

# NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT VIGENTS



Ajuntament de  
SANT MARTÍ DE CENTELLES

# Í N D E X

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	12
CAPÍTOL 1.-	ÀMBIT I VIGÈNCIA DE LES NORMES.....	12
Art. 1.-	Àmbit de les Normes Subsidiàries de Planejament.....	12
Art. 2.-	Vigència i revisió de les Normes Subsidiàries .....	13
Art. 3.-	Modificació de les Normes Subsidiàries .....	13
Art. 4.-	Obligatorietat de l'observància de les Normes .....	14
Art. 5.-	Interpretació de les Normes.....	14
Art. 6.-	Regles gràfiques d'interpretació .....	15
Art. 7.-	Claus d'identificació.....	16
CAPÍTOL 2.-	DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	17
Art. 8.-	Competència pel desplegament de les Normes Subsidiàries .....	17
Art. 9.-	Coherència entre les Normes i el planejament derivat .....	17
Art. 10.-	Instruments urbanístics pel desplegament de les Normes .....	17
Art. 11.-	Desplegament del planejament en el sòl urbà.....	18
Art. 12.-	Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables .....	18
Art. 13.-	Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable.....	18
Art. 14.-	Protecció d'elements de valor artístic, històric, arqueològic, cultural o tradicional.....	20
Art. 15.-	La promoció privada de plans. Documentació.....	20
Art. 16.-	Compromisos dels particulars.....	21
CAPÍTOL 3.-	EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....	24
Art. 17.-	Administració actuant.....	24
Art. 18.-	Execució dels sistemes generals i locals .....	24
Art. 19.-	Execució del planejament en sòl urbà .....	24
Art. 20.-	Actuació urbanística en sòl urbanitzable .....	25
Art. 21.-	Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta en el sistema de cooperació.....	26
Art. 22.-	Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta en el sistema de compensació .....	27
Art. 23.-	Càrregues d'urbanització en el sistema de cooperació.....	27
CAPÍTOL 4.-	VIGILÀNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	28
Art. 24.-	Vigilància de les Normes Subsidiàries .....	28
Art. 25.-	Seguiment del planejament.....	28
Art. 26.-	Defensa de les Normes Subsidiàries.....	28
CAPÍTOL 5.-	LLICÈNCIES.....	29
Art. 27.-	Actes subjectes a llicència .....	29
Art. 28.-	Caducitat de les llicències.....	29
Art. 29.-	Pròrroga de les llicències .....	31
Art. 30.-	Contingut de la sol·licitud de llicència .....	32

Art. 31.- Documentació per sol·licitar llicències d'obra .....	32
Art. 32.- Béns immobles de valor històric, arquitectònic, arqueològic, paleontològic i etnològic. ....	33
Art. 33.- Llicències de parcel·lació.....	37
Art. 34.- Procediment per l'atorgament de llicències.....	37
Art. 35.- Llicència condicionada a completar la urbanització.....	39
Art. 36.- Edificacions en sòl urbanitzable .....	39
<b>CAPÍTOL 6.- PROTECCIÓ DE BÉNS NATURALS I CULTURALS .....</b>	<b>41</b>
Art. 37.- Àrees objecte de protecció en l'ordre urbanístic.....	41
Art. 38.- Determinació de les àrees de protecció i la seva zona d'influència .....	42
Art. 39.- Intervenció de l'edificació .....	44
<b>TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC .....</b>	<b>45</b>
<b>CAPÍTOL 1. GENERALITATS .....</b>	<b>45</b>
Art. 40.- Classificació del sòl .....	45
Art. 41.- Destí del sòl en l'ordenació .....	45
Art. 42.- Zones i sistemes .....	45
Art. 43.- Estructura General i Orgànica del Territori .....	47
Art. 44.- Determinació dels sistemes generals .....	47
Art. 45.- Determinació dels sistemes locals .....	47
Art. 46.- Titularitat i afectació de sòl per sistemes.....	49
Art. 47.- Precisió dels límits de les zones .....	49
Art. 48.- Nomenclatura i codi d'identificació zonal .....	51
Art. 49.- Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable .....	52
<b>CAPÍTOL 2.- SISTEMES .....</b>	<b>53</b>
<b>SECCIÓ 2.1.- GENERALITATS .....</b>	<b>53</b>
Art. 50.- Règim dels sistemes .....	53
Art. 51.- Obtenció de sòls qualificats com a sistemes generals i sistemes locals. ....	53
<b>SECCIÓ 2.2.- SISTEMA VIARI BÀSIC (V) I LOCAL (v) .....</b>	<b>54</b>
Art. 52.- Definició .....	54
Art. 53.- Tipus de vies .....	54
Art. 54.- Règim de les vies públiques i el seu entorn .....	55
Art. 55.- Àrees suplementàries de protecció de cruïlles .....	55
<b>SECCIÓ 2-3.- SISTEMA FERROVIARI (F) .....</b>	<b>56</b>
Art. 56 Definició .....	56
Art. 57.- Zones de protecció.....	56
Art. 58.- Limitacions imposades en la zona de domini públic.....	57
Art. 59.- Limitacions imposades en la zona de servitud.....	57

Art. 60.- Limitacions imposades en la zona d'afecció.....	59
SECCIÓ 2.4.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S) .....	60
Art. 61.- Definició .....	60
Art. 62.- Reserves de sòl i regulació sectorial.....	60
SECCIÓ 2-5.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P) (p) .....	61
Art. 63.- Definició .....	61
Art. 64.- Titularitat i usos.....	61
Art. 65.- Condicions que han de complir els parcs i jardins públics.....	61
SECCIÓ 2.6.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS (E) .....	63
Art. 66.- Definició .....	63
Art. 67.- Tipus d'equipaments comunitaris .....	63
Art. 68.- Destí dels equipaments i dotacions actuals .....	63
Art. 69.- Determinació de l'emplaçament i ús dels equipaments i dotacions .....	65
Art. 70.- Condicions d'edificació .....	65
SECCIÓ 2-7.- SISTEMA DE LLERES PÚBLIQUES (R) .....	66
Art. 71.- Definició .....	66
Art. 72.- Règim aplicable.....	66
Art. 73.- Autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua .....	68
CAPÍTOL 3.- DISPOSICIONS SOBRE ELS USOS .....	69
SECCIÓ 3.1.- GENERALITATS .....	69
Art. 74.- Classificació dels usos .....	69
Art. 75.- Usos prohibits.....	74
Art. 76.- Usos existents.....	74
Art. 77.- Usos de caràcter provisional .....	75
Art. 78.- Usos en els sòls urbanitzables.....	75
Art. 79.- Autorització del usos permesos.....	75
SECCIÓ 3.2.- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES .....	76
Art. 80.- Definició .....	76
Art. 81.- Règim general.....	76
Art. 82.- Prohibició general.....	76
Art. 83.- Requisits de la llicència municipal.....	78
Art. 84.- Sol.licitud de llicència.....	78
SECCIÓ 3.3.- REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL .....	84
Art. 85.- Definició .....	84
Art. 86.- Classificació .....	84
Art. 87.- Classificació d'activitats .....	84
Art. 88.- Categories. ....	85

Art. 89.- Situació dels locals industrials segons la seva ubicació .....	86
Art. 90.- Límits màxims en cada categoria .....	88
Art. 91.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.....	93
<b>SECCIÓ 3.4.- PROGRAMA FUNCIONAL PELS USOS RESIDENCIALS .....</b>	<b>97</b>
Art. 92.- Superfície dels habitatges .....	97
Art. 93.- Programa funcional dels habitatges .....	97
Art. 94.- Compartimentació dels espais.....	98
Art. 95.- Condicions dels serveis de telecomunicacions.....	100
<b>SECCIÓ 3.5.- REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT .....</b>	<b>101</b>
Art. 96.- Definició .....	101
Art. 97.- Reserva d'espais per aparcaments i condicions.....	101
Art. 98.- Previsió de garatges en els edificis .....	103
Art. 99.- Condicions dels garatges d'ús públic.....	104
Art. 100.- Condicions de les places de garatge.....	104
Art. 101.- Característiques de la construcció.....	104
Art. 102.- Prohibicions .....	109
Art. 103.- Supòsit especial .....	109
<b>SECCIÓ 3.6.- REGULACIÓ DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ .....</b>	<b>110</b>
Art. 104.- Definició i condicions generals .....	110
<b>SECCIÓ 3.7.- REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESPECTACLES (sales de festes, sales de ball i discoteques) .....</b>	<b>112</b>
Art. 105.- Definició i condicions generals .....	112
<b>CAPÍTOL 4.- DISPOSICIONS RELATIVES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>113</b>
<b>SECCIÓ 4.1.- GENERALITATS. ....</b>	<b>113</b>
Art. 106.- Àmbit d'aplicació.....	113
Art. 107.- Tipus i paràmetres d'ordenació.....	113
<b>SECCIÓ 4.2.- PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ, SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. ....</b>	<b>115</b>
Art. 108.- Parcel·la .....	115
Art. 109.- Alineacions .....	115
Art. 110.- Plantes .....	118
Art. 111.- Edificabilitat .....	120
Art. 112.- Elements sortints de l'alineació de façana .....	124
Art. 113.- Ventilació i il·luminació.....	125
Art. 114.- Elements tècnics de les instal·lacions.....	128
Art. 115.- Ordenació i compensació de volums.....	128
<b>SECCIÓ 4.3 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA. ....</b>	<b>131</b>
Art. 116.- Parcel·la .....	131

Art. 117.- Desplegament del volum edificable. ....	133
Art. 118.- Ocupació màxima .....	133
Art. 119.- Espais lliures de parcel·la.....	134
Art. 120.- Plantes .....	134
Art. 121.- Edificabilitat .....	135
Art. 122.- Ventilació i il·luminació.....	137
Art. 123.- Elements tècnics de les instal·lacions.....	139
Art. 124.- Construccions auxiliars.....	139
Art. 125.- Tanques .....	140
Art. 126.- Moviments de terres.....	141
<b>SECCIÓ 4.4 PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.</b>	<b>144</b>
Art. 127.- Desplegament d'aquest tipus d'ordenació.....	144
Art. 128.- Configuració de l'ordenació .....	146
Art. 129.- Unitat de zona i parcel·la .....	146
Art. 130.- Alineacions .....	148
Art. 131.- Plantes .....	149
Art. 132.- Edificabilitat .....	149
Art. 133.- Ventilacions i il·luminacions .....	153
Art. 134.- Elements tècnics de les instal·lacions.....	155
Art. 135.- Adaptació topogràfica i moviments de terres. ....	157
<b>SECCIÓ 4.5 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN FILERA.....</b>	<b>158</b>
Art. 136.- Parcel·la .....	158
Art. 137.- Alineacions .....	158
Art. 138.- Plantes .....	159
Art. 139.- Edificabilitat .....	161
Art. 140.- Ventilació i il·luminació.....	163
Art. 141.- Elements tècnics de les instal·lacions.....	166
Art. 142.- Ordenació i compensació de volums.....	166
<b>CAPÍTOL 5 SÒL URBÀ .....</b>	<b>167</b>
<b>SECCIÓ 5.1.- GENERALITATS .....</b>	<b>167</b>
Art. 143.- Definició .....	167
Art. 144.- Àmbit d'aplicació .....	167
Art. 145.- Qualificacions en el sòl urbà .....	167
Art. 146.- Usos i aprofitaments urbanístics .....	168
<b>SECCIÓ 5.2.- ZONA D'ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL (CLAU 1) .....</b>	<b>169</b>
Art. 147.- Definició .....	169
Art. 148.- Paràmetres reguladors .....	169
Art. 149.- Condicions d'ús .....	172

Art. 150.- Intervenció municipal .....	174
<b>SECCIÓ 5.3.- ZONA DE DENSIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.- (clau 2) ..</b>	<b>175</b>
Art. 151.- Definició .....	175
Art. 152.- Subzones .....	175
Art. 153.- Condicions comunes d'edificació.....	175
Art. 154.- Paràmetres reguladors de l'edificació al subzona 2a.....	175
Art. 155.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 2b .....	180
<b>SECCIÓ 5.4.- ZONA DE DENSIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA (clau 3) .....</b>	<b>183</b>
Art. 156.- Definició .....	183
Art. 157.- Subzones .....	183
Art. 158.- Condicions de la parcel.la per a totes les subzones .....	183
Art. 159.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3a .....	184
Art. 160.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3b.....	185
Art. 161.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3c .....	188
Art. 162.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3d.....	190
<b>SECCIÓ 5.5.- ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (CLAU 4).....</b>	<b>195</b>
Art. 163.- Definició .....	195
Art. 164.- Regulació general .....	195
<b>SECCIÓ 5.6 ZONA INDUSTRIAL EN ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 5) .....</b>	<b>198</b>
Art. 165.- Definició .....	198
Art. 166.- Subzones .....	198
Art. 167.- Condicions d'ús.....	198
Art. 168.- Condicions comunes de les subzones 5a i 5b.....	199
Art. 169.- Condicions d'edificació de la subzona 5a.....	199
Art. 170.- Condicions d'edificació de la subzona 5b.....	201
<b>SECCIÓ 5.7 ZONA DE VERD PRIVAT (CLAU 6).....</b>	<b>204</b>
Art. 171.- Definició .....	204
Art. 172.- Règim general.....	204
Art. 173.- Sistema d'actuació .....	204
Art. 174.- Condicions d'ús.....	205
<b>SECCIÓ 5.8.- UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ .....</b>	<b>206</b>
Art. 175.- Definició i objectius .....	206
Art. 176.- Desplegament de les Normes .....	206
Art. 177.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-1 .....	208
Art. 178.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-2 .....	210
Art. 179.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-3 .....	210
Art. 180.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-4 .....	211
Art. 181.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-5 .....	213



CAPÍTOL 6.- SÒL URBANITZABLE .....	215
SECCIÓ 6.1.- GENERALITATS .....	215
Art. 182.- Definició i desplegament .....	215
Art. 183.- Paràmetres de l'ordenació.....	215
Art. 184.- Qualificacions zonals .....	217
Art. 185.- Determinacions dels Plans Parcial .....	217
Art. 186.- Cessions .....	221
Art. 187.- Règim transitori .....	221
SECCIÓ 6.2.- SECTORS DE DESPLEGAMENT RESIDENCIAL. ....	222
Art. 188.- Regulació general de la zona.....	222
ZONA DE DESENVOLUPAMENT SUBURBÀ (clau 8).....	224
Art. 189.- Definició .....	224
Art. 190.- Sector de desenvolupament.....	224
SECTOR A CAN MIQUELÓ .....	224
CAPITOL 7.- SÒL NO URBANITZABLE .....	226
SECCIÓ 7.1.- GENERALITATS .....	226
Art. 193.- Definició i àmbit d'aplicació.....	226
Art. 194.- Zones i subzones .....	226
Art. 195.- Desplegament de les Normes Subsidiàries.....	227
Art. 196.- Plans Especials.....	227
Art. 197.- Actuacions específiques d'interès públic .....	228
Art. 198.- Noves construccions en el sòl no urbanitzable .....	228
Art. 199.- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.....	229
Art. 200.- Condicions estètiques .....	230
Art. 201.- Parcel·lació i segregació .....	230
Art. 202.- Condicions de caràcter tècnic i higiènic .....	232
Art. 203.- Qüestions de procediment.....	235
SECCIÓ 7.2.- ZONA D'ESPais NATURALs PROTEGITS (CLAU 10a) .....	238
Art. 204.- Definició .....	238
Art. 205.- Regulació general .....	238
SECCIÓ 7.3.- ZONA AGROPECUÀRIA (CLAU 10b).....	241
Art. 206.- Definició .....	241
Art. 207.- Usos i aprofitaments.....	241
Art. 208.- Nucli de població.....	243
Art. 209.- Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries.....	243
Art. 210.- Habitatges rurals .....	246
Art. 211.- Pla Especial Coll de Taló.....	246

<b>SECCIÓ 7.4.- ZONA DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I CONJUNTS (CLAU 10c) .....</b>	<b>248</b>
Art. 212.- Definició .....	248
Art. 213.- Règim general.....	248
Art. 214.- Usos.....	248
Art. 215.- Conjunt de Sant Martí de Centelles.....	250
Art. 216.- Conjunt del Castell de Sant Martí de Centelles.....	250
Art. 217.- Conjunt de Sant Pere de Valldeneu.....	252
<b>SECCIÓ 7.5.- ZONA DE PROTECCIÓ I SERVITUD D'INFRAESTRUCTURES (CLAU 10     d) 253</b>	
Art. 218.- Definició .....	253
Art. 219.- Regulació general .....	253
<b>SECCIÓ 7.6.- ZONA DE SÒL NO URBANITZABLE PUIGSAGORDI (CLAU 10e).....</b>	<b>255</b>
Art. 220.- Definició .....	255
Art. 221.- Desplegament de les Normes .....	255
<b>TÍTOL III. GESTIÓ DE RESIDUS .....</b>	<b>258</b>
Art. 222.- La gestió dels residus.....	258
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....</b>	<b>259</b>

# **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT**

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL 1.- ÀMBIT I VIGÈNCIA DE LES NORMES.

#### Art. 1.- Àmbit de les Normes Subsidiàries de Planejament

1. Les presents Normes Subsidiàries de Planejament constitueixen l'instrument d'ordenació urbana i territorial integral del municipi de Sant Martí de Centelles, en el que fa referència a l'ús i la regulació del sòl.
2. Aquestes Normes, juntament amb els altres documents exigits en l'article 97 del Reglament de Planejament Urbanístic, constitueixen les Normes Subsidiàries, del municipi de Sant Martí de Centelles.
3. Les presents Normes tenen preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori, dins el seu àmbit d'aplicació.
4. Aquestes Normes s'adapten a la normativa bàsica establerta a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions; al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística; i als Reglaments de Gestió Urbanística, Planejament Urbanístic i Disciplina Urbanística. Així mateix, a fi d'evitar problemes interpretatius, s'han incorporat en els textos, les referències legals dels articles del Decret Legislatiu 1/90, referenciades a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
5. En tot allò que no estigui explicat en les Normes, serà d'aplicació la legislació general que reguli els diferents aspectes que incideixen en el planejament i ordenació del territori, i fonamentalment la Llei 6/98 de 13 d'abril sobre Règim del Sòl i Valoracions, i el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa de Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, a partir d'ara D.L. 1/90, i en tot allò, que sigui d'aplicació supletòria, la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, a partir d'ara L.U. 2/02.

