1. Aquest Pla general estableix els tipus de vies següents:

- a) Xarxa viària general:
 - Autopistes.
 - Carreteres preferents.
 - Carreteres convencionals.
- b) Xarxa viària local:
 - Vies locals principals.
 - Vies locals secundàries.
- c) Xarxa viària agrícola:
 - Camins d'accés.
 - Camins interiors.
- d) Xarxa viària de vianants:
 - Itineraris paisatgístics.
 - Carrers o zones de vianants.

2. Aquest Pla general reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària general en la seva totalitat, i el de la xarxa viària local.
3. En sòl urbanitzable, l'estabilitat de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial, que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general, a fi d'estructurar de manera coherent el sistema viari en el marc dels estàndards fixats per a cada sector.
4. Els plans especials de reforma interior podran alterar les previsions i establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà. La xarxa viària agrícola podrà ser precisada pel planejament especial, per bé que els camins interiors només es reflecteixen a la base cartogràfica.

Art. 156.- Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions, els plans especials o parcials i, si és el cas, els estudis de detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies pel que fa a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos de vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria per a la millora de la qualitat ambiental, que figuren als plànols d'ordenació.
2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i les mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.
3. Els plans parcials o especials, o els estudis de detall, no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local principal establertes per aquest Pla general. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local.
4. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixin les condicions establertes al paràgraf anterior hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla general.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a diferents nivells no vinculen quant a la forma concreta dels enllaços, per bé que les seves alineacions i rasants es fixaran en els plans especials o en els estudis de detall, o, si manquen aquests, en els projectes de construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies, ni els nivells de servei.
6. En el supòsit que els projectes definitius necessitin menys sòl que el previst inicialment, el sòl sobrer conservarà la seva qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art. 157.- Necessitat de llicència

Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes, en tot cas i sens perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

Art. 158.- Protecció del sistema viari

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació i la zona d'afecció de les carreteres es regularan per allò establert pels articles 23 i 25 de la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres, quan es tracti de carreteres estatals; i per l'article 3 de la Llei 16/1985, d'11 de juliol, d'ordenació de les carreteres de Catalunya, quan es tracti de carreteres l'itinerari de les quals transcorri íntegrament per territori de Catalunya i que no siguin reservades a la titularitat de l'Estat. La línia de protecció del sistema viari ve grafiada als plànols amb una línia discontinua.
2. En les carreteres de circumval·lació o en les variants que es constitueixen per eliminar travesseres de les poblacions la línia d'edificació serà de 100 m.
3. En funció de les necessitats urbanístiques, els plans parcials podran situar les línies d'edificació a una distància diferent de la prevista en aquest Pla general i en la legislació de carreteres.

62

Secció segona.- Sistema ferroviari (SF)

Art. 159.- Objecte

1. Sens perjudici d'altres competències en matèria de ferrocarrils, aquest Pla general conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, han d'establir-se respecte al sòl afecte a aquest sistema i respecte de l'entorn sotmès a limitació per raó del dit sistema.
2. Les edificacions, les instal·lacions i, si escau, els usos en el sòl immediat a les vies restaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la Llei d'ordenació del transport terrestre i en el seu Reglament.

Art. 160.- Condicions d'edificació

1. Es prohibeix tota classe d'edificació, d'instal·lació o d'usos, llevat que siguin directament afectats, a una distància inferior a 25 m, en sòls urbans, i a 50 m, en sòls no urbans, amidats des del marge inferior dels talussos en els terraplenats, des del marge superior dels talussos en els desmunts, des del marge exterior de les cunetes, des del mur o tanca de les estacions, o bé, quan manqui alguna d'aqueixes referències, des de la línia paral·lela a 1,50 m del carril exterior.
2. En tot cas, la tramitació de les llicències municipals en la zona de protecció de referència exigirà sempre aportar la justificació de l'autorització de l'Administració amb competències específiques en la qüestió, i els projectes s'hauran d'ajustar a la legislació sectorial vigent.