## **Art. 2.- Vigència i revisió de les Normes Subsidiàries**

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Martí de Centelles entraran en vigor, de conformitat a l'article 89 del D.L.1/90, (art. 100 L.U. 2/02), el mateix dia de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, de l'acord d'aprovació definitiva, i de les normes urbanístiques corresponents, per bé el termini per a interposar els pertinents recursos començarà a comptar l'endemà de la publicació, segons estableix l'article 114 i següents de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del Procediment Administratiu Comú.
2. La seva vigència serà indefinida fins que no es procedeixi a la seva Revisió, en el cas que es donin les circumstàncies anunciades en la legislació del sòl, i principalment:
  - a) Al cap de dotze anys, transcorreguts des de la publicació en el DOGC de l'aprovació definitiva d'aquestes normes.
  - b) En verificar-se alteracions o variacions substancials en les previsions de població, renda, ocupació o creixement urbanístic.
  - c) En executar-se les dues terceres parts de les previsions de sòl urbanitzable de les Normes Subsidiàries.
  - d) En produir-se majors exigències d'equipament comunitari i dotacions a causa de la transformació econòmica i social.
  - e) En el cas de contradicció entre les previsions de les Normes Subsidiàries i les que en el seu dia pugui contenir el Pla Director Territorial de Coordinació corresponent.
  - f) En el supòsit previst en l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/90, (art. 93.2 L.U. 2/02).

## **Art. 3.- Modificació de les Normes Subsidiàries**

1. Les futures modificacions d'aquestes Normes s'ajustaran al que determina la secció 5, capítol 2, del títol II del Decret Legislatiu 1/90, (art. 94 i 95 L.U. 2/02), i els articles 154 i següents del Reglament de Planejament Urbanístic actualment vigents.

2. Per la previsió per mitjà de Plans Especials d'operacions de reforma interior no previstes en les Normes Subsidiàries, no caldrà la seva modificació sempre que responguin a objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris, i que no afectin a l'estructura fonamental del planejament, de conformitat amb l'article 35 del Decret Legislatiu 1/90, (art. 68.4 L.U. 2/02), i articles 83 a 85 del Reglament de Planejament Urbanístic.

#### **Art. 4.- Obligtorietat de l'observància de les Normes**

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries vinculen a l'Administració i als particulars.
2. La obligtorietat de l'observància de les Normes no comporta més limitacions que les que estableix l'article 91 del Decret legislatiu 1/90, (art. 53 i 54 L.U. 2/02).
3. Amb caràcter excepcional i amb la concurrència de les condicions del paràgraf següent, l'Ajuntament podrà, prèvia autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, permetre els usos o obres no previstos en aquestes Normes, subjectes a les següents condicions:
  - a) Tenir els usos i les obres un caràcter provisional i no permanent o definitiu.
  - b) No dificultar l'execució de les vies, espais lliures, dotacions i equipaments previstos en les Normes Subsidiàries o els plans que s'aprovin en el seu desenvolupament.
  - c) Els usos i les obres s'hauran de cessar o enderrocar sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense formalitzar, prèviament en document públic, que s'hagi fet constar en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa i el caràcter de no indemnitzable. Les despeses de formalització en document públic i la seva inscripció al Registre aniran a càrrec del sol·licitant.

#### **Art. 5.- Interpretació de les Normes**

1. Les determinacions de les Normes s'interpretaran en base als criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el

context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment al seu esperit i finalitat, així com a la realitat social del temps en què han de ser aplicats. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà a allò disposat en el d'escala de denominador inferior, perquè reflexarà de forma més detallada les determinacions urbanístiques.

2. En cas de dubte o imprecisió prevaldrà la interpretació que suposi menor edificabilitat i/o major dotació per a Sistemes.
3. En el cas de discrepància entre la normativa i la documentació gràfica, prevaldrà la corresponent a la normativa escrita.

#### **Art. 6.- Regles gràfiques d'interpretació**

1. La delimitació de la classificació de sòls, d'unitats d'actuació, de sectors i polígons de desenvolupament, i de zones i sistemes, assenyalada en les Normes, tenint en compte les toleràncies necessàries de tot aixecament topogràfic o planimètric, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament complementaris (Plans Especials i Estudis de Detall) que despleguin les Normes, així com a les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació en sòl urbà.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustaments esmentats en el punt anterior, seran els següents:
  - a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys d'un vuit per cent.
  - b) No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les previsions dels seus límits deguts a ajustaments respecte a:
    - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
    - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
    - Límits físics i partions de propietat.
    - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
    - Així mateix no es podrà realitzar mai un ajustament de la delimitació d'un Sistema de Parc i Jardins Públics i/o Equipaments Col·lectius, que suposi disminució de la seva superfície.
3. Totes les regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi les Normes Subsidiàries, i fins i tot, en els treballs

planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

#### **Art. 7.- Claus d'identificació**

A l'anunciat de cada sistema, zona, subzona o sector s'assenyala la clau d'identificació que es correspon en la col·lecció de plànols normatius. Els noms de les Unitats d'Actuació en sòl urbà i els sectors de desenvolupament dels sòls urbanitzables s'identifiquen pel paratge o per la propietat on estan situats, ordenats numèricament o per ordre alfabètic, respectivament.



## **CAPÍTOL 2.- DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **Art. 8.- Competència pel desplegament de les Normes Subsidiàries**

1. La Corporació Municipal de Sant Martí de Centelles és, segons la classe de sòl, i objectius perseguits l'ens a qui correspon el desplegament de les presents Normes Subsidiàries de Planejament, mitjançant els instruments jurídicourbanístics procedents.
2. Cada administració pública podrà intervenir en el desenvolupament de sistemes o elements, respecte dels quals en tingui competència.
3. Els particulars podran promoure plans pel desplegament de les previsions d'aquestes Normes i la Corporació Municipal facilitarà a les entitats, associacions i particulars la participació, i col·laboració convenient en els procediments d'elaboració, desplegament del planejament i l'acció urbanística.

### **Art. 9.- Coherència entre les Normes i el planejament derivat**

Els plans, projectes i altres actuacions, que es redactin, en desplegament de les Normes Subsidiàries, no podran contenir determinacions contràries a elles, ni preveure redistribucions d'edificabilitat interzonals, que signifiquin una major edificabilitat, que la que les Normes assenyalen per a cada zona.

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

Els ajustaments correspondran a alineacions o línies d'edificació existents, característiques geogràfiques del terreny, límits de propietat preexistència d'elements d'interès.

Els ajustaments no produiran en cap cas, distorsions morfològiques ni augments o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, respecte de les delimitades en els plànols d'ordenació de les Normes.

### **Art. 10.- Instruments urbanístics pel desplegament de les Normes**

1. Pel desplegament de les Normes s'elaboraran Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall, segons preveu el D.L. 1/90 (L.U. 2/02) i en els termes establerts en les presents Normes.

2. Quan no sigui necessària, o no estigui prevista, la prèvia aprovació d'alguns dels documents citats, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran d'aplicació directa i immediata.
3. Així mateix podran aprovar-se catàlegs, ordenances especials i normes específiques, que complementin la regulació urbanística, configurada per les Normes Subsidiàries.

#### **Art. 11.- Desplegament del planejament en el sòl urbà**

1. Totes les previsions de les Normes Subsidiàries seran d'execució immediata i directa, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials, Estudis de Detall, Projectes de Reparcel·lació o Compensació corresponents a polígons o unitats d'actuació que s'assenyalin.
2. Tanmateix, de conformitat amb l'article 26 del D.L.1/90 (art. 67 L.U. 2/02) es podran formular Plans Especials i Estudis de Detall per millorar aspectes concrets en la fixació del volum, alineacions o aspectes arquitectònics.

#### **Art. 12.- Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables**

1. Pel desplegament de les determinacions de les Normes, en els sòls urbanitzables, s'elaboraran Plans Parcial, que se subjectaran a les seves determinacions. A tal efecte en la documentació gràfica queda expressada la delimitació de sectors que corresponen als àmbits de desenvolupament dels plans parcials.
2. Els Plans Parcial hauran d'executar-se d'acord amb les disposicions de l'article 25 del D.L. 1/90 (art. 65 i 66 L.U. 2/02) i, a més, si són d'iniciativa privada, cal complimentar el que estableix l'article 80 del mateix text refós (art. 97 L.U. 2/02) ; i les específiques per a cadascun dels sectors assenyalats en les Normes.

#### **Art. 13.- Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable**

1. L'administració podrà desenvolupar i completar les previsions de les Normes sobre protecció de la natura. Així mateix podran tramitar-se Plans Especials de millora del medi rural i natural que, en qualsevol cas, tindran com objectiu el manteniment de les característiques del paisatge

i entorn.

2. Les determinacions de les Normes, sobre vinculacions de la propietat en raó de l'activitat concreta, el medi natural, el paisatge i el patrimoni cultural, tenen caràcter de mínims i en cap cas podran veure's disminuïdes per determinacions d'un Pla Especial dels referits anteriorment.

#### **Art. 14.- Protecció d'elements de valor artístic, històric, arqueològic, cultural o tradicional**

1. L'Ajuntament promourà, d'acord amb allò disposat a l'article 38 del Decret legislatiu 1/90 (art. 69 L.U. 2/02) i l'article 86 del Reglament de Planejament, la formació d'un Catàleg dels edificis, construccions, conjunts o elements estables del territori, que continguin motius d'interès artístic, històric, arqueològic, cultural o tradicional suficients, per justificar aquesta mesura.
2. Així mateix es promourà la redacció de Plans Especials de protecció per salvaguardar els paisatges, jardins i elements d'interès del territori, la protecció dels quals no quedi expressament consolidada per les presents Normes.
3. Tant el Catàleg com els Plans Especials als que es refereix l'apartat anteriors seran instruments complementaris d'aquestes Normes.

#### **Art. 15.- La promoció privada de plans. Documentació**

Quan la redacció del planejament de desenvolupament de les Normes sigui assumida per la iniciativa privada d'acord a tot allò previst en l'article 78 del Decret legislatiu 1/90 (art. 97 L.U. 2/02), la documentació prevista amb caràcter general per les presents Normes, es completarà amb la següent:

1. Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
2. Nom, cognoms i adreça dels propietaris afectats.
3. Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la seva futura conservació.
4. Compromisos que s'haguessin de contreure entre la urbanització i l'Ajuntament, i entre aquell i els futurs propietaris de solars.
5. Garanties de l'exacte compliment dels compromisos citats, inclosa la constitució d'una garantia equivalent al dotze per cent del pressupost d'urbanització prèviament a l'inici de qualsevol tipus de treball en el sector objecte d'actuació, de conformitat amb l'article 81 del Decret Legislatiu 1/90, (art. 101.3 L.U. 2/02).
6. Mitjans econòmics de tota mena.

## Art. 16.- Compromisos dels particulars

1. En compliment d'allò previst en l'article 80 del Decret legislatiu 1/90, (art. 97 L.U. 2/02), i en el capítol II de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística (Llei 9/1981 de 18 de novembre), els promotors assumiran, mitjançant formalització registral, els següents compromisos:
  - a) Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística mitjançant document públic o privat translatiu del domini, en l'àmbit del pla parcial fins que no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació corresponent.
  - b) Compromís que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es faran constar l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
  - c) Justificació de la potencial suficiència del promotor en relació amb la valoració econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis.
  - d) Compromís d'executar i, quan s'escaigui, de conservar la urbanització, segons el Pla.
  - e) Detall de les cessions amb especificació de les condicions per la seva materialització i calendari de les mateixes.
  - f) Anàlisi de les càrregues d'urbanització amb especificació de les qualitats generals, calendari d'execució, avaluació dels costos i la seva cobertura financera.
2. A fi de garantir el compliment de les obligacions concretes es preveuran sistemes de garantia, conforme allò previst en la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, que permetin l'execució subsidiària de l'obra urbanitzadora, en substitució de la promoció privada, per part de l'Ajuntament, en cas que aquella incompleixi algun, o alguns dels compromisos concrets.
3. En el citat cas d'incompliment, l'administració podrà optar per l'adopció, segons el cas, d'una o diverses de les següents mesures:
  - a) Imposició de sancions econòmiques.

- b) Realització de les garanties.
- c) Suspensió dels efectes del pla.

- d) Subrogació de l'administració de l'execució, amb indemnització de la quantitat estricta del valor del sòl, segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del pla, i de l'obra útil realitzada.
- e) Expropiació dels terrenys compresos en l'àmbit del pla incomplet, de conformitat amb allò disposat a l'article 174.3 del Decret legislatiu 1/90 (art. 104 L.U. 2/02).

### **CAPÍTOL 3.- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Art. 17.- Administració actuant**

1. L'execució d'aquestes normes i d'aquelles que s'aprovin en el desenvolupament d'aquestes, serà realitzada per l'Ajuntament, bé directament, o bé pels ens col·laboradors o coadjuvants, en la forma prevista per la Llei, i pels organismes superiors en les seves respectives esferes de competències, conforme a la legislació vigent.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i les Diputacions portin a terme a l'objecte de dotar a Sant Martí de Centelles d'alguns dels sistemes generals o dels seus elements, són operacions d'execució de les Normes Subsidiàries.

#### **Art. 18.- Execució dels sistemes generals i locals**

1. Els sòls destinats, en virtut d'aquestes Normes i els seus instruments de desenvolupament, a sistemes generals i locals, seran obtinguts per l'Administració mitjançant alguna de les següents formes:
  - a) En aquells casos en què, de conformitat amb allò previst en els articles 120 i 121 del Decret legislatiu 1/90, (art. 44 L.U. 2/02) la cessió ha de ser obligatòria i gratuïta, s'ha previst la seva inclusió en una unitat d'actuació en sòl urbà, o en un sector o àrea de sòl urbanitzable.
  - b) En els altres casos l'obtenció de sòl es realitzarà pel sistema d'expropiació.
2. Quan es tracti de sistemes locals en sòl urbà, que hagin d'obtenir-se pel sistema d'expropiació, la part del seu cost que legalment estigui autoritzada, podrà repartir-se pel sistema de contribucions especials entre els propietaris afectats.

#### **Art. 19.- Execució del planejament en sòl urbà**

1. Independentment de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per l'execució del planejament, es delimitaran polígons i/o unitats d'actuació que permetin, una redistribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.



2. Aquestes Normes contenen la delimitació de les següents unitats d'actuació en sòl urbà:
  - a) Cuadrada - Sanahuja (U.A. - 1)
  - b) Estebanell i Pahissa (U.A. - 2)
  - c) Sacresa (U.A. - 3)
  - d) Refrica, S.A. (U.A. - 4)
  - e) Aiguafreda Congost, S.A. (U.A. - 5)
3. En qualsevol moment, d'acord amb allò previst als articles 167 i 168 del Decret legislatiu 1/90 (art. 112 L.U. 2/02) i article 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar nous polígons o unitats d'actuació, o modificar les delimitacions establertes en aquestes Normes. En aquest mateix acord s'establirà el sistema d'actuació.
4. La delimitació de nous polígons o unitats d'actuació, la modificació dels mateixos, així com el canvi de sistema d'actuació, s'ajustarà al procediment establert a l'article 38 del Reglament de Gestió Urbanística.

#### **Art. 20.- Actuació urbanística en sòl urbanitzable**

1. L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial corresponent..
2. De conformitat amb l'article 63 del Decret legislatiu 1/90 (art. 91 L.U. 2/02), els sectors de planejament parcial establerts per les Normes podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les següents condicions:
  - a) Que el pla parcial es presenti a tràmit amb un avanç del pla referit a tot el sector que justifiqui la conveniència i l'oportunitat de la promoció, la coherència de les xarxes viàries i de l'emplaçament de jardins, de places, de dotacions i de centres d'interès públic amb el conjunt de tot el sector i l'enllaç amb les xarxes generals i viàries que hi ha en funcionament.
  - b) Que l'edificabilitat proposada no ultrapassi la que els correspongui per l'aprofitament mitjà del sector que és objecte d'actuació i es garanteixi la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis del planejament.

- c) Que disposin de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, en la proporció exigida per les Normes Subsidiàries i per la Llei, en relació amb la superfície del subsector i el seu aprofitament. Quan no es podran fer efectius aquests sòls per causa de les previsions de l'avanç, la cessió gratuïta exigida podrà ésser substituïda per la cessió de terrenys edificables, a compte de la posterior reparcel·lació, amb l'obligació d'incorporar aquests sòls, amb aquesta concreta finalitat, al Patrimoni Municipal del Sòl.
  - d) En cap cas no poder ésser aprovats plans parcials de subsectors que comportin cessions gratuïtes proporcionalment inferiors a les corresponents a sectors sencers, segons la normativa urbanística vigent.
3. Aquestes Normes delimiten els següents Plans Parcials:
- a) Sector A Can Miqueló (Pla Parcial aprovat en grau definitiu)

#### **Art. 21.- Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta en el sistema de cooperació**

1. En el sistema de cooperació la transmissió de sòls, de cessió obligatòria al Municipi, es produirà, quan l'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, sigui ferm en via administrativa, d'acord amb allò previst en l'article 124 del Reglament de Gestió Urbanística i en l'article 150 del Decret legislatiu 1/90 (art. 121 L.U. 2/02).
2. Si la reparcel·lació fos innecessària, perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i de les càrregues, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declarés innecessària, sens perjudici que en interès dels afectats s'instrumentalitzï en document.
3. L'administració actuant expedirà document administratiu que protocol·litzarà notarialment, o atorgarà escriptura pública, indistintament, en el que es delimitarà el sòl cedit.
4. Quan sobre el sòl de cessió gratuïta existeixin edificacions, instal·lacions o ocupants, s'aplicarà allò disposat en el Decret legislatiu 1/90 i en el Reglament de Gestió Urbanística.

## **Art. 22.- Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta en el sistema de compensació**

1. En el sistema de compensació la transmissió de terrenys de cessió obligatòria al municipi s'entendrà produïda quan s'aprovi definitivament el Projecte de Compensació, d'acord amb allò previst a l'article 179 del Reglament de Gestió Urbanística i l'article 179 del Decret legislatiu 1/90 (art. 126.6 L.U. 2/02).
2. La transmissió de les obres d'urbanització es produirà quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva, havent de complir-se els següents requisits:
  - a) Que les obres d'urbanització estiguin totalment finalitzades, i s'hagi fet la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.
  - b) Que l'Ajuntament accepti les obres perquè s'han executat d'acord amb el Projecte d'Urbanització aprovat.
  - c) Que la transmissió sigui documentada en acta administrativa o notarial en la que intervinguin la representació de la propietat, de la Junta de Compensació en el seu cas, i la representació municipal.