Art. 161.- Despeses d'urbanització

1. Les actuacions urbanístiques en qualsevol tipus de sòl requeriran el tancat de les línies o l'establiment de mecanismes de seguretat adequats. Els costos del tancat o dels mecanismes de seguretat es consideraran despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir la de les obres a realitzar.
2. La supressió dels passos a nivell i la substitució per d'altres a nivell diferent es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan escaigui suprimir-los o substituir-los, en virtut d'una major intensitat de circulació provocada per la urbanització del sector immediat a la via, el cost de la supressió o substitució es repercutirà, totalment o parcial, com a despesa d'urbanització, al subjecte que hagi d'assumir la de les obres d'urbanització.

Secció tercera.- Protecció de sistemes (PS)

Art. 162.- Objecte i regulació

1. Comprèn els sòls no urbanitzables qualificats de protecció i servitud, amb la finalitat de protegir la vitalitat primària, a ambdós costats de les carreteres de competència estatal, autonòmica o provincial.
2. Els sòls afectats a aquesta qualificació no podran ésser edificats, i hauran de mantenir el seu aspecte natural.
3. Per l'existència de normativa sectorial, hauran d'atenir-se a allò que s'hi disposa.

63

CAPÍTOL TERCER.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (EL)

Art. 163.- Definició

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria (tipus 1), així com els sòls de titularitat pública que, contenint almenys un 40% d'arbrat i jardineria, poden admetre usos complementaris de la via pública, esportius (tipus 2).
2. Els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes amb arbrat o jardineria (tipus 1) formen part de l'estructura general i orgànica del territori i de jardins públics, que estan al servei directe d'una àrea o sector. Els sòls de titularitat pública que, contenint almenys un 40% d'arbrat i jardineria, poden admetre usos complementaris de la via pública, esportius (tipus 2), corresponen a la categoria d'àrees esportives i d'esbarjo.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1.b) de la Llei del sòl i a l'article 25.1.e), paràgraf 1, del Reglament.

Art. 164.- Determinacions del Pla general

1. Aquest Pla general estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment, es podran completar aquestes determinacions mitjançant plans parcials o especials. També s'estableix l'emplaçament d'àrees esportives i recreatives d'àmbit general.
2. Així mateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i de les zones esportives i d'esbarjo públiques. No obstant això, aquesta localització es pot precisar mitjançant plans especials que s'han de redactar en les àrees o unitats en què així s'estableixi, com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla.
3. Respecte dels jardins públics i de les zones esportives públiques d'expansió i esbarjo que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla en determina els estàndards corresponents i en preveu les condicions generals d'ordenació, fixant-ne les que són bàsiques.

Art. 165.- Computabilitat

1. Els parcs, els jardins i les àrees esportives o d'esbarjo públiques que preveu el Pla general dins dels sectors o àrees objecte de pla parcial o especial són computables per a l'edificació total del sector, essent per tant de cessió gratuïta i obligatòria els corresponents terrenys en el marc de l'execució del planejament.
2. Allò que preveu el paràgraf anterior és també d'aplicació en les unitats d'actuació delimitades pel planejament en l'àmbit de les quals els propietaris trobin la justa distribució de les càrregues urbanístiques.
3. En qualsevol cas, cal atènyer-se al que disposen els articles 16, 18 i 19 de la Llei d'adequació.

Art. 166.- Usos

1. En els parcs i jardins públics del tipus 1 només s'hi permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests

64

sòls.

2. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics del tipus 1, i dels usos admesos, hauran de complir les condicions següents:
 - a) Tindran una alçada màxima de 3,00 m. Aquesta determinació pot ser excepcionalment en el supòsit d'edificacions preexistents que es reutilitzin, les quals vindran assenyalades en els plànols.
 - b) L'ocupació màxima serà del 3%.
 - c) L'espai per a la circulació de servei o per a aparcament a l'aire lliure no superarà el 5% de la superfície adscrita a espai lliure.
3. En els espais lliures del tipus 1, només s'hi podran construir aparcaments en soterrani per mitjà de gestió directa o indirecta a través d'una concessió del servei, prèvia aprovació d'un estudi de detall, i sempre que es garanteixin l'enjardinament i l'arbrat de l'espai, amb un gruix d'1 m i amb drenatges adequats.