## **Art. 23.- Càrregues d'urbanització en el sistema de cooperació**

Les càrregues d'urbanització, a assumir pels propietaris, en el sistema de cooperació, comprendran totes les obres d'urbanització i les que resultin necessàries per la seva execució, com són les d'enderrocament. Els propietaris hauran de costejar les obres, d'acord amb allò disposat en l'article 58 i següents del Reglament de Gestió Urbanística, inclosos els costos dels projectes, indemnitzacions, valoració de les obres, i en definitiva, totes les despeses originades per raó de la urbanització. L'administració, titular del 10 per cent de l'aprofitament mitjà, participarà de les despeses d'urbanització en aquesta proporció d'acord amb allò previst a l'article 186 del Reglament de Gestió Urbanística.

## **CAPÍTOL 4.- VIGILÀNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **Art. 24.- Vigilància de les Normes Subsidiàries**

La vigilància de les Normes Subsidiàries de planejament tendirà tant a la defensa del manteniment de l'ordre urbanístic, com a l'adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les estimades.

### **Art. 25.- Seguiment del planejament**

En la vigilància directiva o d'adequació del planejament als fins establerts, l'administració municipal promourà la revisió o la modificació de les Normes quan es donin els supòsits contemplats en els articles 4 i 5 d'aquestes Normes.

### **Art. 26.- Defensa de les Normes Subsidiàries**

1. La vulneració d'allò disposat en les Normes tindrà la consideració d'infracció urbanística, i comportarà la invalidesa de l'acte contra les Normes, així com la imposició de sancions i responsabilitats patrimonials d'acord amb la legislació vigent.
2. L'administració municipal i els altres òrgans urbanístics, exerciran les potestats que a cadascú li corresponen, d'acord amb el Decret legislatiu 1/90 (L.U. 2/02), i adoptarà com a mesura preventiva, la suspensió dels actes o suspensió de les obres.

## CAPÍTOL 5.- LLICÈNCIES

### Art. 27.- Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal: les parcel·lacions; els moviments de terra i les obres d'urbanització de caràcter privat en predis particulars; les obres d'edificació, tant de nova planta com les d'ampliació i reforma, així com les de conservació, reparació o millora; la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús; els enderrocaments o demolicions, totals o parcials; l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres; l'establiment de jardins quan no siguin els privats complementaris a l'edificació de la parcel·la; la modificació de les característiques del sòl; la col·locació de rètols de publicitat o propaganda des de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis o la seva modificació; així com l'obertura, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials.
2. La subjecció a prèvia llicència comprèn totes les operacions indicades en l'apartat anterior, així com tots els actes establerts en l'article 247 del Decret Legislatiu 1/90 (art. 179 L.U. 2/02) i l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que es realitzin en l'àmbit territorial d'aquestes Normes.
3. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de manera que sense això no es pot iniciar cap obra o activitat, encara que tingui les autoritzacions o concessions administratives.
4. Els actes relacionats en l'apartat 1 d'aquest article, promoguts per òrgans de l'Estat, per la Generalitat o per entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal, sens perjudici d'allò disposat en l'article 250 del Decret Legislatiu 1/90 (art.182 L.U. 2/02).
5. En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària a la legislació urbanística i a les normes i plans d'ordenació.

### Art. 28.- Caducitat de les llicències

Les llicències d'edificació caducaran:

1. Si no s'han començat les obres en els següents terminis comptats a partir de la notificació de l'atorgament de la llicència:

- a) Obres majors: Un any.
- b) Obres menors: 6 mesos.

2. Si no s'han acabat les obres en els següents terminis comptats a partir de la notificació de l'atorgament de la llicència:
  - a) Obres majors: Dos anys.
  - b) Obres menors: Un any.
3. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs d'alguns dels dos terminis sense haver començat les obres o sense haver-les acabades, un cop advertit el titular per l'Ajuntament abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats. Si la llicència conté explícitament aquest advertiment, no caldrà comunicar-lo de nou al titular.

#### **Art. 29.- Pròrroga de les llicències**

1. Quan les obres no puguin començar-se o acabar-se en el termini assenyalat en la llicència, abans de finalitzar aquest termini l'interessat podrà sol·licitar una pròrroga per un temps igual a la meitat del que tenia concedit inicialment per començar-les o acabar-les.
2. La pròrroga s'haurà de sol·licitar abans del finiment dels terminis previstos per al començament i l'acabament de les obres, respectivament, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió per l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini d'acabament de les obres.
3. La pròrroga de les llicències, no pot ser vàlidament demanada, si no ha passat, al menys, la meitat del termini, a què es refereix la sol·licitud.
4. La sol·licitud, i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini, per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per acabar-les.
5. La pròrroga per acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
6. Si havent transcorregut els terminis de pròrroga les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ i, per començar-les o acabar-les, caldrà demanar nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor.

### **Art. 30.- Contingut de la sol·licitud de llicència**

La sol·licitud de llicència contindrà, com a mínim, les següents dades i documents que en els articles següents es detallen per a cada tipus de llicència:

- a) Nom, cognoms i domicili dels interessats o el seu representant, havent d'aportar en aquest cas justificant de la legitimació de la representació ostentada.
- b) Situació de la finca, obra, instal·lació o operació per la qual se sol·licita llicència.
- c) Lloc, data i signatura.
- d) Autoritat a la que s'adreça.

### **Art. 31.- Documentació per sol·licitar llicències d'obra**

#### **1. Classificació de les obres**

Als efectes d'aquestes Normes i de conformitat amb l'article 75 Decret 179/95, de 13 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament d'obres, activitats i serveis dels Ens locals, es consideren obres majors les d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o que afectin a la seguretat de les construccions existents, comprenent-se en tot cas:

- a) Les que afectin els fonaments o els elements estructurals.
- b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïdes, les instal·lacions o els serveis comuns.
- c) Les que afectin al nombre d'habitatges o locals existents.
- d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts.
- e) Les que afectin a immobles del patrimoni historicoartístic o es trobin sotmesos a especial protecció.

Seràn obres menors les no compreses en l'enumeració anterior.



## 2. Documentació per obres majors

Les sol·licituds de llicència d'obres majors s'acompanyaran dels documents següents:

Projecte tècnic (2 exemplars), subscrit pel facultatiu competent, i visat pel Col·legi Professional corresponent integrat per:

- a) Memòria descriptiva de l'obra o instal·lació, amb la precisió i extensió suficients per avaluar, junt amb la resta de documents, la procedència de la llicència.
- b) Plànols de situació i emplaçament a escales respectives: 1: 2.000 i 1: 500.
- c) Plànols que representin allò que es pretén realitzar, a escala no inferior a 1:100.
- d) En el cas de tractar-se d'una obra o instal·lació entre mitgeres haurà d'acompanyar-se estudi justificatiu de la/s solució/ns de mitgera adoptada/s així com fotografies actualitzades de l'emplaçament
- e) Projecte de telecomunicacions, s'hi l'edifici n'està subjecte, segons la normativa sectorial aplicable.

En el supòsit que l'obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic amb el contingut especificat anteriorment, serà necessari explicar a la Memòria la raó del contingut que es dona al projecte.

## 3. Documentació per obres menors

Les sol·licituds de llicència per obres menors s'hauran d'acompanyar de plànol o de croquis a escala, subscrits pel responsable tècnic. A criteri de l'Ajuntament haurà de designar-se un facultatiu competent per dirigir-les.

### **Art. 32.- Béns immobles de valor històric, arquitectònic, arqueològic, palentològic i etnològic.**

1. Per a l'autorització d'obres en conjunts o béns immobles de valor històric, arquitectònic, arqueològic, palentològic i etnològic, és aplicable la normativa de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

2. De conformitat amb l'article 34 i 35 de la Llei 9/93, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, qualsevol intervenció que es pretengui realitzar en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha d' ésser autoritzada pel Departament de Cultura, prèviament a la concessió de la llicència municipal.
3. Qualsevol intervenció en un bé immoble d'interès nacional ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també l'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa.
4. Qualsevol intervenció en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha de respectar els següents criteris:
  - a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sens perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.
  - b) S'ha de permetre l'estudi científic de les característiques arquitectòniques , històriques i arqueològiques del bé.
  - c) S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
  - d) És prohibit de reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
  - e) És prohibit d'eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos cal documentar les parts que hagin d'ésser eliminades.
  - f) És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.
5. De conformitat amb l'article 47 de la Llei del Patrimoni Cultural Català, la realització d'intervencions arqueològiques i paleontològiques, terrestres o subaquàtiques, requereix l'autorització prèvia del

Departament de Cultura. En cas de silenci del Departament de Cultura, s'ha d'entendre que l'autorització ha estat denegada.

6. Per l'atorgament de la seva autorització cal acompanyar a la sol·licitud d'un projecte que acrediti la conveniència i interès científic de la intervenció, avaluï la idoneïtat tècnica i científica dels directors i garanteixi la capacitat econòmica del promotor .
7. De conformitat amb l'article 52 de la Llei del Patrimoni Cultural Català, si durant l'execució d' una obra, sigui del tipus que sigui, es troben restes o objectes amb valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paraitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades de protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores al Departament de Cultura, el qual n'ha de donar trasllat a l'Ajuntament.
8. En els béns assenyalts en aquest article, la sol·licitud de llicència per les intervencions que es pretenguin realitzar, haurà d'expressar, a més d'allò disposat en l'article anterior per les obres majors:
  - a) Si l'edifici o construcció en el que es pretén intervenir està inclòs en el Catàleg previst en l'article 38 del Decret legislatiu 1/90 (art. 69 L.U. 2/02) o si resulta afectat per un Pla Especial per la protecció o ordenació del tipus de valor del qual es tracti, o per la relació de béns naturals i culturals, inclosa en l'article 37.3-4-5 d'aquestes normes urbanístiques, o en altres plans o normes vigents.
  - b) Destí de la finca, i en el seu cas, de la previsió una vegada reformada, reparada o ampliada.
  - c) Memòria descriptiva i justificativa de l'obra a realitzar, en respecte al criteri de protecció, millora o reforma dels seus valors.
  - d) Les autoritzacions necessàries d'altres organismes competents.
  - e) Plànols representatius de l'estat actual de la finca.
  - f) Fotografies que mostrin l'estat actual de l'edificació.
  - g) En el supòsit d'edifici entre mitgeres o amb edificacions adossades, croquis en alçat de les façanes limítrofes.
9. Independentment d'allò disposat en els articles anteriors tota sol·licitud de llicència, en els edificis que figuren en el precatàleg, s'haurà d'acompanyar d'informe favorable del Departament de Cultura.

### **Art. 33.- Llicències de parcel·lació**

1. A més d'allò disposat amb caràcter general en aquestes Normes, les sol·licituds de llicència de parcel·lació o modificació de la parcel·lació, expressaran:
  - a) Referència al planejament en el que s'estableixen les condicions de parcel·lació.
  - b) Característiques de la parcel·lació que es pretengui, amb expressió de superfícies i mesures de les parcel·les, i la seva localització.
2. El projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim amb els següents documents:
  - a) Memòria descriptiva de la finca a parcel·lar, així com de les parcel·les resultants.
  - b) Memòria justificativa de la viabilitat tècnica i jurídica de la parcel·lació.
  - c) Plànol de situació com a mínim a escala 1: 2.000
  - d) Plànol informatiu de la finca com a mínim a escala 1: 200
  - e) Plànol de parcel·lació com a mínim a escala 1: 200

### **Art. 34.- Procediment per l'atorgament de llicències**

1. El procediment per l'atorgament de llicències s'haurà d'ajustar al que preveu el capítol 3 del Decret 179/95, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels Ens locals.
2. De conformitat amb l'article 89.3 que fa referència a l'article 81 de l'esmentat reglament, les llicències d'obra major s'han d'atorgar o denegar motivadament en el termini de dos mesos, la resta en el termini d'un mes. Aquests terminis comencen a comptar a partir del primer dia hàbil següent al de la presentació de la sol·licitud. No obstant això, quan prèviament a la concessió de la llicència sigui necessari l'informe preceptiu d'una altra administració pública, el còmput s'interromp durant el termini establert a la normativa sectorial d'aplicació, per l'emissió de l'informe.
3. El còmput dels terminis anteriors, resta suspès durant el temps que es

concedeixi al sol·licitant, per a la correcció de deficiències esmenables.

### **Art. 35.- Llicència condicionada a completar la urbanització**

1. Per atorgar la llicència d'edificació és necessari que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització, definits en l'article 119 del Decret legislatiu 1/90 (art. 29 L.U. 2/02).
2. Tanmateix, de conformitat amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/90 (art. 41 L.U. 2/02), la llicència podrà concedir-se condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les següents condicions:
  - a) Que en la sol·licitud de llicència l'interessat es comprometi expressament a l'edificació i urbanització simultània, entenent com a compromís d'urbanitzar no tant sols allò referent a les xifres que afecten la façana o façanes del terreny sobre el que es pretén construir sinó també allò relatiu a totes les infraestructures precises, perquè puguin prestar-se els serveis públics d'abastiment d'aigua, sanejament, enllumenat públic, i pavimentació de voreres i accés rodat fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament.
  - b) Que es presti fiança en qualsevol de les formes admeses per la legislació local, en quantia suficient per a garantir les obres d'urbanització en la part que correspongui.
  - c) Que en la sol·licitud de llicència s'estableixi el compromís de no utilitzar la construcció mentre no estigui finalitzada l'obra d'urbanització i establir aquesta clàusula en les cessions del dret de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici.

### **Art. 36.- Edificacions en sòl urbanitzable**

1. En sòl urbanitzable no podran concedir-se llicències d'edificació mentre no estigui executada la urbanització i l'administració no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta, així com les obres d'urbanització, en el cas que l'execució del Pla Parcial es realitzi pel sistema de compensació.
2. S'admeten, però, la realització de Plans Especials quan la seva finalitat sigui la d'executar sistemes generals o alguns dels seus elements, d'acord amb l'article 29.2 del Decret legislatiu 1/90 (art. 67 L.U. 2/02).
3. Així mateix, es podran autoritzar obres de caràcter provisional, seguint el procediment establert en l'article 91.2 del Decret legislatiu 1/90 (art. 54

L.U. 2/02), no podent, en cap cas destinar-se els terrenys a usos o aprofitaments diferents als que estableixen aquestes normes.



## CAPÍTOL 6.- PROTECCIÓ DE BÉNS NATURALS I CULTURALS

### Art. 37.- Àrees objecte de protecció en l'ordre urbanístic

1. D'acord amb el contingut d'allò establert en l'article 15 d'aquestes Normes, s'assenyala en els documents gràfics, efectives reserves de sòl en ordre a protegir, dins de la coherència general de l'ordenació del territori, els valors que en els mateixos es localitzen.
2. Els preceptes continguts en aquest capítol s'entendran orientatius per la formulació dels corresponents Plans Especials que es refereixen aquestes Normes i al Catàleg de les construccions o conjunts arquitectònics d'especial interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels jardins, parcs naturals o paisatges d'acord amb allò previst a l'article 38 del Decret legislatiu 1/90 (art. 69 L.U. 2/02)
3. Preventivament les Normes Subsidiàries assenyalen les edificacions o elements històricsartístics o d'interès, a mode de precatàleg:
  - Església de Ntra. Sra dels Àngels.
  - Església de Sant Pere de Valldeneu (segles XI-XII-XVII)
  - Mas Iglesies
  - Església de Sant Miquel Sesperxes (reconstruïda 1738)
  - Castell dels Comptes de Centelles (segles XI-XII-XIV)
  - Església de Sant Martí de Centelles (segle XVII)
  - Mas de Les Comes
  - Mas Viladevall
  - Conjunt funerari Família Senties
  - Capella de Sant Jaume
  - El Presseguer
  - El Pont de l'Abella (segle XIV)
  - El Pou (segle XVIII-XIX)
  - La Rovira des Cerdans (desde 1430)
  - El Fabregar (1.713)
  - L'Oller
  - El Castellar de Dalt (cap a 1725)
  - Mas Blanc.
4. Pel que fa al Patrimoni Arqueològic es recullen els jaciments arqueològics que consten en l'inventari del patrimoni arqueològic de Catalunya:
  - Camí del Pont de L'Abella.

5. Segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, són BCIN's els següents:
  - Castell de Centelles (R-I-51-5851).
  - El Castellar (R-I-51-5852).
6. Els béns immobles inclosos en aquest precatòleg, llevat dels que siguin béns culturals d'interès nacional, tenen la consideració de béns culturals d'interès local i queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

#### **Art. 38.- Determinació de les àrees de protecció i la seva zona d'influència**

1. Amb independència de les específiques reserves de sòl efectuades en les Normes Subsidiàries, que en tot cas tindran caràcter de mínimes, hauran d'atendre's a les següents consideracions:
  - a) En la formulació dels documents urbanístics que corresponen se suscitarà la col·laboració de la iniciativa privada, de les Administracions Públiques implicades i de les Entitats i Associacions interessades.
  - b) L'Ajuntament i l'organisme superior que correspongui desenvoluparan i completaran les previsions d'aquestes Normes sobre protecció de la Natura i dels béns culturals a través d'un Pla o Plans Especials.
  - c) En les Normes Subsidiàries es formula un precatòleg com a mesura immediata de protecció d'edificis i conjunts, mentre no es formuli el definitiu Catàleg.
  - d) Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre vinculació de la propietat tenen el caràcter de mínimes, sense que puguin reduir-se en el planejament especial.
  - e) Independentment, hauran de respectar-se les prescripcions de la regulació específica que ordena en funció del peculiar interès públic contemplat, els béns culturals i naturals.
2. En quant a la determinació de les àrees de protecció:
  - a) L'àrea de protecció urbanística de les restes arqueològiques, queda definida per una línia semblant a la distància de 10 metres del bé

objecte de protecció.

- b) L'àrea de protecció urbanística dels edificis exteriors a l'àmbit de sòl urbà quedarà definida per una línia homotètica a 50 metres de distància dels murs exteriors de l'edificació.
  - c) L'àrea de protecció urbanística d'un element natural queda definit per una línia homotètica de 100 metres de distància del perímetre de l'element.
  - d) L'àrea de protecció dels cursos hidràulics públics queda constituïda per una franja de 40 metres d'amplada, l'eix de la qual coincideix amb el curs del riu, pels casos exteriors al sòl urbà.
3. Es defineix com a zona d'influència l'àmbit que comprèn una línia homotètica de 300 metres dels punts de referència citats en l'apartat anterior. En aquesta zona s'observaran els següents extrems:
4. La sol·licitud de llicència municipal en la zona d'influència haurà d'acompanyar-se de la següent documentació, a més de la documentació exigible amb caràcter general o en virtut de disposicions complementàries:
- a) Plànol de la zona d'influència i ubicació de l'obra o activitat que es pretén realitzar.
  - b) Memòria justificativa de la no alteració de les condicions ambientals, estètiques o paisatgístiques del bé protegit.
  - c) La no presentació o la insuficient justificació d'aquests extrems podrà donar lloc a la denegació de la llicència.