Art. 167.- Condicions dels parcs públics

1. Els parcs públics del tipus 1 s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc, i tindran sempre una superfície permeable superior al 60%. En tot cas, s'hi hauran de conservar els edificis d'interès que s'indiquen als plànols d'ordenació.
2. Els espais lliures del tipus 2 hauran de mantenir una superfície de jardineria i arbrat no inferior al 40%. Se'n podrà destinar la resta a usos complementaris de la via pública, esportius.

Art. 168.- Condicions dels jardins públics

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupen el Pla general hauran de complir les condicions següents:

- a) El pendent màxim dels terrenys haurà de ser del 20%, tret dels supòsits en els quals hi hagi una indicació en els plànols d'ordenació d'aquest Pla.
- b) La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla general, haurà d'observar els criteris de l'article 4.a) de l'annex del Reglament, així com les condicions particulars de cada zona o sector.
- c) Aquests sòls s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Sempre tindran una superfície permeable superior al 40% de la total.

Art. 169.- Condicions de les àrees esportives i d'esbarjo

1. El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
2. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,03 m²sostre/m²sòl. L'ocupació màxima per l'edificació esportiva o de lleure i esbarjo es fixa en un 3%. En l'aplicació dels dos paràmetres precedents no es comptabilitzaran les construccions provisionals de cobriment de les mateixes instal·lacions esportives.

65

CAPÍTOL QUART.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC) I SERVEIS TÈCNICS (ST)

Secció primera.- Sistema d'equipaments comunitaris (EC)

Art. 170.- Definició i règim

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics, col·lectius o comunitaris, al servei dels veïns.
2. Els equipaments existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla general revisat quedaran afectats al tipus d'equipament existent i podran conservar la titularitat que tinguin actualment. Quan hom pretengui canviar l'ús de l'equipament actualment existent per un altre, ho haurà de verificar mitjançant un pla especial, en el qual, a banda de concretar el nou tipus o ús de l'equipament, caldrà determinar-ne la titularitat pública o privada i les condicions específiques d'edificació.
3. L'Ajuntament tramitarà, dins l'àmbit de les seves competències, el pla especial esmentat i, en cas que resulti justificat per les necessitats del municipi, podrà canviar l'ús d'equipament proposat pel promotor, i àdhuc establir-ne la titularitat pública quan la privada resulti incompatible amb aquell ús.
4. Els sòls destinats a sistema d'equipament de nova creació, l'ús específic dels quals concreti aquest Pla general revisat, seran de titularitat pública i s'adscriuran al règim jurídic dels béns de domini públic. Aquests sòls seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, incloses l'expropiació forçosa i la cessió gratuïta en aquells casos en què escaiguin per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat a la destinació assenyalada. El canvi d'ús específic d'aquests sòls per un altre ús d'equipament només podrà fer-se mitjançant pla especial. La titularitat i afectació pública d'aquests sòls no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
5. Els sòls destinats a sistema d'equipaments de nova creació, l'ús específic dels quals no concreti aquest Pla general revisat, s'hauran de desenvolupar mitjançant un pla especial en el si d'un pla parcial, segons sigui el cas, que en concretí l'ús, la titularitat i les condicions d'edificació, com a mínim. Aquest planejament derivat podrà ser d'iniciativa pública o d'iniciativa privada, i podrà admetre la titularitat privada de l'equipament quan sigui compatible amb l'ús previst, llevat que es tracti de sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons planejament, cas en el qual només podrà ser de titularitat pública.
6. La iniciativa privada no exclou la possibilitat que l'Ajuntament, dins l'àmbit de les seves competències, i en cas que resulti justificat per les necessitats del municipi, canviï l'ús d'equipament proposat pel promotor privat i n'estableixi la titularitat pública.
7. En cas de resultar un equipament de titularitat pública, els terrenys corresponents seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, incloses l'expropiació forçosa i la cessió gratuïta, i mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat a la destinació assenyalada. Tampoc en aquest cas la titularitat i afectació pública exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. Igualment, el canvi d'ús específic d'aquests equipaments per un altre ús d'equipaments, s'haurà de fer mitjançant la redacció i tramitació del corresponent planejament derivat.