#### **Art. 39.- Intervenció de l'edificació**

1. La sol·licitud de llicència municipal per la realització d'obres de qualsevol mena, incloses en el precatàleg o Catàleg haurà de complir a més de les condicions generals, les establertes en l'article 32 de les presents Normes.
2. L'atorgament de la llicència quedarà supeditat, en tot cas, a les condicions de l'article 100 del Decret legislatiu 1/90 (art.104 L.U. 2/02).

## TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC

### CAPÍTOL 1. GENERALITATS

#### Art. 40.- Classificació del sòl

D'acord amb allò previst als articles 7, 8, 9 i 10 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, es classifica el sòl de l'àmbit de les presents Normes en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La delimitació de les tres classes de sòl s'especifica en la documentació gràfica de les Normes.

#### Art. 41.- Destí del sòl en l'ordenació

1. Els destins que les Normes adjudiquen als diferents sòls del seu àmbit en funció dels objectius concrets, són els següents:
  - a) Sistemes de comunicació i les seves zones de protecció.
  - b) Espais lliures destinats a parcs públics i lleres públiques.
  - c) Equipaments comunitaris.
  - d) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
  - e) Xarxa viària local, jardins i dotacions.
  - f) Edificació i usos privats, públics o col·lectius.
2. La concreció del destí del sòl reservat per equipaments al qual es refereix l'apartat c) s'efectuarà d'acord amb allò disposat en la secció 6 del capítol 2 del present títol d'aquestes Normes. En sòl urbanitzable la precisió dels apartats e) i f) es realitzarà a través dels plans parcials que es formalitzin, en desenvolupament d'aquestes Normes.

#### Art. 42.- Zones i sistemes

1. En sòl urbà i en sòl urbanitzable la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació del sòl no adscrit a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectius, s'han establert per zones, tal i com s'especifica en els plànols d'aquestes Normes i en els articles

següents.

2. Quan els objectius urbanístics així ho han exigint, s'han distingit diverses subzones en una mateixa zona, a l'objecte d'establir una graduació en l'edificabilitat o en els tipus en què es basa l'ordenació de l'edificació.
3. Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament relacionats entre si, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
4. Els sistemes seran generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat. Seran sistemes locals aquells que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.

#### **Art. 43.- Estructura General i Orgànica del Territori**

L'Estructura General i Orgànica del Territori ve configurada pels elements determinants del desenvolupament i en particular, pels "Sistemes Generals", per tant la integren:

- a) Sistema viari bàsic (V)
- b) Sistema ferroviari (F)
- c) Sistema de parcs urbans (P)
- d) Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- e) Sistema de serveis tècnics (S)
- f) Sistema de lleres públiques (R)

#### **Art. 44.- Determinació dels sistemes generals**

1. Els sistemes generals s'indiquen en els plànols d'ordenació de la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries.
2. L'alteració de la seva situació, dimensions, característiques o de qualsevol altra de les previsions que determina les Normes, només podrà efectuar-se a través de la modificació de les Normes Subsidiàries.

#### **Art. 45.- Determinació dels sistemes locals**

Les Normes determinen la situació i característiques dels sistemes locals en sòl urbà i contenen les directrius bàsiques per la seva configuració en sòl urbanitzable. En aquest tipus de sòl seran els plans parcials que s'hauran de formalitzar en desenvolupament d'aquestes Normes els que determinaran els

sistemes locals d'acord amb allò disposat en el Decret Legislatiu 1/90 i el reglament de planejament, en aquestes Normes i en la seva documentació gràfica.



#### **Art. 46.- Titularitat i afectació de sòl per sistemes**

1. La qualificació d'un sòl com a sistema podrà implicar la declaració d'utilitat pública del mateix i la necessitat d'ocupació així com de les obres, edificis o instal·lacions corresponents als fins d'expropiació o imposició de servituds, a l'empara d'allò disposat a l'article 98 del Decret legislatiu 1/90 (art. 103 L.U. 2/02).
2. Els equipaments existents a l'entrada en vigor d'aquestes Normes i que presenten titularitat i domini privats podran mantenir aquesta situació en tant no es modifiqui el destí o ús dels terrenys. Si es modifiqués el seu destí o ús, aquestes Normes constitueixen títol suficient per la seva incorporació al domini públic, mitjançant els mitjans previstos per la Llei.
3. Els equipaments de nova creació, seran preferentment de titularitat pública, podent ser de titularitat privada quan es compleixin els següents requisits:
  - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris quedin afectats, com a patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre, aquelles entitats.
  - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
  - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment i amb la mateixa finalitat l'actuació pública.
  - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en el que s'inscriu i que es respecti, en el conjunt de les finalitats específiques per equipaments, la igualtat dels ciutadans en quant al seu accés.
4. En els supòsits en què s'admeti la titularitat privada de l'equipament el sòl no podrà provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions a favor de l'administració actuant.

#### **Art. 47.- Precisió dels límits de les zones**

Les zones en sòl urbà queden determinades en els plànols d'ordenació, sens

perjudici del sòl que, ubicat en l'interior físic d'una zona, estigui destinat a sistemes. Cada una de les zones ocupa una extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme.

#### Art. 48.- Nomenclatura i codi d'identificació zonal

1. Les Normes determinen en sòl urbà, zones diferents, establint en algunes d'elles dos nivells diferents de grau d'edificabilitat o subzones. La seva nomenclatura i codi d'identificació és el següent:

- a) Ordenació antiga i tradicional ..... 1
- b) Densificació per alineació de vial ..... 2
  - Subzona I (entre mitgeres) .....2a
  - Subzona II (aïllada) .....2b
- c) Densificació en ordenació oberta..... 3
  - Subzona I (unifamiliar aïllada o agrupat en filera) .....3a
  - Subzona II (unif. i agrupat en filera).....3b
  - Subzona III (unif. aïllada i aparellada) .....3c
  - Subzona IV (plurif. en bloc o en filera).....3d
- d) Equipaments privats ..... 4
- e) Industrial ..... 5
  - Subzona I (aïllada).....5a
  - Subzona II (en filera).....5b
- f) Verd privat ..... 6

2. En sòl urbanitzable les Normes determinen la delimitació dels sectors i en alguns casos, una situació indicativa dels terrenys de cessió, la tipologia d'usos i la intensitat d'aprofitament, havent-se de completar els corresponents plans parcials les característiques específiques de la materialització de l'exercici de les facultats dominicals de la propietat del sòl. Així doncs la nomenclatura i codi d'identificació de les zones en sòl urbanitzable és la següent:

- a) Zona de desenvolupament residencial suburbà ..... 8

**Art. 49.- Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable**

El sòl no urbanitzable es divideix en cinc modalitats diferenciades:

- a) Zona d'espais naturals protegits .....10a
- b) Zona agropecuària ..... 10b
- c) Zona de protecció d'edificis i conjunts .....10c
- d) Zona de protecció i servitud d'infraestructures ..... 10d
- e) Zona de sòl no urbanitzable Puigsagordi.....10e

## **CAPÍTOL 2.- SISTEMES**

### **SECCIÓ 2.1.-GENERALITATS**

#### **Art. 50.- Règim dels sistemes**

1. En aquest capítol s'estableix el règim jurídic o específic dels sistemes generals, que podrà completar-se però no modificar-se en els plans especials que poden aprovar-se en desenvolupament d'aquestes Normes.
2. El règim establert serà també aplicable als corresponents sistemes locals pels que els plans parcials respectius podran completar i especificar la seva regulació, respectant les regles establertes en l'article 46 de les presents Normes.

#### **Art. 51.- Obtenció de sòls qualificats com a sistemes generals i sistemes locals**

1. Els sòls que les Normes destinin a sistemes generals o sistemes locals, tal i com s'especifica en l'article anterior, s'obtindran, sempre que no estiguin compresos en unitats d'actuació urbana o plans parcials, mitjançant el sistema d'expropiació.
2. Els sòls que destinats a sistemes generals o sistemes locals estiguin compresos en unitats d'actuació urbana o plans parcials, se cediran gratuïtament a l'Administració, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.

## SECCIÓ 2.2.-SISTEMA VIARI BÀSIC (V) I LOCAL (v)

### Art. 52.- Definició

1. El sistema general viari (V) està integrat per la xarxa general viària bàsica, així com per les instal·lacions i espais reservats a tal fi i en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat i que es complementa amb la xarxa local (v).
2. El disseny utilitzat en la documentació gràfica del Pla pels elements de la xarxa viària bàsica depenen d'organismes aliens a l'Ajuntament, correspon a esquemes orientatius de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i elements anàlegs i té per finalitat reservar terreny suficient per l'execució dels projectes que es formalitzin i aprovin posteriorment.

### Art. 53.- Tipus de vies

1. Sense perjudici d'allò disposat sobre el règim de vies públiques i el seu entorn, s'estableixen els següents tipus de vies:
  - a) Autopistes: que es regiran en tot cas per la seva legislació específica.
  - b) Distribuïdors bàsics: vies de tràfic intens o especialitzat i que comprenen autovies, carreteres nacionals i comarcals i artèries d'àmbit comarcal.
  - c) Artèries urbanes: vies urbanes fonamentals per l'estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitzen i dels sectors urbans que relacionen.
  - d) Vies de la xarxa local: La resta de vies no definides en els apartats anteriors.
2. Els plans parcials de desenvolupament d'aquestes Normes, i en el seu cas, els plans especials, completaran el sistema general viari havent de respectar les determinacions i estàndards assenyalats en les Normes. En aquests plans s'ordenaran els espais per l'estacionament i aparcaments tenint en compte les necessitats del sector i d'acord amb les previsions de les Normes Subsidiàries.

#### **Art. 54.- Règim de les vies públiques i el seu entorn**

1. El règim de les vies públiques, així com les condicions que regulen el seu entorn, es regiran per allò disposat a la Llei de Carreteres i en el reglament que la desenvolupa quan quedin sotmeses a la mateixa. Sobre les altres classes de vies públiques s'aplicaran, en el seu cas, les corresponents disposicions urbanístiques especials.
2. Les construccions, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies integrants del sistema general viari estan subjectes en tot cas i sens perjudici d'altres intervencions, a llicència municipal.
3. Per l'atorgament de llicència en els supòsits de l'apartat anterior, serà necessari l'informe preceptiu dels òrgans competents d'obres públiques de l'Estat, de la Generalitat o de la Diputació.

#### **Art. 55.- Àrees suplementàries de protecció de cruïlles**

En els encreuaments entre vies de la xarxa viària bàsica i sempre que no siguin de caràcter estatal o provincial, la línia de tancament o en el seu cas d'edificació, respectarà una àrea suplementària de protecció de cruïlles definida per les línies oficials de les vies i per la corda que uneix els punts d'intersecció d'aquestes línies amb una circumferència de sis metres de radi i centre en el punt d'intersecció de les alineacions, tot això sens perjudici de la major reserva que pogués derivar-se de les determinacions d'aquestes Normes.

## SECCIÓ 2-3.- SISTEMA FERROVIARI (F)

### Art. 56 Definició

El sistema general ferroviari (F) compren el conjunt de les instal·lacions específiques de les línies ferroviàries, les seves instal·lacions complementàries i l'entorn o espai adjacent sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.

### Art. 57.- Zones de protecció

De conformitat amb la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'ordenació dels transports terrestres, i els articles 280 i següents del seu Reglament, aprovat per Decret 1211/90 de data 28 de setembre de 1990 s'estableixen les següents zones de protecció dels terrenys immediats al ferrocarril:

1. Zona de domini públic. Són de domini públic els terrenys ocupats per l'explanació de la via fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions que tinguin per objecte la seva correcta explotació, més una franja de cinc metres (en sòl urbà) i vuit metres (en sòl no urbanitzable o urbanitzable) a cada costat de la mateixa, mesurats des de les arestes exteriors d'explanació.

Es considera explanació la franja de terreny en la que s'ha modificat la topografia natural del sòl i sobre la que es construeix la línia fèrria, es disposen els seus elements funcionals i s'hi ubiquen les instal·lacions.

Es considera aresta exterior de l'explanació la intersecció del peu de talus del terraplè o línia de coronació de la trinxera o desmunt o, en el seu cas, dels murs de contenció amb el terreny natural.

Es consideren elements funcionals i instal·lacions d'un ferrocarril tots els béns, mitjans i zones permanentment afectats a la conservació del mateix o a l'explotació del servei públic ferroviari, tals com passeigs, cunetes, senyals, tancaments, accessos a passos a nivell, barreres, semibarreres, transmissions, connectors, canalitzacions superficials, soterrades o aèries, casetes, casilles, transformadors, subestacions, línies d'alimentació, línia aèria de contacte i altres anàlegs.

En els casos especials de ponts, viaductes, túnels, estructures i obres similars, es prendrà com aresta exterior de l'explanació la línia de projecció vertical del límit de les obres sobre el terreny.



2. Zona de servitud. Correspon a les franges de terreny a ambdós costats de la línia fèrria, delimitades interiorment per la zona de domini públic, i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de vuit metres (en sòl urbà) i vint metres (en sòl no urbanitzable i urbanitzable), mesurats en horitzontal i perpendicular al carril exterior de la via fèrria des de les arestes exteriors d'explanació.
3. Zona d'afecció. Correspon a les franges de terreny a ambdós costats de la línia fèrria, delimitades interiorment pels límits externs de les zones de servitud, i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de 25 metres (en sòl urbà) i 50 metres (en sòl no urbanitzable o urbanitzable).

#### **Art. 58.- Limitacions imposades en la zona de domini públic**

Només podran realitzar-se obres i instal·lacions en la zona de domini públic del ferrocarril quan siguin necessàries per la prestació del servei ferroviari, o bé quan la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigeixi, prèvia autorització de l'òrgan administratiu competent sobre el ferrocarril, i escoltada l'empresa titular de la línia.

En els projectes d'urbanització dels terrenys urbanitzables en els límits de la traça ferroviària es preveurà el tancament de seguretat, i el seu cost i manteniment tindran la consideració de despeses d'urbanització i aniran a càrrec dels promotors.

#### **Art. 59.- Limitacions imposades en la zona de servitud**

1. Dins la zona de servitud no podran realitzar-se noves edificacions ni reedificacions, excepte que, excepcionalment, donades les circumstàncies concurrents i la justificació de no perjudicar el ferrocarril, l'empresa explotadora ho autoritzi.
2. Per la realització d'altres obres diferents de les previstes en el punt anterior, o per la realització de qualsevol altra activitat que hagi de travessar la via o que impliqui alguna servitud o limitació sobre el ferrocarril, els seus terrenys, instal·lacions o dependències, en la zona de servitud es requerirà autorització prèvia de l'empresa titular de la línia.
3. L'empresa titular de la línia podrà utilitzar o autoritzar la utilització de la zona de servitud per raons d'interès general a quan ho requereixi el millor servei del ferrocarril i, en particular, per qualsevol de les finalitats

enumerades en l'article 285 del Reglament de la Llei d'ordenació del transport terrestre.

#### **Art. 60.- Limitacions imposades en la zona d'afecció**

Per a construir i reedificar en la zona d'afecció, així com per realitzar en aquesta, qualsevol tipus d'obres i instal·lacions fixes o provisionals, canviar l'ús o destí de les mateixes, plantar o talar arbres i, en general, realitzar qualsevol activitat que impliqui limitacions al ferrocarril, els seus terrenys, instal·lacions o dependències, es requerirà la prèvia autorització de l'empresa titular de la línia.

## SECCIÓ 2.4.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S)

### Art. 61.- Definició

1. El sistema de serveis tècnics està format pel conjunt d'infraestructures dels serveis tècnics, les reserves de sòl necessàries i la seva protecció.
2. Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures.

### Art. 62.- Reserves de sòl i regulació sectorial

1. Queden incorporats a aquestes Normes Subsidiàries els espais reservats per les infraestructures dels serveis d'electricitat, telecomunicacions, enllumenat, xarxa de clavegueres i aigua potable amb tots els seus elements, així com els esquemes bàsics de traçat i distribució de xarxes, emanats de les legislacions sectorials que són d'aplicació.
2. El sector de les telecomunicacions comporta tenir en compte les necessitats d'ocupació de domini públic dels diferents operadors de telecomunicacions, sempre que el seu títol habilitant porti aparellat el dret d'ocupació d'aquest domini públic.
3. L'ús del domini públic local, pel desplegament i desenvolupament de les infraestructures de telecomunicacions, ve regulat pel Capítol II, del Títol III de la Llei 11/1998, de 24 d'abril, General de Telecomunicacions, i les competències per les autoritzacions per l'ocupació del domini públic local, es determinen en els articles 44 i 45 d'aquesta Llei.
4. La regulació que fa aquesta Llei de l'ús del domini públic local, haurà de connectar-se necessàriament, amb la tècnica de la compartimentació d'usos regulada en l'article 47 de la llei i 49 del Reglament d'obligacions de servei públic, aprovat per Reial Decret 1736/1998, de 31 de juliol, amb la finalitat d'evitar el desenvolupament desordenat de les xarxes de telecomunicacions, amb els greus perjudicis de tipus mediambiental i urbanístic que això suposaria.
5. En tot allò que fa referència a les característiques de les infraestructures per a xarxes de telecomunicacions, poden usar-se com a referència les cinc normes UNE, aprovades pel comitè 133 (telecomunicacions) de l'Associació Espanyola de Normalització i Certificació (AENOR).

## **SECCIÓ 2-5.- SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (P) (p)**

### **Art. 63.- Definició**

Constitueixen el sistema d'espais lliures o verds, ordenats a nivell d'aquestes Normes, els sòls reservats a tal fi i grafiats en els plànols d'ordenació. Es distingeixen els sòls destinats a parcs urbans (P), que s'ordenen com a sistema general, en raó de la seva superfície, posició urbana i àmbit d'interès, diferenciats dels sòls destinats a jardins urbans (p), de caràcter local.

### **Art. 64.- Titularitat i usos**

1. El destí a parcs i jardins urbans implica la titularitat i el domini públic dels sòls, que s'obtindran pels mitjans previstos en l'ordenament general i, específicament, en l'urbanístic.
2. Només s'admeten els usos públics.
3. No s'admet cap edificabilitat, excepte en els parcs urbans en els que les instal·lacions o edificacions al seu servei, no sobrepassaran el 3 per cent de la seva superfície, i sempre que es garanteixi l'asseïllament de les àrees enjardinades, per la qual cosa no sobrepassaran mai els 6 metres d'alçada.
4. Les superfícies de sòl destinat a aparcaments i accessos rodats per vehicles, necessaris per la funcionalitat dels parcs i jardins, no sobrepassaran el deu per cent de la superfície del parc o jardí.

### **Art. 65.- Condicions que han de complir els parcs i jardins públics**

Els espais que els plans parcials han de reservar per jardins públics, hauran de complir amb els següents requisits:

1. Es procurarà que coincideixin amb zones naturalment arbrades i amb els llocs de millors vistes panoràmiques, i de lògica relació funcional amb l'edificació resultant en el sector i en el seu entorn.
2. La dimensió mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
3. No seran relegats a terrenys inadequats com a solars, ni hauran de presentar escanyaments o racons amb angles inferiors a 65 graus.

4. En qualsevol cas compliran amb allò disposat a l'article 4 de l'annex del Reglament de planejament urbanístic.

## SECCIÓ 2.6.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS (E)

### Art. 66.- Definició

Compren les edificacions, instal·lacions i demés accessoris o serveis, actualment existents, o que es preveuen en desenvolupament d'aquestes Normes, destinats al servei de la comunitat per la naturalesa del servei que presten, distingint-se entre equipaments comunitaris (E), ordenats com a sistema general i les dotacions comunitàries (e), de caràcter local.

### Art. 67.- Tipus d'equipaments comunitaris

1. Dins de la comuna afectació a equipaments comunitaris, segons el seu destí en l'ordenació, aquestes Normes qualifiquen els sòls corresponents segons els següents usos:
  - a) Docents: centres docents i els seus annexos esportius.
  - b) Sanitari assistencial : centres sanitari assistencials d'interès públic, social o comunitari, i cementiri.
  - c) Culturals i religiosos: temples, centres religiosos o culturals, i sales de reunions d'interès públic, social o comunitari.
  - d) Esportius i recreatius: centres esportius, recreatius i els seus annexos de serveis.
  - e) Abastiment i subministraments: escorxadors, mercats i centres d'abastiment.
  - f) Cívicoadministratius i de seguretat: centres o edificis al servei de l'administració pública o de seguretat i altres d'interès públic.
2. Els sòls reservats a equipaments comunitaris (E) i dotacions comunitàries (e) es grafien en els plànols d'ordenació.

### Art. 68.- Destí dels equipaments i dotacions actuals

1. Els equipaments i dotacions qualificats com a tals i ja existents o que estiguin en execució quedaran afectats al mateix tipus d'equipament, existent o previst.

2. Per la mutació del tipus d'algun d'aquests equipaments s'estarà allò disposat en l'article següent.



#### **Art. 69.- Determinació de l'emplaçament i ús dels equipaments i dotacions**

La determinació dels usos, segons el concepte establert en l'article 68, corresponents als sòls reservats a equipaments (E) i dotacions (e), així com la seva mutació requerirà de la redacció d'un Pla Especial que garanteixi el manteniment de la coherència general establerta en aquestes Normes.

#### **Art. 70.- Condicions d'edificació**

1. L'edificació en sòls qualificats d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usos que alberguin, així com al paisatge i a les condicions ambientals i edificatòries de l'àmbit en el que s'ubiquin.
2. Aquestes condicions observaran obligatòriament les següents regles:
  - a) En sòl urbà regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'emplaci l'equipament, establint-se els paràmetres edificatoris propis d'aquesta qualificació zonal.
  - b) En sòl urbanitzable es regiran sempre pel tipus d'ordenació en edificació aïllada, amb les següents limitacions màximes:
    - Ocupació màxima 40%
    - Alçada màxima 9,80 m.
    - Nombre màxim de plantes PB+2P
  - c) La intensitat neta d'edificació no sobrepassarà, en cap cas, la corresponent a la qualificació zonal de menor intensitat de les que es preveuen en el sector.

## SECCIÓ 2-7.- SISTEMA DE LLERES PÚBLIQUES (R)

### Art. 71.- Definició

Els sòls lliures integrants de l'estructura orgànica del territori i que comprenen les lleres de rius, torrents i rieres, així com les seves zones d'afectació constitueixen el sistema general de lleres públiques, grafiats en els plànols d'ordenació. El seu destí és el propi dels espais verds inedificables. Aquest sistema ha de garantir, no només la seva integritat com a tal (domini públic hidràulic) sinó també la dels sistemes naturals que, com a boscos i vegetació de ribera s'hi troben directament associats.

### Art. 72.- Règim aplicable

1. Els plans parcials d'ordenació, corresponents a sectors de sòl creuats o immediats a aquest tipus de sistema, amb independència de l'aplicació de la legislació vigent que correspongui, així com de la resta de determinacions que resultin d'aplicació per aquestes Normes, establiran les mesures adequades pel seu endegament, cobriment, estructures de superació i altres mesures de seguretat i protecció de la llera, considerant-se com a despesa d'urbanització exigible als subjectes que han d'assumir les despeses d'urbanització del sector.
2. En el sòl no urbanitzable la línia màxima que abasten les avingudes es fixarà d'acord amb la legislació sectorial aplicable en matèria d'aigües.
3. Per tot, es tindran en compte les directrius i determinacions dels estudis i projectes, efectuats per l'Agència Catalana de l'Aigua, en el terme municipal de Sant Martí de Centelles en respecte el Riu Congost:
  - a) Canalització del riu Congost als termes d'Aiguafreda i Sant Martí de Centelles (fases 1 i 2), de juliol de 1998.
  - b) Pla director de protecció contra avingudes a la conca del Besós, d'octubre de 1999.
4. El límit de protecció del sistema de lleres públiques, serà com a mínim 10 m. a banda i banda dels marges superiors dels cursos d'aigua. Aquest límit es considerarà ampliat, en funció de la superfície ocupada pels sistemes naturals de ribera associats, o bé dependent de les funcions de connexió biològica que puguin desenvolupar aquest cursos.
5. A aquest efectes es podran redactar plans especials de restauració i

protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua, que requeriran de l'informe favorable del Departament de Medi Ambient.

### **Art. 73.- Autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua**

D'acord amb la legislació vigent serà preceptiva l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, per poder realitzar les següents actuacions en lleres públiques o en la seva zona de policia:

1. Obres de qualsevol tipus.
2. Qualsevol presa d'aigua superficial subàlvea o a menys de 100 metres dels seus marges.
3. Abocament directe o indirecte d'aigües residuals.

## CAPÍTOL 3.- DISPOSICIONS SOBRE ELS USOS

### SECCIÓ 3.1.-GENERALITATS

#### Art. 74.- Classificació dels usos

Als efectes d'aquestes Normes i les que s'incloguin en els plans que es redactin com a desplegament d'elles, s'estableixen les següents classes d'usos:

1. Per raó de la seva funció.

a) Habitatge. Correspon a l'ús d'un edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. Dins d'aquest ús s'estableixen les següents categories:

- Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en un edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés exclusiu.
- Habitatge plurifamiliar. És el situat en edificis constituïts per diversos habitatges amb accessos i elements comuns.

b) Hoteler. Correspon als edificis destinats a residències col·lectives, hotels, pensions, llars de jubilats, albergs de joventut, apartahotels i, en general, tots els establiments d'hostatgeria o els destinats a l'allotjament no permanent de persones.

c) Comercial al detall. És el que correspon als establiments comercials, d'acord amb allò que estableix la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, amb les següents descripcions:

- Establiment comercial:

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 resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

- Establiment comercial col.lectiu:

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

- Grans i mitjans establiments comercials

El concepte de gran establiment comercial als efectes de tot allò disposat en l'article 3.1 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, pel municipi de Sant Martí de Centelles, correspon als establiments de venda al detall d'una superfície neta de venda superior als 800 m<sup>2</sup>. i, són establiments comercials mitjans, individuals o col.lectius, aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 400 m<sup>2</sup>.

Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòvils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i 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 als 2500 m<sup>2</sup>. Si es dóna el supòsit que constitueixin un de col.lectiu és un gran establiment comercial si supera els 5000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

- L'oferta comercial està limitada en la normativa aplicable de cada zona i es refereix a aquells establiments comercials, l'obertura dels quals és competència municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, ja que el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004, no preveu cap creixement alimentari, ni no alimentari, pel municipi de Sant Martí de Centelles.
- En aquests supòsits dins de la parcel·la s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, d'acord amb allò que preveu l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.

d) Comercial a l'engròs. Correspon als establiments per a majoristes i

magatzems amb venda de productes a l'engròs no oberts al públic en general.

- e) Recreatiu i d'espectacles. És el referent a les manifestacions comunitàries d'oci i de temps lliure i l'esbarjo. S'inclouen en aquest ús el d'espectacles de tot tipus, inclosos els esportius.
- f) Oficines i públicadministratiu. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i de gestió tant de caràcter públic com privat.
- g) Educatiu i Sociocultural. S'inclou en aquests usos l'ensenyança en tots els seus graus i modalitats, públics i privats, i els de les activitats culturals, tals com els museus, biblioteques, sales de conferències, galeries d'art i similars, així com els centres d'associacions, agrupacions, etc.
- h) Religiós. Correspon a activitats de culte en esglésies, capelles, temples, convents, centres parroquials i anèlegs.
- i) Esportiu. S'inclouen en aquest ús els terrenys, locals o edificis adequats per a la pràctica i ensenyança dels exercicis de cultura física i esports.
- j) Sanitariassistencial. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts, com és ara els hospitals, sanatoris, dispensaris, consultoris, residències geriàtriques, etc.
- k) Industrial, magatzems i estacions de servei. En aquest ús s'inclouen les següents activitats industrials:
- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
  - Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors.
  - Els tallers de reparació de vehicles i de maquinària.
  - Les estacions de servei i rentat de vehicles.
  - Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o els elements tècnics emprats puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
- l) Restauració. Correspon als establiments definits com a bars, bars-restaurants o restaurants, en la legislació sectorial aplicable.
- m) Agrícola i ramader establulat. Correspon a les activitats relacionades amb les explotacions agrícoles, com els cultius, la gestió forestal, les granges, i tots aquells directament relacionats amb l'explotació del



camp.

- n) Extractiu. És l'ús corresponent a les activitats temporals d'excavació de terres, àrids o pedra que s'explotin en pedreres, mines o a cel obert.

2. Per raó de la seva naturalesa:
  - a) Ús públic. Són usos o serveis públics desenvolupats en terreny i instal·lacions de titularitat pública.
  - b) Ús privat. Són els desenvolupats en béns de propietat particular.
  - c) Ús col·lectiu. Són els de caràcter privat relacionats amb un grup indeterminat de persones que són beneficiaris d'espais i instal·lacions comunitàries.
3. Per raó de la relació entre ells:
  - a) Compatibles. Són els que poden donar simultàniament o coexistir, podent condicionar-se la llicència a l'establiment de les restriccions necessàries en la intensitat, o en la forma de l'ús, així com en l'adopció de mesures constructives i tècniques, per què puguin concorre en un mateix sòl o edifici.
  - b) Incompatibles. Són usos que no poden coexistir.

#### **Art. 75.- Usos prohibits**

1. Són usos prohibits els que no estan especialment explicitats en cada zona com a usos admesos o compatibles amb els admesos.
2. També seran usos prohibits els assenyalats com a tals en les ordenances dels Plans Parcial o Especials, en els Catàlegs, ordenances municipals o disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

#### **Art. 76.- Usos existents**

Els usos existents a l'entrada en vigor d'aquestes Normes i que disposin de llicència municipal d'activitats podran mantenir-se. En el cas que no resultin conformes amb les disposicions de les presents Normes, es consideraran disconformes, als efectes de tot allò disposat en el D.L. 1/90 i podran continuar funcionant amb el règim que venien fent-ho, fins la finalització de l'activitat pel seu actual titular, moment a partir del qual s'haurà d'aplicar les previsions del present planejament.

#### **Art. 77.- Usos de caràcter provisional**

1. Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, que no precisen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb allò que disposa l'article 91.2 del D.L. 1/90 (art. 54 L.U. 2/02), a precari, i hauran de cessar, sense cap dret a indemnització quan l'Ajuntament o organisme públic que hagi autoritzat l'ús així ho acordi. Aquestes condicions seran acceptades explícitament pel propietari o promotor i inscrites en el Registre de la Propietat.

#### **Art. 78.- Usos en els sòls urbanitzables.**

1. Es considera ús preferent el que configura específicament cada sector dels sòls urbanitzables.
2. Es consideren usos complementaris els que completen la configuració de cada sector de sòl urbanitzable.
3. El corresponent Pla Parcial completarà les condicions d'ús de cada zona i quantificarà la seva rellevància en el desplegament de les directrius assenyalades en aquestes Normes.

#### **Art. 79.- Autorització del usos permesos.**

1. Totes les activitats, de titularitat pública o privada, susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones queden sotmeses a allò establert al Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.
2. El sistema d'intervenció administratiu que regula l'esmentada Llei 3/98, s'entén sense perjudici de les intervencions que corresponguin a l'administració general de l'Estat i a les corporacions locals, en les matèries de la seva competència.

## SECCIÓ 3.2.-REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

### Art. 80.- Definició

Es consideren àrees extractives els sòls en els que, temporalment, es realitzin activitats d'extracció o reomplert de terres, àrids i/o s'explotin pedreres, que tenen per finalitat el moviment, extracció, tria i preparació de materials petris, àrids o terres, executades a cel obert o en mines.

### Art. 81.- Règim general

1. Les activitats extractives, de qualsevol tipus, estan subjectes a la redacció i aprovació d'un Pla Especial, que tindrà per objecte la determinació de l'àrea afectada, la descripció del material a extreure, el mètode d'explotació, la descripció de les instal.lacions i la morfologia final projectada.
2. El Pla Especial definirà els accesos i les circulacions del trànsit de camions, així com, sentarà les bases per la redacció del Plans d'Explotació i de Restauració, i contindrà un estudi d'impacte, per proporcionar els criteris per l'establiment de les mesures de caràcter mediambiental.
3. L'execució de l'activitat extractiva, amb la corresponent llicència ambiental té caràcter temporal i, s'haurà d'acreditar l'obtenció prèvia del permís del Departament de Medi Ambient, l'autorització d'aquest organisme al Pla de Restauració i el justificant d'haver formalitzat el preceptiu aval.
4. En tota activitat extractiva hauran de complir-se les condicions i determinacions de la Llei d'Espais Naturals i la legislació sectorial d'aplicació, és a dir, les establertes en l'annex II.1 de la Llei 3/98 i l'aplicació dels instruments de protecció de l'entorn natural derivats de la Llei 12/1981, de 24 de desembre i el Decret 343/83.

### Art. 82.- Prohibició general

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzables. Així mateix es prohibeixen, qualsevol que sigui la seva qualificació, en àrees que perjudiquin elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.

També es prohibeixen les activitats extractives en el sòl no urbanitzable, en la zona d'espais naturals protegits, clau 10a.

### **Art. 83.- Requisites de la llicència municipal**

1. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, a través de les disposicions de la llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, sense perjudici de la necessitat de demanar autorització a altres entitats o organismes, i l'obtenció del permís o concessió minera que l'activitat extractiva que es tracti, requereix.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no perjudicarà la concessió de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulats en aquesta secció, i, en general, que no sigui incompatible amb les definicions i objectius del planejament urbanístic en la zona en concret.
3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà, en tot cas, subjecte al compliment dels següents condicions:
  - a) Respecte al paisatge.
  - b) Conservació o repoblació de l'arbrat.
  - c) Preservació de la puresa del medi ambient.
  - d) No desviament, minva o polució dels corrents d'aigua, superficials o soterrats.
4. L'incompliment d'aquest requisit implicarà la denegació de la llicència.

### **Art. 84.- Sol.licitud de llicència**

1. La sol.licitud de llicència municipal, anirà condicionada a l'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del corresponent Pla Especial.
2. Independent d'altres autoritzacions, les llicències municipals per les activitats extractives tindran una durada de dos anys. Un cop acabat el termini de la llicència caldrà tornar-la a sol.licitar. No poden existir en aquest cas les pròrrogues automàtiques.
3. La sol.licitud haurà de concretar-se necessàriament amb els següents extrems:
  - a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb específic esment dels desmunts o anivellacions previstos i de la

durada estimada de l'explotació i de l'acompliment de les condicions i requisits que fa referència l'article anterior.

- b) Estudi d'impacte mediambiental, amb menció específica de les precaucions adoptades, mesures de protecció i restauració per l'acompliment de les condicions dictades en aquestes Normes, vers la protecció dels espais naturals i el paisatge.
  - c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en el que es pretén efectuar les activitats extractives o de moviments de terres. Si el sol.licitant no fos el mateix propietari s'haurà de presentar, complementàriament, la corresponent autorització notarial del propietari i benefici del sol.licitant.
  - d) Descripció de les operacions d'excavació, desmunt o replè, sobre plànol topogràfic a escala 1/1000, com a mínim, amb els perfils resultants dels treballs a realitzar. Amb el mateix detall es deuen exposar l'estat en què es quedaran els terrenys un cop efectuats els moviments de terres i les operacions de restauració que el promotor es compromet a realitzar per tal d'integrar de nou els sòls afectats al seu entorn i paisatge.
  - e) Indicació dels volums dels materials mitjançant perfils dels terrenys degudament acotats.
  - f) Informes dels organismes sectorials afectats per les activitats (Agència Catalana de l'Aigua, Medi Natural, Agricultura, etc.).
  - g) Garanties de caràcter provisional sobre l'acompliment de les condicions assenyalades en els apartats anteriors.
4. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat observar els preceptes anteriors, quan estimi que la realització de les activitats pugui afectar la morfologia, paisatge i medi ambient del territori municipal.
  5. En els casos de restauració de les àrees afectades per les activitats que impliqui la plantació o reposició d'arbrat aquest serà d'espècies autòctones de la zona i el promotor vindrà obligat a cuidar la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.
  6. En tot cas seran d'aplicació les disposicions i normes complementàries que les diferents administracions sectorials puguin dictar en aquesta matèria.
  7. El Pla d'Explotació haurà de presentar el següent contingut mínim:
    - a) Determinació de l'àrea afectada, amb expressió de la denominació de



l'indret, situació a escala 1/5000 amb anotació de les coordenades UTM, plànol topogràfic de l'àrea afectada i del seu entorn, a escala 1/1000 com a mínim, tant per la pròpia activitat extractiva com per les necessàries, per les operacions de preparació, tractament i emmagatzament de runes.