66

8. Quan la titularitat pública dels equipaments derivi directament d'aquest Pla general revisat, i es tracti de terrenys que no hagin d'ésser objecte de cessió obligatòria, els terminis establerts a l'article 69 de la Llei del sòl perquè el propietari pugui formular a l'Administració actuant l'advertiment del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just expropiatori, començaran a comptar-se a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla general. Quan la titularitat pública dels equipaments derivi de pla parcial o de pla especial, i es tracti igualment de terrenys que no hagin d'ésser objecte de cessió obligatòria, aquests terminis començaran a comptar a partir del corresponent instrument de planejament derivat.

Art. 171.- Usos

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- a) Administratiu, de titularitat pública.
- b) Educatiu.
- c) Sanitari i assistencial.
- d) Esportiu.
- e) Cultural.
- f) Recreatiu.
- g) Religios.
- h) Cementiri.
- i) Abastament, sempre de titularitat pública.

Art. 172.- Determinacions en sòl urbà

En sòl urbà, el Pla general indica els sòls destinats a equipament, llevat de les àrees en les quals es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials.

Art. 173.- Altres determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments, i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt. Respecte dels equipaments els estàndards dels quals es concreten mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris.

Art. 174.- Assignació d'usos

1. Aquest Pla general concreta l'ús específic al qual es destinaran alguns dels terrenys qualificats, pel mateix instrument de planejament general, de sistema d'equipaments en sòl urbà. La concreció de l'ús específic al qual es destinaran els restants terrenys del sistema d'equipaments en sòl urbà, s'efectuarà mitjançant la redacció i aprovació d'un pla especial.
2. En el sòl urbanitzable, la concreció de l'ús específic dels terrenys reservats a sistema d'equipament s'haurà de fer mitjançant el corresponent pla parcial o, quan calgui, mitjançant pla especial.
3. Escaurà el pla especial quan es justifiqui la necessitat d'executar l'equipament abans del corresponent pla parcial. L'aprovació del pla especial legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb el que preveu l'article 65.3 de la Llei del sòl.
4. L'ús d'equipament existent podrà variar-se mitjançant un pla especial, sempre que no es disminueixi la superfície global dels terrenys qualificats d'equipaments i que es mantingui

67

la seva adscripció al sistema d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació d'aquest pla especial quan el manteniment de l'ús existent resulti necessari per raó dels déficits urbanístics i, si es tracta d'un equipament privat, s'hauran d'adoptar les mesures adients per a la seva execució en el termini de cinc anys.

5. Altres alteracions del sistema d'equipaments comportaran la modificació o revisió del Pla general.

Art. 175.- Condicions d'edificació

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit en què se situen.
2. Els índexs d'edificabilitat neta orientativa per als nous equipaments en els usos indicats seran els següents:
 - a) Educatiu: 0,8 m²sostre/m²sòl.
 - b) Sanitari i assistencial: 0,8 m²sostre/m²sòl.
 - c) Cultural, administratiu i religiós: 1 m²sostre/m²sòl.
 - d) Esportiu (excepte el situat en sòls EL): 0,8 m²sostre/m²sòl.
3. Les edificabilitats netes anteriors es podran superar per integrar els equipaments en les àrees edificades i adaptar les construccions al tipus d'ordenació de la zona on s'implantirà, mitjançant la redacció d'un pla especial d'assignació d'usos i ordenació de la volumetria.
4. En sòl urbà i per a tots els diferents usos d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona contigua a on s'implantarà l'equipament, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigiran prèviament l'aprovació d'un pla especial.
5. A més, s'estableixen les condicions particulars següents:
 - a) Educatiu: les edificacions se subjectaran al que s'assenyala a la normativa específica: les escoles bressol es dimensionaran per a 90 nens; els centres d'ensenyament preescolar, per a 6 unitats i 180 alumnes; els centres d'EGB, per a 16 unitats i 480 alumnes. En els equipaments existents, de gestió pública o privada, malgrat que no s'acompleixin les condicions anteriors, sempre serà possible incrementar d'un 5% la superfície construïda quan aquest increment no suposi augment de l'ocupació o superació de la intensitat d'edificació mitjana de l'àrea o el sector.
 - b) Sanitari i assistencial: la intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a l'equipament sanitari mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea o sector. L'alçada d'edificació màxima serà la major que es permet a l'àrea o sector i l'ocupació màxima serà d'un 30%, o la mitjana del sector o àrea d'actuació si aquesta és menor.
 - c) Cultural i religiós: les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i a les condicions d'edificació del sector o àrea on s'assenti. La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament cultural i religiós mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea on se situïn.
 - d) Cementiri: mitjançant un pla especial funerari que fixarà les condicions concretes d'edificació i ús d'acord amb la legislació vigent en matèria de cementiris, podrà establir-se un nou cementiri en qualsevol tipus de règim del sòl.