- b) Descripció del material a extreure, amb la definició precisa dels materials, situació, extensió i potència estimada, acompanyat dels sondeigs o estudis de reconeixement realitzats.
- c) Mètode d'explotació, tant per l'extracció d'estèrils minaires del sòl edàfic o d'estèrils de descoberta, indicant la naturalesa, tècnica emprada, transport i emmagatzement, com pel material comercialitzable, indicant el mètode d'extracció (tècnica emprada i geometries), la dinàmica de l'explotació (amb expressió gràfica mitjançant croquis de l'evolució de l'explotació), i el transport del material, tant l'interior (des del peu de l'explotació, mecanismes o construcció de noves vies) com a l'exterior (xarxa viària afectada, freqüència i característiques dels vehicles de transport).
- d) Instal·lacions de preparació i tractament, amb la descripció de les diferents operacions tècniques, ubicació, mobilitzacions en el decurs de l'explotació i destí final.
- e) Runes i runams, amb expressió de la tipologia, emmagatzements provisionals i definitius, justificació de l'elecció de l'emplaçament i llur preparació, construcció i integració al medi.
- f) Rebliment de fosses i sots, quan el tipus d'extracció els creï, justificant que el rebliment:
- No comporta la contaminació d'aqüífers
  - No comporta la pèrdua de permabilitat dels aqüífers
  - És necessari per la restitució topogràfica
  - Introdueix nous valors en la capacitat portant del terreny que pot afectar els futurs destins de la zona afectada
  - Incideix, segons la naturalesa del material, en els futurs usos agroforestals.
- g) Morfologia final projectada, amb el compliment dels següents criteris bàsics per la configuració morfològica final:
- Relleus semblants als inicials, o amb harmonia amb els de les rodalies
  - Manteniment dels pendents semblants als de les rodalies
  - No introduir pendents que, malgrat ésser estables, impedeixin la implantació vegetal.
  - No introduir formes geomètriques uniformes que no concordin amb el paisatge global.
  - Evitar la introducció de singularitats que puguin deteriorar el

paisatge.

8. Aquests criteris s'aplicaran de manera que tot i respectar les característiques tècniques de l'explotació, s'incorporin criteris de disseny paisatgístic, per tal que un cop finalitzada aquella, quedi integrada a l'entorn natural d'on prové.

## SECCIÓ 3.3.-REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

### Art. 85.- Definició

Es defineixen en aquesta secció les normes específiques per a l'ús industrial i per a la regulació de les instal·lacions i funcionament de diferents processos industrials i de magatzem quant a intensitat d'utilització, graus de molèstia per raons de soroll, vibracions i pols; emanacions nocives, pudors i vapors; aigües residuals; explosions; incendi; contagi i radiació.

### Art. 86.- Classificació

1. Als efectes de la regulació de l'ús industrial es classificaran les activitats industrials i assimilades atenent, per una banda, les molèsties, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin causar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'altra, segons l'entorn en què estiguin situades.
2. Pel primer concepte es classificaran en sis categories; pel segon s'estableixen sis situacions.

### Art. 87.- Classificació d'activitats

Per a qualificació de les activitats s'atendrà a la tipificació dels annexes de la Llei 3/98 de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i les disposicions que la modifiquin o la desenvolupin, o les que estableixin les que la substitueixen, així com tot allò previst, per les ordenances municipals actuals, o les que es promulguin en el futur, amb respecte, en tot cas, d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

Les ordenances actualment vigents o les que es promulguin en el futur respecte l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció de medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial, i el seu compliment és obligatori i directe, sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

## Art. 88.- Categories.

1. La classificació industrial per categories és la següent:
  - a) Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.
  - b) Activitat compatible amb l'habitatge en zones de fort predomini residencial.
  - c) Activitat admesa en zones mixtes amb forta proporció d'indústria.
  - d) Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí, confrontant amb altres edificacions industrials.
  - e) Activitat no admesa en edificis que afronten amb altres dedicats a diferents usos.
  - f) Activitats perilloses que han de trobar-se apartades de tota altra activitat o habitatge.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
  - a) La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, que utilitzin màquines mogudes a mà o per motors de petita potència, que no transmetin molèsties o l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.
  - b) Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i compren els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin per despreniment de gasos, olors i no facin sorolls o vibracions que puguin ser causa de molèsties pel veïnat.
  - c) Les activitats de tercera categoria compren aquelles que, amb adopció o sense de mesures correctores, són tolerades en zones mixtes de forta proporció d'ús industrial.
  - d) Les activitats de la quarta categoria són les incòmodes no admeses al voltant de l'habitatge, però sí d'edificacions destinades a altres usos i d'indústries. Compren la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

- e) La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mesures de condicionament es puguin autoritzar en zones industrials distanciades de tota activitat que els sigui externa.
- f) La categoria sisena comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

#### **Art. 89.- Situació dels locals industrials segons la seva ubicació**

1. S'entén per situació relativa cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre elles.
2. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que l'edificació tingui façana, per planta baixa la immediata inferior a la planta pis, i planta soterrani les inferiors a la planta baixa.
3. S'entendrà per edifici industrial en zones on s'admeti la construcció d'habitatges aquell que les parets de separació amb les finques confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure o androna de 15 cm sense tenir contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes, on es disposarà d'aïllament per junta de dilatació. En la part superior es disposarà un tancat o protecció amb material elàstic, per evitar la introducció de deixalles i aigua de pluja en l'androna. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior correrà a càrrec del propietari de l'edifici industrial.
4. Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

##### Situació A:

- a) En planta pis en edifici d'habitatges i en plantes inferior d'habitatges amb accés a través d'espais comuns.
- b) En planta pis d'edifici no classificat d'industrial i/o sense habitatges.

##### Situació B:

- a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge i amb accés exclusiu i independent.

- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no destinat a l'ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

- c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial ni immediat a la via pública, no inclòs en els casos a. I b., amb accés independent des de la via pública.

#### Situació C:

En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa o parcel·les interiors i separat de l'habitatge afrontant per una paret de 30 cm de gruix sense buits, cambres o discontinuïtats.

#### Situació D:

- a) En edificis qualificats com a industrials amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
- b) En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer, i exclusiu per a una única activitat.

#### Situació E:

- a) En edificis situats en zona industrial i aïllats per espai lliure.
- b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns.

#### Situació F:

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

### **Art. 90.- Límits màxims en cada categoria**

1. Els límits màxims en cada categoria i per cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:
  - a) Densitat de potència: resolució de potència per metre quadrat de superfície destinada a l'ús industrial.
  - b) Potència mecànica.
  - c) Nivell sonor.
  - d) Emissió de gasos.
  - e) Vibració
  - f) Radioactivitat i perturbacions elèctriques.
  - g) Enlluernament.
  - h) Olores.



i) Consignats en el quadre annex, per als elements a.b.c.d. i e.

2. La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, i calefacció.
3. La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
4. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici la potència a instal·lar en cada una d'elles estarà d'acord amb el quadre esmentat en aquest article.
5. Els límits de potència, tant pel total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser superior en aquells casos en què a judici dels Serveis Tècnics Municipals i de conformitat amb la Comissió Delegada de Mediambient, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no superi el valor autoritzat en l'emplaçament proposat.
6. S'assenyalen dos límits de compliment obligat quant al nivell sonor màxim admissible en decibels (db) que no es podran depassar en el desenvolupament de l'activitat. Un primer límit "Nivell sonor màxim exterior", a mesurar a una distància d'1,5 metres de la façana. Un segon límit, "Nivell sonor màxim interior", a comprovar en l'interior de l'activitat amb portes i finestres tancades. Per cada un dels nivells sonors màxims exteriors i interior es fixen valors per al dia i la nit. La delimitació de l'horari de dia i nit, s'establirà en l'ordenança municipal, en tot cas entre les 20 h. i les 8 hi. El nivell sonor admès en l'interior del domicili del veí més afectat s'atindrà al quadre resum annex a aquest article, que s'adaptarà als requisits que més endavant s'esmenten.
7. Activitats que necessiten projecte d'aïllament acústic, situades sota o al costat d'habitatges:
  - a) Restaurants.
  - b) Bars.
  - c) Indústria tèxtil general (filatures, confecció,... etc).
  - d) Fusteries.
  - e) Gimnasos, instal·lacions o centres esportius.
  - f) Cinemes.
  - g) Impremtes.
  - h) Injecció de plàstics.
  - i) Mecanitzat de perfils d'alumini.
  - j) Serralleries.
  - k) Tallers de reparació motors i automòbils.
  - l) Tallers mecànics.

- m) Túnel de rentatge i tallers de xapa.
- n) Fàbriques d'embotits.

8. El contingut mínim dels projectes serà el següent:
- a) Definició del tipus d'activitats.
  - b) Horari previst de l'activitat.
  - c) Nivell de soroll LpA.1 en el local emissor.
  - d) Nivell màxim interior i exterior LpA.2. en els habitatges, segons ordenances.
  - e) Aïllament acústic brut necessari (LpA,1-LpA,2).
  - f) Pareds simples: gruix i pes per m<sup>2</sup>.
  - g) Dobles pareds, fals sostre i terres flotants. (Detalls a escala 1:10 o 1:15).
  - h) Mesures correctores previstes per a sorolls d'impacte.
  - i) Croquis en planta i secció de situació del local respecte als habitatges veïns, dibuixant els soterranis en cas que n'hi hagi.
  - j) Mesures correctores de soroll de les instal·lacions de ventilació i refrigeració.
  - k) Característiques de silenciadors.
  - l) Dades dels amortidors, deflexió estàtica o freqüència pròpia.
9. Per a l'emissió de gasos es donen tres indicadors consecutius que respectivament són: índex d'ennegritment de Ringelmann, en funcionament i en arrencada, i emissió màxima de pols en Kg/hora.
10. En cap cas se superaran les concentracions màximes admissibles per als altres contaminants que determina la legislació de protecció de l'ambient atmosfèric.
11. En tots els casos que se superin els límits establerts, la indústria haurà d'instal·lar les mesures correctores pertinents. Aquesta adequació serà condició indispensable perquè la seva classificació correspongui a les establertes en aquesta norma.
12. La vibració es mesurarà en Pals per la fórmula:
- $$10 \log. X 3.200 x A^2 X N^2,$$
- en al que A és l'amplitud en cm i N és la freqüència en Hertz.
13. En les situacions relatives indústria-habitatge A,B, i C sense perjudici que a més es compleixin els límits de vibracions assenyalats, s'observaran les següents normes:
- a) Es prohibeix ancorar qualsevol element de màquina o els seus suports en pareds mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

- b) L'ancoratge de tota la màquina o òrgan mòbil en sols o estructures no compreses en a) s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats.
  - c) Totes les màquines es disposaran de manera que les seves parts més sortints quedin a una distància mínima de 0'80 m de les parets mitgeres.
  - d) Els conductes pel que circulin fluids en forma forçada connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment disposaran de dispositius antivibratoris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en aquestes màquines o en els conductes a través de les brides o suports de qualsevol classe o activitat. El pas de conductes a través de murs, forjats...etc s'efectuarà sense encastaments i amb suports elàstics.
14. Radioactivitat i pertorbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti radiacions perilloses o pertorbacions elèctriques en el funcionament de qualsevol equip o maquinària diferent del que origina la pertorbació.
15. Enlluernament. Des dels límits exteriors de la línia de solar o parcel·la o del número edificable mitger pertanyent als veïns immediats, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflexa degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altres temperatures, tals com combustió de soldadura directa o reflexiva, podrà suposar enlluernament perillós per a vehicles o vianants que circulin per vies públiques.
16. Olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la de la que s'emeten les esmentades olors, en tot cas s'atendran a les mesures existents o les que puguin aprovar-se.

#### **Art. 91.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores**

1. Quan per mitjans tècnics correctors utilitzables de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes que hagin justificat la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de la categoria immediata inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no obtenen l'efecte que justifiqui la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a la industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior en cap cas a tres mesos) no es garanteix un funcionament eficaç l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa d'acord a les normes generals.

3. Seran com a mínim, condicions indispensables perquè una indústria de 3<sup>a</sup> categoria pugui ser considerada de 2<sup>a</sup>.
  - a) Que no utilitzi operacions o procediments en els que es precisi la foneria de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
  - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per a la neteja de les màquines o qualsevol altra operació.
  - c) Que les matèries estiguin exemptes d'elements metàl·lics inflamables i/o tòxics o molestos i que els altres que puguin desprendre's siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeneies de característiques reglamentaries.
  - d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni els locals de treball ni en cap altre s'originin vibracions o aquestes es trametin a l'exterior.
  - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi més de 3 db.
  - f) Que quan la superfície industrial sigui superior a 250 m<sup>2</sup> disposi d'una zona exclusiva per càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima per a un camió fins a 500 metres quadrats de superfície industrial i per a dos camions en superfícies majors.
  - g) Que des de les 20 h a les 8 h només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg) i sempre dins el local tancat destinat a aquest fi.
  - h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local on existeixin matèries combustibles (com retalls de paper o cartró o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o arruixadors automàtics.
4. Solament s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota o al costat d'habitatges.
5. En cap cas es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior.

Quadre Categoria- Situació

	A	B	C	D	E	F	
1a.	0.10	0.15	0.25	Densitat potència Kw/m <sup>2</sup>			
	5	15	25	Potència Kw.			
	0/1/1.5	0/1/1.5	0/1/1.5	Emissió de gas			
	5	5	5	Vibracions en pals			
	40 0	40 30	40 30	Nivells sonors màxims			
	50 0	55 45	55 45				
	25 0	25 10	25 10				
2a.	0.10	0.15	0.25	0.25			
	10	25	100	300			
	1/2/1.5	1/2/1.5	1/2/1.5	1/2/1.5		DIA	NIT
	5	5	5	5	Ext.		
	40 0	40 30	40 30	40 30	Int.		
	60 0	60 50	60 50	60 50	Int.		
	25 0	25 10	25 10	10 10	viv.		
3a.	0.1	0.15	0.25	0.25			
	10	25	125	350			
	1/2/1.5	1/2/1.5	1/2/1.5	1/2/1.5			
	15	15	15	15			
	55 0	45 35	45 35	45 35			
	65 0	65 55	65 55	65 55			
	25 0	30 25	30 20	30 20			
4a.			Il.limitat	Il.limitat	Il.limitat	Il.limitat	
			200	Il.limitat	Il.limitat	Il.limitat	
	NO	NO	1/2/5	1/2/5	1/2/5	1/2/5	
			25	25	25	25	
			50 45	50 45	50 50	50 50	
			75 70	75 70	75 70	75 70	
5a.					Il·limitat	Il·limitat	
					Il·limitat	Il·limitat	
	NO	NO	NO	NO	1.5/2.5/20	1.5/2.5/20	
					25	25	
					50 50	50 50	
6a.					80 80	80 80	
						Il·limitat	
						Il·limitat	
	NO	NO	NO	NO		2/3 Il·limitat	
						25	
					50/a0.5K m		

Equivalència 1cv = 0.735 Kw.



## SECCIÓ 3.4.-PROGRAMA FUNCIONAL PELS USOS RESIDENCIALS

### Art. 92.- Superfície dels habitatges

1. Als efectes de la determinació de la densitat d'habitatges en les presents Normes Subsidiàries, es prendrà el paràmetre de 100 m2. construïts/habitatge, d'ús exclusivament residencial.
2. Es defineix com a superfície útil o habitable la superfície de sòl compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.
3. Cada habitatge tindrà, com a mínim, una superfície útil o habitable tal, que corresponguin 18 metres quadrats per persona fins a dos habitants i un complement de 10 metres quadrats per cada persona que sobrepassi la dita quantitat.

Segons això la superfície útil es fixa d'acord amb el quadre següent:

Nombre de persones	2	3	4	5	6	7	8	n
Superfície útil en m2.	36	46	56	66	76	86	96	16+10

4. El nombre de persones s'assimila al nombre de llits que puguin caber a l'habitatge comptant totes les peces, a excepció de la cuina, bany i sala-menjador.

### Art. 93.- Programa funcional dels habitatges

1. Es defineix com a programa funcional a la directa relació entre el nombre màxim d'habitants admissibles a l'habitatge, funció del nombre i dimensions de les estances, i la superfície útil de cada peça habitable.
2. Per cada habitatge destinat a famílies de dos a vuit membres, s'assenyalen en el següent quadre els programes funcionals mínims, així com les superfícies útils parcials mínimes de les zones en les quals puguin agrupar-se les superfícies dels diferents espais d'ús distint dins l'habitatge.

	2	3	4	5	6	7	8	Nº pers.
Estar-menjador-cuina	18	20	24	26	28	30	32	

<b>Estar-menjador</b>	13	14	16	18	20	20	22
<b>Cuina</b>	5	6	8	8	8	10	10
<b>Dormitoris-bany-WC</b>	15	21	25	31	37	43	47
<b>Espais complementaris</b>	3	4.5	6	7.5	9	10.5	12

3. El projecte d'edificació definirà per cada habitatge el corresponent programa funcional, que serà objecte d'especial fiscalització al moment de l'atorgament de la llicència.
4. En general per cada 4 habitants es disposarà d'un bany. En el cas de necessitar-se'n dos, un d'aquests poden ésser un WC.
5. S'entendran com a espais complementaris el rebedor, vestíbul, traster, passadís distribuïdor, armari rober, rebost, safareig cambres de cosir o planxar, etc. En les zones d'aïllada podrà justificar-se l'incompliment de les superfícies mínimes per espais complementaris en funció del disseny de la distribució interior, per considerar-los solapats en altres peces, però sí que hauran de comptabilitzar-se en el còmput total de metres.

Les terrasses i porxos, sempre tindran la consideració d'espais opcionals i no comptabilitzaran quant a programa funcional.

#### **Art. 94.- Compartimentació dels espais**

1. La compartimentació dels espais que componen el programa funcional de cada estatge serà lliure, amb l'única limitació que, almenys, un dormitori de superfície mínima de 10 metres quadrats i els banys i toilettes constitueixin elements independents amb separacions fixes.
2. Si el programa funcional correspon al de 2 persones, el dormitori podrà incorporar-se lliurement a la resta dels espais, a excepció feta del bany, sempre que la superfície global dels espais es correspongui amb el quadre de l'article anterior.
3. Els dormitoris individuals tindran una superfície mínima de 6 metres quadrats, amb un ample mínim de 1,80 metres. Dins aquesta superfície s'inclou l'armari rober.
4. Els dormitoris dobles tindran una superfície mínima de 9 metres quadrats, incloent-hi els armaris robors. El seu ample mínim serà de 2,40 m. Malgrat això, haurà d'existir, com a mínim, un dormitori conjugal de 10 m<sup>2</sup>, de superfície útil, incloent-hi l'armari rober, i on càpiga un cercle de 2,75 m. de diàmetre.