Secció segona.- Sistema de serveis tècnics (ST)

Art. 176.- Definició i contingut

1. Aquest Pla general conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sens perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - a) Sistema d'abastament d'aigües: comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució d'aigua.
 - b) Sistema de sanejament: comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
 - c) Sistema de tractament i eliminació de residus: comprèn les deixalleries, les plantes de transferència i les estacions de tractament i eliminació.
 - d) Sistemes de conducció i regulació d'energia.
 - e) Elements i xarxes d'emissió, recepció i conducció de sistemes d'informació i comunicació.
3. Es redactarà un pla especial complementari. Es tramitarà un pla especial que haurà de concretar i establir els diferents nivells de protecció i les zones de referència.

Art. 177.- Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'hi admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació sectorial vigent.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran tractament de jardí privat.
3. S'hi admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.

Art. 178.- Mesures particulars de protecció

1. L'espai de protecció de línies elèctriques aèries d'alta tensió tindrà una amplada de 40 m. No s'hi podran localitzar edificacions i hi regiran les limitacions que estableix la normativa particular.
2. L'espai de protecció de les conduccions soterrades tindrà una amplada de 8 m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
3. Les conduccions telefòniques en sòls urbà i urbanitzable seran soterrades.

CAPÍTOL CINQUÈ.- SISTEMA HIDROLÒGIC (SH)

Art. 179.- Definició i condicions d'ús

1. Comprèn les rieres i els torrents de corrents d'aigües naturals, continus o discontinus, i les escorrenties ocasionals d'aigües fluvials.
2. En aquests àmbits no es podrà conrear el sòl ni construir obres que puguin fer variar el

curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers, o que puguin ésser destruïdes per la força de les aigües en moments de màxima crescuda, ocasionant danys a persones o coses. Només s'hi podrà admetre l'ús de rec, o altre ús similar d'aprofitament privat de les aigües, amb subjecció a la legislació sectorial d'aigües i a la llicència municipal prèvia d'ús provisional.

Art. 180.- Mesures particulars de protecció

1. S'hi estableix una servitud de 10 m d'amplada, al llarg d'ambdós costats de les rieres i torrents, amb les mateixes limitacions d'ús establertes en el paràgraf 2 de l'article precedent.
2. S'hi estableix una àrea de policia de 100 m d'amplada, al llarg d'ambdós costats de les rieres i torrents, on només s'admetran l'ús agrícola, no vinculat a cap edificació o instal·lació de característiques permanents, i l'ús de parc o jardí. Aquesta àrea estarà igualment sotmesa a la legislació sectorial d'aigües.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria 1a

Els edificis construïts i les instal·lacions erigides o en curs de construcció emparades per una llicència municipal en terrenys qualificats totalment o parcial com a sistemes en aquest Pla general, quedaran fora d'ordenació, amb l'abast de l'article 93 de la Refosa de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Aquestes llicències es tramitaran segons el que disposa l'article 91 de la Refosa.

Disposició transitòria 2a

Quan la discrepància entre les construccions i edificacions existents o en curs de realització, emparades per una llicència municipal, i l'ordenació continguda en aquest Pla general es refereixi a les condicions d'edificació i d'ús o a l'índex d'edificabilitat, i aquelles no estiguin compreses en la disposició transitòria anterior, es podrà autoritzar la realització d'obres de consolidació i reforma. Les ampliacions, que en tot cas s'hauran d'ajustar a les determinacions del planejament, solament seran possibles fins al 20% del volum edificat existent a la parcel·la en el moment de l'aprovació inicial del Pla general, sempre que no superin els paràmetres d'aplicació a la parcel·la.

En el supòsit d'obres d'ampliació que superin el 20% de l'existent, es podrà exigir l'adequació de la part de l'edifici disconforme a la normativa vigent. No obstant això, en cas d'enderrocar-se, les noves edificacions hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquest Pla general.

Disposició transitòria 3a

Les indústries legalment instal·lades en zona urbana en el moment d'entrada en vigor del present Pla general, i que quedin fora d'ordenació quant a l'ús per raó del dit Pla, podran augmentar la superfície utilitzada i la potència instal·lada, sempre que la superfície ampliada no ho sigui damunt de terrenys adquirits amb posterioritat a l'aprovació inicial del present planejament general, i que la construcció i la potència instal·lada no ultrapassin les autoritzades per a la qualificació que tenien en el planejament vigent anteriorment, ni suposin augment de volum edificable respecte del del planejament esmentat. S'autoritzaran, així mateix, canvis de titularitat en la instal·lació, però no d'activitat.

Disposició transitòria 4a

Les instal·lacions i els edificis industrials ubicats en sòl no urbanitzable, atesa la seva preexistència, podran ésser objecte d'obres de conservació i millora sempre que aquestes no impliquin ampliació d'instal·lacions de més d'un 25% del sostre actualment existent, ni tampoc de més del 60% del coeficient d'edificabilitat net previst per a la qualificació que tenien en el planejament vigent anteriorment, i sempre que el Projecte resolgui de manera adequada els accessos a la indústria i el sistema d'evacuació d'aigües residuals, prèvia depuració. La finca sobre la qual es desplegui l'ampliació ha d'ésser la finca registral sobre la qual es va autoritzar la instal·lació.

En aquestes instal·lacions industrials no s'admetrà canvi d'activitat ni compartimentació de les naus per destinar-les a usos industrials diversos. Hi serà admès, però, el canvi de titularitat.

En el cas de tancar una o més de les activitats que es desenvolupin amb llicència, podran sol·licitar-ne altres de noves amb caràcter provisional, sempre que aquests nous usos siguin compatibles amb l'entorn i garanteixin tots els serveis necessaris per complir les condicions

de les activitats.

Disposició transitòria 5a

Als habitatges preexistents ubicats en sòl no urbanitzable, s'hi podran autoritzar obres d'ampliació fins a un màxim del 20% del volum existent a la parcel·la en el moment de l'aprovació inicial del Pla general d'ordenació de 1985. Les obres d'ampliació hauran d'ajustar-se a les condicions generals de les construccions recollides en l'article 134 de les presents Normes. Aquestes llicències es tramitaran segons el que disposa l'article 91 de la Refosa.

Disposició transitòria 6a

Les alineacions i rasants de la via pública existents en l'actualitat i que resultin modificades per aquest Pla general conservaran llur funcionalitat.

72

(07.142.222)

EDICTE

de 22 de maig de 2007, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Sant Fruitós de Bages.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 19 d'octubre de 2006 i de 29 de març de 2007, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2005/020425/B

Pla parcial de delimitació del sector industrial de la carretera de Berga II, clau 11c, al terme municipal de Sant Fruitós de Bages

Acord de 29 de març de 2007

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 19 d'octubre de 2006, referent al Pla parcial de delimitació del sector industrial de la carretera de Berga II, clau 11c, de Sant Fruitós de Bages, promogut per la societat Projectes Territorials del Bages, SA i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 19 d'octubre de 2006 i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, al promotor i als propietaris afectats.

Acord de 19 d'octubre de 2006

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial de delimitació del sector industrial de la carretera de Berga II, clau 11c, de Sant Fruitós de Bages, promogut per la societat Projectes Territorials del Bages, SA i tramès per l'Ajuntament.

—2 Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Text refós de la

Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense cap efecte.

—3 Supeditar la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia esmentada.

—4 Indicar a l'Ajuntament que el projecte d'urbanització del sector haurà de tenir en compte les condicions que determina l'informe de la Direcció General de Carreteres, de 15 de febrer de 2005 i, tal com determina l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 21 d'octubre de 2005, haurà de ser informat per l'Agència Catalana de l'Aigua i tenir en compte allò que estableix en relació amb la xarxa de sanejament i amb l'obligació del promotor d'obtenir l'autorització pertinent per a la realització de l'endegament del Torrent del Bo i altres condicions que estableix respecte del cànon i del procediment de desafecció i afecció de l'antiga i nova llera del torrent.

—5 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, al promotor i als propietaris afectats.