5. Les zones de pas, així com les escales interiors, tindran un ample mínim de 0,90 metres.

#### **Art. 95.- Condicions dels serveis de telecomunicacions**

1. Els edificis s'hauran d'ajustar a la normativa específica sobre accés als serveis de telecomunicacions, que està constituïda pel Reial Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructures comunes en els edificis per l'accés als serveis de telecomunicació, al seu Reglament, aprovat per Reial Decret 279/1999, de 22 de febrer i l'Ordre del Ministeri de Foment de 26 d'octubre de 1999, normativa a la que remet la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació que, en la seva Disposició Addicional Sisena, ha donat una nova redacció a l'article 2, apartat a) del citat Reial Decret-Llei.
2. En aplicació d'aquesta normativa sectorial, i concretament en les disposicions relatives als projectes tècnics, aquests hauran d'acompanyar-se de manera separada al projecte arquitectònic i hauran de garantir que les xarxes de telecomunicacions en els edificis compleixin amb les normes tècniques establertes, i amb les disposicions relatives als instal·ladors de telecomunicació.

## SECCIÓ 3.5.-REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

### Art. 96.- Definició

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc de la calçada destinat especialment a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'anomena "garatge" l'espai situat en el subsòl, sòl o edificacions i les instal·lacions mecàniques destinades a guardar vehicles automòbils.
3. Es distingeix també entre garatges d'ús públic i garatges d'ús particular que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

### Art. 97.- Reserva d'espais per aparcaments i condicions.

1. Els plans parcials en sòl urbanitzable i els plans especials i unitats d'actuació en sòl urbà, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per l'ús d'aparcament, en funció de l'edificabilitat i dels usos de manera que assegurin prou espai per a les parades de vehicles automòbils.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les regles següents:
  - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament en resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o inferior a la meitat es podrà deduir, però qualsevol fracció superior a la meitat haurà de computar-se com a un espai més d'aparcament.
  - b) Els espais d'aparcament exigits en aquestes normes hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les instal·lacions i edificacions.
  - c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,2 metres d'amplada per 4,5 metres de llargada.
  - d) Qualsevol espai d'aparcament haurà d'obrir-se directament a la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i l'eficiència en l'entrada i sortida de vehicles, d'acord amb

el volum de trànsit existent.

- e) Els espais oberts per a aparcament, hauran d'integrar-se en el paisatge urbà. A aquest efecte es disposaran al seu voltant, arbre, jardineria, talussos i d'altres elements que garanteixin la integració.
- f) A les àrees d'aparcament no es permetrà cap mena d'activitat relacionada amb la reparació.

#### **Art. 98.- Previsió de garatges en els edificis**

1. Els edificis de nova planta es projectaran de manera que disposin d'un garatge a l'interior de l'edifici o terreny d'un garatge a l'interior de l'edifici o terreny edificable del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m<sup>2</sup>) per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra il·les i vorades, i excloent-ne les instal·lacions de serveis.
2. Les places de garatge que com a mínim s'hauran de preveure, són les següents:

a) Edificis d'habitatges.

En sòl urbà, una plaça per a cada habitatge, sempre que l'edifici tingui més de tres habitatges, i una façana mínima de 9,00 m.

En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, i en sòl urbà objecte d'un pla especial de reforma interior, i unitats d'actuació, es compliran les condicions establertes en l'Annex del Reglament de Planejament quant a previsions de places d'aparcament.

b) Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines.

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) de superfície útil destinada a oficina.

c) Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzems.

Quan la superfície comercial, sumant totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, superi els quatre-cents metres quadrats (400 m<sup>2</sup>), haurà de tenir una plaça d'aparcament cada vuitanta metres quadrats (80 m<sup>2</sup>) de superfície construïda.

d) Construccions adscrites a l'ús industrial.

Hauran de tenir una plaça de garatge per a cada local de superfície superior als dos-cents metres quadrats (200 m<sup>2</sup>) i com a mínim una plaça cada dos-cents metres quadrats de superfície útil.

e) Hotels i similars.

Tindran com a mínim una plaça de garatge cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en individuals.

**Art. 99.- Condicions dels garatges d'ús públic**

1. Els garatges d'ús públic, es regiran per les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places de garatge.
2. Pel que fa al funcionament i incidència en l'entorn, s'aplicaran les condicions de l'ús industrial.
3. Segons la situació s'estableixen les superfícies màximes següents:
  - a) Planta baixa d'edifici destinat a altres usos: 500 m<sup>2</sup> (24 cotxes).
  - b) En planta inferior o pati interior d'una illa de cases: 1000 m<sup>2</sup> (50 cotxes).
  - c) En edifici independent, totalment adscrit a aquesta activitat 2000 m<sup>2</sup> (100 cotxes).

**Art. 100.- Condicions de les places de garatge.**

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un rectangle mínim de 2,20 x 4,50 m. S'admetrà un vint-i-cinc per cent (25%) de les places de 2 x 4 m., que es grafiaran en el projecte d'edificació.
2. Els garatges d'ús públic i aparcaments públics per a vehicles lleugers hauran de reservar permanentment, a la planta d'accés més fàcil i al màxim de pròxima sortida, com a mínim una plaça per cada cent vehicles, per a la utilització de passatgers minusvàlids. La seva amplada serà de 2,90 m.

**Art. 101.- Característiques de la construcció**



Els locals i establiments per l'ús de garatge hauran de complir les condicions següents:

1. S'utilitzaran materials incombustibles i resistent al foc únicament es permetrà el ferro a les estructures si es protegeix amb una capa de formigó o qualsevol altre material d'una eficàcia equivalent d'aïllament, de 3 cm., de gruix com a mínim.
2. El paviment serà impermeable, antilliscant i continu o bé amb juntes perfectament unides.
3. No podrà tenir comunicació amb altres locals destinats a usos diferents, exceptuant el relatiu a tallers de reparació d'automòbils.
4. No podran tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escala.
5. Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho per vestíbuls sense obertures fora de la porta d'accés, que serà resistent al foc i tindrà un dispositiu de tancament automàtic.
6. L'enllumenat artificial es realitzarà, únicament amb llums elèctrics i la instal·lació es protegirà amb tub d'acer. El nivell mínim d'enllumenat serà de 15 lux entre les places de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de 50 lux a l'entrada.
7. Alçada lliure
  - a) Els locals tindran una alçada lliure mínima a tots els punts de 2,25 mts. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 mts.
  - b) A l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.
8. Accessos
  - a) Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflictes en els sentits establerts per a la circulació. Aquesta amplada mai no serà inferior a 3,00 metres.
  - b) Els locals que tinguin més de 500 metres quadrats de superfície hauran de tenir com a mínim, dos accessos, que estaran assenyalats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació.
  - c) Igualment, si la superfície total és inferior als 2.000 metres quadrats, podran tenir un únic accés amb una amplada mínima de 5 metres.

- d) L'amplada dels accessos no es refereix tan sols a la llinda sinó que també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

## 9. Rampes

- a) Les rampes tindran una amplada suficient per a la lliure circulació dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no es pugui veure l'altre i la rampa no permeti la doble circulació haurà d'instal·lar-se un sistema adequat de senyalització de bloqueig..
- b) Les rampes tindran un pendent màxim del 25%, exceptuant els primers quatre metres immediats a l'accés del local, on serà com a màxim del 5% quan hagi d'emprar-se com a sortida al carrer.

## 10. Ventilació

- a) El sistema de ventilació es projectarà i es realitzarà amb una amplada suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en una proporció que pogués ser perillosa.
- b) La superfície de ventilació mitjançant obertures permanents serà com a mínim del 5% de la del local, en el cas que les obertures estiguin en façanes oposades i permetin els corrents d'aire transversals. Si totes les obertures són a la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació serà com a mínim del vuit per cent (8%).
- c) Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, haurà d'assegurar-se una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>. Per hora i per metre quadrat de superfície.

## 11. Característiques dels sostres

- a) El sostre dels garatges que tinguin la planta superior ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kgs/m<sup>2</sup> de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix.
- b) Quan no es compleixin aquests requisits haurà d'existir una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior entre el sostre i el cel ras, que es construirà amb material incombustible i aïllant tèrmic, i suportat per materials de les mateixes característiques.

## 12. Obertures

- a) Es protegiran també amb tela metàl·lica les finestres que donin a façanes anteriors i posteriors si més amunt hi ha obertures alienes al garatge a menys de 6 metres de distància.

- b) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o d'oficines i s'allargui més enllà de la façana posterior sempre que hi hagi més amunt obertures alienes a menys de 5 metres d'alçada haurà de construir-se un sostre continu i resistent al foc que sobrepassi com a mínim de tres metres la façana posterior de l'edifici.
13. En plantes d'aparcament d'ús públic, a part de l'accés o accessos haurà d'existir una sortida d'emergència a l'exterior del local per a persones, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local tingui dos accessos independents separats més de 10 metres, es podrà prescindir de la sortida d'emergència.
14. Mesures de prevenció d'incendis
- a) Dintre d'una distància màxima de cinc metres des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi els 200 metres quadrats, s'instal·larà una boca d'incendis que compleixi les condicions establertes a la NBE-CPI-91, proveïda d'una mànega d'una llargada suficient per tal que l'aigua arribi al punt més llunyà de la planta.
  - b) Es disposaran aparells extintors d'incendis de 5,0 o més Kg. de CO<sub>2</sub>, o pols seca, com a mínim n'hi haurà un per cada 100 metres quadrats de superfície fracció, i també com a mínim n'hi haurà dos per planta.
  - c) Quan la superfície del local sigui inferior a 50 metres quadrats, hi haurà d'haver com a mínim un aparell extintor.

#### **Art. 102.- Prohibicions**

1. En edificis destinats a aparcaments d'ús públic, es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcaments, i a efectes d'això es fixaran els avisos convenients en llocs visibles i amb lletres perfectament llegible.

#### **Art. 103.- Supòsit especial**

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vials que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin recomanable, a menys que s'adoptin les mesures correctores que corresponguin, en cada cas.

## SECCIÓ 3.6.-REGULACIÓ DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ

### Art. 104.- Definició i condicions generals

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats d'esbarjo de tipus, bar, bar-restaurant, croissanteria o similars realitzades per iniciativa privada o pública, amb venda i consum de begudes alcohòliques o sense.
2. Zonificació. En la regulació de cada una de les zones, establertes en les Normes Subsidiàries es determina explícitament l'admissió d'aquests usos o dins la classificació dels usos comercials.
3. Tant per la naturalesa de l'activitat en qüestió com per les característiques dels locals que les acullen s'exigirà en tots els expedients un projecte d'aïllament acústic.
4. Les sol·licituds de llicència d'obertura, ampliació o modificació important de l'activitat (bar, bar-restaurant, croissanteria o similars) aniran acompanyades, a part de tota la documentació normal, d'un certificat emès per una entitat col·laboradora de l'administració, que posi de manifest el valor de l'aïllament acústic mesurat "in situ". En cap cas serà inferior a 40 db.
5. El nivell sonor màxim admissible variarà d'acord sigui mesurat durant l'horari diürn o bé en el nocturn, amb les següents limitacions:
  - a) Es considerarà horari de dia de les 7 h. Fins a les 22 h. I es considerarà horari de nit de les 22 h. Fins a les 7 h.
  - b) El nivell sonor màxim es mesura en db.

*Quadre de limitació de soroll en decibels:*

HORARI	DORMITORI	RESTA HABIT.	EXTERIOR
Dia	35	35	50
Nit	25	25	45

- c) Les màquines i motors s'instal·laran a una distància mínima de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre i quan la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmoreïdors.
- d) Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir com a

complement dels requisits referents als aïllaments acústics la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat.

## SECCIÓ 3.7.-REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESPECTACLES (sales de festes, sales de ball i discoteques)

### Art. 105.- Definició i condicions generals

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats com sales de festa, sales de ball, discoteques o similars realitzades per iniciativa privada o pública envers el públic.
2. En la regulació de cada una de les zones establertes en les Normes Subsidiàries es determina explícitament l'admissió d'aquests usos, dins la classificació d'espectacles.
3. No es podran instal·lar discoteques ni altres activitats d'esbarjo compreses dintre els serveis privats o d'ús recreatiu que suposin l'existència d'actuacions en directe en locals que formin part d'edificis d'habitatge o que afrontin amb habitatges. En qualsevol cas, l'aïllament serà el necessari perquè es compleixin els nivells màxims en una tercera categoria, segons l'article 1.B.
4. L'Ajuntament pot ordenar la instal·lació d'un limitador de volum que es precintarà després de la seva calibració a un nivell sonor normatiu que correspongui.
5. L'atorgament de nova llicència municipal per a la instal·lació, obertura i funcionament de sales de festa, discoteques, sales de ball i similars estarà subjecta en tot cas al compliment de les condicions següents:
  - a) Que els establiments disposin d'un nombre de places d'aparcament privades per a turismes equivalent a la meitat del seu aforament autoritzat.
  - b) Que l'aparcament es trobi a una distància no superior als vint metres del local; aquesta distància es prendrà sempre en mesures ortogonals, en les que no es computaran les amplades dels vials públics.
6. L'Ajuntament, en atenció a les peculiaritats del local i guardant sempre la proporcionalitat deguda, podrà exigir als peticionaris, amb caràcter previ a l'autorització de l'activitat, la redacció i la tramitació d'un pla especial que ordeni l'estacionament a la zona i els accessos a l'aparcament.



## CAPÍTOL 4.- DISPOSICIONS RELATIVES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

### SECCIÓ 4.1.-GENERALITATS.

#### Art. 106.- Àmbit d'aplicació

Els preceptes continguts en aquest capítol són d'aplicació tant per a les noves edificacions en sòl urbà com per a les aixecades en les restants classes de sòl, i poden ser completades, però no modificades, en els documents urbanístics que desenvolupin les presents Normes.

#### Art. 107.- Tipus i paràmetres d'ordenació

1. L'ordenació física en les diferents zones es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

a) Tipus d'ordenació, segons alineació de vial.

S'identifica amb els primers creixements del nucli de l'Abella, formalitzant una ordenació contínua al llarg d'un front de carrer, en el qual, les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la forma i grandària de l'illa, la profunditat edificable, l'alçada màxima reguladora i el nombre de plantes.

L'alineació de vial és la que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, places o jardins i les parcel·les o solars edificables.

En posteriors expansions del nucli més antic i tradicional, aquest tipus s'ha anat transformant, en una variant de l'edificació contínua entre mitgeres, que és el manteniment de l'alineació de vial, però en una construcció separada dels límits laterals.

b) Tipus d'ordenació en edificació aïllada

Compren l'edificació en base a una construcció aïllada, individualitzada, amb separacions entre ella i els límits enjardinats de caràcter privat, sobre una parcel·la considerada com a unitat bàsica d'edificació. Les condicions bàsiques per a la construcció es regulen a través d'un coeficient d'intensitat de l'edificació, un percentatge d'ocupació, unes separacions als límits de la parcel·la i una alçada màxima de l'edificació.

c) Tipus d'ordenació oberta o de volumetria específica.

Consisteix en l'ordenació lliure amb subjecció a les previsions de les presents Normes, d'una composició de volums, regulada a través d'un índex d'edificació zonal, un percentatge d'ocupació, una alçada màxima i una densitat màxima d'habitatges. En el cas que les Normes no explicitin gràficament la disposició de volums serà necessari el desplegament d'un Pla Especial o Estudi de Detall.

d) Tipus d'ordenació en filera.

Consisteix en edificacions recolzades en una directriu, formant un conjunt d'edificació contínua d'edificació entre mitgeres. Aquestes edificacions podran alinear-se a vial o recular-se respecte a ell, formant un pati davanter, destinat a jardí. Les condicions bàsiques d'edificació venen establertes per una distància obligatòria a l'alineació de vial, una profunditat edificable, una profunditat edificable i una crugia mínima per unitat parcel·lària.

2. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen de forma conjunta i independent els màxims embolcalls dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. No obstant això, aquests embolcalls no són obligatoris fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions, a resguard de tot allò disposat en la zona corresponent.
3. En les Normes que desenvolupen cada zona es determinen els tipus que deuen o poden aplicar-se a cada una, així com els valors màxims o mínims que en cada cas prenen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

## SECCIÓ 4.2.-PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ, SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

### Art. 108.- Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència als paràmetres d'edificació.
2. Condicions de mida i forma de les parcel·les:
  - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de diverses d'aquelles formin una d'aquestes i al revés.
  - b) Quan en aquestes Normes s'estableixen unes condicions mínimes de grandària i/o forma, serà obligatori, per poder edificar, complir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma, aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, quan així es permeti explícitament i en la mesura que s'assenyali en les normes específiques de cada zona.
  - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles, d'acord amb allò previst en l'article 140 del D.L. 1/90 (art.. 188 L.U. 2/02), així haurà de constar, obligatòriament en el Registre de la Propietat.
  - d) Perquè una parcel·la tingui la condició de solar deurà complir les condicions mínimes d'urbanització assenyalades en els articles 115, 119 i concordants del D.L.1/90 (art.. 26 i 29 L.U. 2/02).

### Art. 109.- Alineacions

1. Constitueix l'alineació de vial la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable.

2. S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual deurà aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de vial coincideixen amb les de façana. Així mateix es poden admetre reculades i la construcció de façanes porticades formant porxos d'ús públic, mitjançant el desplegament d'Estudis de Detall. En aquests casos la llum lliure entre la línia de pilars i la façana, en tota la seva longitud, serà com a mínim de 2 metres i l'alçada lliure mínima de 3 metres. El propietari o promotor vindrà obligat a sufragar les obres de pavimentació, així com les derivades del tractament de les façanes que presentin mitgeres al descobert, i així es farà constar a la corresponent llicència municipal d'edificació.
3. Alineació posterior de l'edificació, és la línia on es deurà aixecar obligatòriament la façana posterior de l'edifici. Aquesta línia ve assenyalada i acotada en els plànols normatius.
4. Es defineix per paret mitgera, la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la cobertura, encara que aquesta continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llums o patinets de caràcter mancomunat.
5. En el tractament de les mitgeres al descobert poden presentar-se tres situacions diferenciades:
  - a) Coincidència amb límits d'altres qualificacions urbanístiques, amb ordenacions aïllades o obertes.
  - b) Contigüitat amb preexistències que disposen d'obertures en parets laterals.
  - c) Noves construccions que l'edificació no ocupi la totalitat de l'ample del solar.

En aquests tres supòsits les noves edificacions s'hauran de regular d'acord amb les següents condicions:

- S'hauran de respectar les condicions mínimes de ventilació i il·luminació establertes en aquestes Normes, en respecte les obertures existents en les finques veïnes i tractar-se els paraments laterals com a façanes. En aquest cas, les separacions entre edificis compliran les dimensions mínimes establertes per a patis en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim d'un metre.

- Les noves edificacions que es construeixin reculades en relació a les parets mitgeres, guardaran una distància mínima entre edificis que compleixi les condicions mínimes de ventilació i il·luminació, amb un mínim d'un metre, llevat que es constitueixi un pati mancomunat legalment establert.

- En tots els casos les mitgeres deuran complir les condicions d'aïllament de la norma bàsica d'aplicació i el parament haurà d'acabar-se amb materials de façana, quedant expressament prohibits els envans pluvials i les solucions amb plaques ondulades de fibrociment.
6. S'entén per illa de cases, la superfície de sòl delimitada per alineacions de vials, contigües, de manera que formin en planta, una figura tancada.
  7. Constitueix l'ample de vial la mida que resulta de la real afectació a l'ús públic. Per la seva determinació en els vials existents es distingeixen els següents casos:
    - a) Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot un tram entre dues cantonades o xamfrans, serà aquesta la que defineixi l'amplada de vial.
    - b) En el cas de no ser paral·lels es prendrà com a amplada de vial l'ample més petit del tram considerat.
    - c) S'entén per ample puntual de vial la menor distància entre un punt determinat l'una alineació, en respecte l'alineació oposada.
    - d) En els casos de vials de nova obertura l'ample de vial serà el que s'afecti realment a l'ús públic en virtut de les disposicions del planejament i del corresponent projecte d'urbanització, i que a aquests efectes se cedeixi i urbanitzi.
  8. En algunes illes s'estableix una separació mínima de l'edificació als límits laterals, en funció de l'amplada mínima de façana de la parcel·la, donant lloc a diferents situacions regulades a través de les corresponents subzones.

#### Art. 110.- Plantas

1. Constitueix la planta baixa per a cada parcel·la aquella que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer als punts de major i menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent.

En els casos en què, com a conseqüència de la pendent del carrer, més d'una planta se situa dins els límits expressats, cada tram de façana en què això passi, definirà una diferent planta baixa.

Per a les parcel·les que donin front a dos carrers diferents la cota de la planta baixa en cada un d'ells es definirà com si es tractés de parcel·les independents, en les quals, la seva profunditat arribarà al punt mig de l'illa.

En el cas de cantonades es considerarà el conjunt com una sola façana desenvolupada.

No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.

2. La planta semi-soterrani és la planta situada per dessota de la planta baixa, amb almenys una cara que doni directament a l'exterior, tingui o no obertures.

L'alçada lliure mínima de la planta semi-soterrani serà:

- 2,40 metres per usos auxiliars
- 2,50 metres per usos residencials

La planta semi-soterrani podrà destinarse a habitatge quan tingui tres cares al descobert i es compleixin totes les disposicions de ventilació i il.luminació funcionals establertes en aquestes normes i les d'habitabilitat que siguin d'aplicació. No s'admeten construccions palafítics -sobre pilars-; aquesta planta haurà de tancar-se amb elements fixes i permanents almenys en el 50% de la seva superfície en planta.

3. La planta soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, o planta semisoterrani, tingui o no obertures al carrer, i haurà de disposar d'una alçada lliure mínima de 2,40 metres. En aquesta planta no és autoritzat l'ús residencial, ni la disposició de peces habitables. Es podran autoritzar altres usos admesos en les diferents zones, si el local es dota de les mesures tècniques necessàries pel compliment de la normativa específica d'activitats.
4. S'entén per planta pis, tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.

#### **Art. 111.- Edificabilitat**

1. La façana mínima és la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició s'acompleixi en qualsevol dels dos fronts.
2. L'alçada reguladora màxima és la distància, mesurada en sentit vertical en el pla exterior de la façana, fins arribar a la línia d'arrencada de la



cobertura o del pla superior del forjat que suporta el terrat o coberta plana. El punt d'origen per a mesurar l'alçada es prendrà a partir del paviment de la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes serà l'establert en la regulació de les diferents zones i en el seu defecte en els plànols normatius.

En els casos en què per raó de la pendent del terreny es trobin plantes soterranis o semisoterranis pel damunt de les terres transformades, l'edificació no podrà sobrepassar en cap punt una alçada en metres que resulti de l'alçada reguladora màxima establerta en cada zona més 3 metres.

En el cas en què sobre el mateix solar operin alçades reguladores diferents, s'aplicaran les següents regles:

- a) L'alçada reguladora major s'aplicarà sobre la façana corresponent al carrer o plaça a la qual dóna front, amb una profunditat igual a la profunditat edificable.
- b) En el cas d'una illa de cases totalment edificable l'alçada reguladora major s'aplicarà fins una profunditat edificable corresponen a la línia imaginària que dividiria l'illa en dues meitats iguals.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només s'admetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent (30%). Els arrencaments de les cobertes seran línies horitzontals, paral·lels als paraments exteriors de les façanes, situats com a màxim a l'alçada reguladora, i en cap cas a més de 0,40 m. per sobre de l'últim forjat, mesurat en el pla de façana; i en els quals els vols no superin els dels ràfecs permesos. L'interior de la coberta serà habitable com a golfes, vinculades, i accessibles únicament a través l'habitatge de la planta inferior, i per tant en cap cas podrà constituir-se com una unitat independent.
- b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres i caixes d'escala amb un màxim de 3 metres.
- c) Baranes de les façanes, anteriors i posterior i les dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,20 metres.
- d) Elements de separació de terrats amb un màxim d'1,80 metres si són opacs i 2,50 metres si són transparents, com reixes, tanques de bruc, etc.

- e) Elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Remats de l'edificació de caràcter ornamental, simbòlic o decoratiu.

3. Es defineix com profunditat edificable com la màxima distància, mesurada perpendicularment, entre l'alineació oficial de vial i l'alineació posterior de l'edificació. Aquesta profunditat edificable vindrà assenyalada en els plànols normatius i resultarà d'un traçat, en posició equidistant dels fronts de la via pública, d'una figura similar a la de l'illa de cases, a resguard de casos especials determinats específicament en els plànols normatius.
4. Constitueix el pati d'illa l'espai lliure delimitat per les alineacions posteriors de l'edificació.
5. S'admetran construccions en el pati d'illa, en els llocs que així s'expliciti en els plànols normatius, a resguard de disposicions en contra en la regulació detallada de cada zona, en planta baixa i/o soterrani, unides a la resta d'aquestes plantes situades dins la profunditat edificable. No podran sobrepassar l'alçada de planta baixa de la resta de l'edifici, la seva coberta haurà de ser tractada com a terrat transitable, i en cap cas podran destinar-se a usos residencials.

#### **Art. 112.- Elements sortints de l'alineació de façana**

1. Els cossos volats són elements habitables o ocupables que sobresurten de l'alineació de façana, i poden distingir-se en tancats, semitancats o oberts. Son cossos volats tancats els miradors, tribunes i d'altres similars amb tots els seus paraments amb tancaments fixes. Són cossos volats semitancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmuntables, com són les galeries i similars. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i altres similars.
2. No s'admeten cap tipus de cossos volats en planta baixa, aquests podran construir-se amb les excepcions i restriccions establertes en aquestes Normes, a partir de la primera planta.
3. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos volats en planta pis. Aquest pla se situa a un metre de la mitgera, quan no es disposi altra distància en la regulació de cada zona.
4. El vol màxim dels cossos volats, tancats, semitancats o oberts, s'estableix en cada tipus de zona, però en cap cas podrà superar 0,80 metres.

5. S'entén per elements volats els elements constructius, no habitables, ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de l'edificació, com són els sòcols, pilars, ràfecs, barbacanes, gàrgoles, marquesines, etc. i altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional o semàntica. Es limitaran en quant al vol màxim a les disposicions aplicables en els cossos volats, aplicables en totes les zones d'aquest tipus d'ordenació, amb les particularitats següents:
- a) S'admeten elements volats en planta baixa, en edificacions que donin front a un carrer de més de 6 metres d'ample i sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'ample del vial, d'una desena part de l'ample de la voravia i de 0,40 metres quan afectin a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 metres si ocupen més d'aquesta cinquena part, i sempre que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a 3 metres pel damunt de la rasant del carrer i que el seu vol no sigui superior a l'amplada de la voravia, menys 0,25 metres i amb un màxim de 0,80 metres.
  - b) Els ràfecs i barbacanes podran volar del pla de façana la distància que resulti de la regulació dels cossos volats, poden ocupar en aquest cas la total longitud de façana sempre que quedi plenament justificada la solució de les mitgeres.
  - c) Els elements no permanents com els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars no estan inclosos en el concepte d'elements volats regulats en aquestes Normes.

#### **Art. 113.- Ventilació i il·luminació**

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i cambres no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, al menys, de patis de llums. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les anteriors i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums o de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars als habitatges, no destinades a dormitoris, cuines i cambres, quan s'assegurin les condicions higièniques i d'habitabilitat requerides per la legislació aplicable.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i cambra destinats a usos comercials, d'oficines o altres, podrà realitzar-se mitjançant patis de llums o de ventilació. Es permetrà en aquests casos la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics eficaços que assegurin les condicions requerides per la legislació aplicable.
4. Els patis de llums poden ser interiors o mixtes. Són interiors els patis de llums que no s'obren a altres espais lliures o vials i són mixtes els oberts a aquests espais.
5. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors depèn de la seva alçada i respondrà al següent quadre:

Alçada del pati Nº de plantes	Dimensió mínima (m.)	Superfície mínima (m2.)
1	3	9
2	3	10
3	3	12
4	3	14
Més de 4	3,50	18

6. Els patis de llums mixtes, deuran respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit anteriorment expressades, però no serà aplicable el concepte de superfície mínima.
7. Els paraments dels patis de llums mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.
8. El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, en referència a formes i dimensions per les disposicions establertes per als patis interiors i mixtes.
9. Als efectes de les disposicions d'aquest article sobre patis de llums interiors es tindran en compte, a més a més, les següents regles:
  - a) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb elements volats o altres serveis com els safareigs.
  - b) L'alçada del pati a efectes de determinar la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que el precisi

fins la més elevada.

- c) El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre el nivell del paviment de la dependència de situació inferior a il·luminar o ventilar.
- d) Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre els paraments del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 50% de la del pati.
10. Els patis de ventilació poden ser, també interiors o mixtes. La seva dimensió i superfície mínima obligatòria dependrà de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim igual a un octau de la seva alçada, amb un mínim de 2 metres i una superfície mínima segons la taula següent, regint les mateixes regles que en els patis de llums.

Alçada del pati de plantes pis	Superfície mínima (m2).
1	5
2	6
3	8
4	10
Més de 4	12

#### Art. 114.- Elements tècnics de les instal·lacions

- Es defineixen com a elements tècnics de les instal·lacions els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estenedors.
- El volum i alçada de tots aquests elements, seran dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un, i es preveuran mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.

#### Art. 115.- Ordenació i compensació de volums

- Mitjançant Estudis de Detall es podran tramitar modificacions de les previsions d'aquestes Normes, sense que aquestes modificacions representin canvis a les determinacions fonamentals de l'ordenació



d'acord amb allò que disposa l'article 26 del D.L. 1/90.

2. A aquests efectes es consideraran paràmetres fonamentals:

- a) L'alineació oficial de vial.
- b) L'alçada reguladora màxima.
- c) El nombre màxim de plantes.
- d) El volum màxim que resulti de l'aplicació de la profunditat edificable fixada en els plànols normatius.

## SECCIÓ 4.3 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA.

### Art. 116.- Parcel·la

S'entén per parcel·la la porció sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de facilitar l'execució de l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat i densitat de l'edificació.

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, poden-se donar el cas que una d'elles en compregui diverses d'aquestes i al revés.

Les presents Normes estableixen les condicions mínimes de grandària i forma que haurà de reunir la parcel·la en cada zona.

S'exceptuen aquelles parcel·les de grandària i/o façana més petita, existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes, o afectades per l'obertura de carrers, o pels sistemes de parcs i jardins, d'equipaments col·lectius, de servitut o de serveis tècnics, que seran també edificables, mantenint els paràmetres de la mateixa, subzona, quan la diferència de superfície de la parcel·la no excedeixi del 10%.

Quan aquesta diferència sigui major, també seran edificables, ajustant-se als paràmetres de la subzona de superfície inferior, sense, que en cap cas, això suposi un augment de l'edificabilitat màxima que li correspondria, per aplicació dels paràmetres de la subzona corresponent, excepte en la subzona 3a, en la que es conservaran els seus propis paràmetres.

En tots els casos, el projecte constructiu justificarà la integració amb les parcel·les contigües, mantenint les distàncies mínimes de l'edificació, al carrer, a fi que el tipus resultant no entri en contradicció formal amb la resta dels tipus de subzona on s'inclou.

2. Les parcel·les que no tinguin, com a mínim, una superfície i façana al carrer dobles de la mínima es consideraran indivisibles, i així es farà constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, d'acord amb allò disposat en l'article 140.2 del D.L.1/90 (art.. 188 L.U. 2/02).
3. Per a què una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les

condicions mínimes d'urbanització que estipulen els articles 115, 119 i concordants del D.L.1/90 (art.. 26 i 29 L.U. 2/02).

#### **Art. 117.- Desplegament del volum edificable.**

1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els cossos i elements volats, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o vàries edificacions principals i destinar-se part d'aquest volum a construccions auxiliars.
2. Respectant les condicions de volum es permetrà l'agrupació d'habitatges fins a un màxim de sis, dins d'una única parcel·la indivisible, de superfície mínima igual al nombre d'habitatges per la superfície mínima establerta. Hauran de formar una composició unitària, tant formant un únic volum com diverses edificacions anàlogues, amb l'espai lliure de caràcter comunitari.
3. En aquests casos que en funció de la mida de la parcel·la s'estableix un número màxim d'habitatges, aquest haurà de respectar-se encara que comporti que no pugui aprofitar-se el sostre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat.

#### **Art. 118.- Ocupació màxima**

1. L'ocupació màxima de parcel·la està establerta a través d'un percentatge màxim, en cada una de les zones. Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortits.
2. Aquesta ocupació màxima vindrà reduïda en parcel·les amb pendent superiors al 30% i en el seu cas, l'edificabilitat corresponen d'acord amb els següents criteris:
  - del 30% al 50% de pendent, l'ocupació es redueix un terç.
  - del 50% al 100% de pendent, l'ocupació es redueix a la meitat
  - més del 100% de pendent, no és edificable.
3. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellacions i excavacions no podran sobrepassar el paràmetre definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars o aparellats. En altres casos podrà també ocupar-se fins el 40% de l'espai restant, sempre que es destini a garatge i es justifiqui per la topografia i permeti encastar l'edificació de forma respectuosa dins del terreny, i el condicionament del sostre del soterrani com a espai lliure vinculat al jardí.

### Art. 119.- Espais lliures de parcel·la

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures enjardinats al servei de les edificacions aixecades en la parcel·la.
2. Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes pels patis mancomunats.

### Art. 120.- Plantes

1. Planta baixa: Es defineix pel pla horitzontal que neix del punt més alt de la base de l'edificació, respecte del terreny natural, amb marge de variació d'un metre per damunt o per davall. El marge de variació, amunt o avall, es farà sempre en relació al sentit del pendent, ascendent o descendent, respecte la perpendicular al vial.

Quan l'edificació es disposi de manera esglaonada es consideren planta baixa tots aquells nivells que no tinguin una diferència de cop superior a dos metres, amb respecte del pla base definit com a planta baixa.

2. La planta pis és tota la planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa.
3. La planta semi-soterrani és la planta situada per dessota de la planta baixa, amb almenys una cara que doni directament a l'exterior, tingui o no obertures.

L'alçada lliure mínima de la planta semi-soterrani serà:

- 2,40 metres per usos auxiliars
- 2,50 metres per usos residencials

En la planta semi-soterrani podran existir-hi peces habitables com a complement de l'habitatge que es desenvolupi en les plantes superiors, i no s'admetrà cap habitatge que es desplegui exclusivament en aquesta planta. No s'admeten construccions palafítics -sobre pilars-; aquesta planta haurà de tancar-se amb elements fixes i permanents almenys en el 50% de la seva superfície en planta.

4. La planta soterrani és la planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior, i que no sobresurt del nivell de les terres transformades, en cap punt més d'un metre. L'alçada mínima lliure de la planta soterrani es fixa en 2,40 metres. La planta soterrani no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat neta quan estigui construïda en la projecció de l'edifici principal, però en el cas d'ocupar espais fora d'aquesta, tindrà consideració d'edificació auxiliar, i comptabilitzarà com a tal, amb les limitacions d'ocupació màxima establertes per a cada subzona.

#### Art. 121.- Edificabilitat

1. L'índex o coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent, entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la. En el càlcul de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes construïdes, exceptuant les plantes soterranis i semisoterranis quan el seu sostre estigui a menys d'1,25 metres pel damunt del nivell del terreny transformat.
2. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes autoritzades, incloent la planta baixa com a primera edificable. El nombre màxim de plantes permeses s'assenyala en la regulació específica de cada zona.
3. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta o part de la planta que tingui la consideració de planta baixa. Els valors de les alçades màximes es determinen en la regulació de cada una de les zones.

En els casos en què per raó de la pendent del terreny es trobin plantes soterranis o semisoterranis pel damunt de les terres transformades, l'edificació no podrà sobrepassar en cap punt una alçada en metres que resulti de l'alçada reguladora màxima establerta en cada zona més 3 metres.

En el cas que l'edificació es desplegui esglaonadament per tal d'adaptar-se al desnivell del terreny, els volums que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat en un terreny horitzontal.

4. Pel damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent (30%). Els arrencaments de les cobertes seran línies horitzontals, paral·lels als paraments exteriors de les façanes, situats com a màxim a l'alçada reguladora, i en cap cas a més de 0,40 m. per sobre de l'últim forjat, mesurat en el pla de façana; i en els quals els vols no superin els dels ràfecs permesos. L'interior de la coberta serà habitable com a golfes, vinculades, i accessibles únicament a través l'habitatge de la planta inferior, i per tant en cap cas podrà constituir-se com una unitat independent.
  - b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres i caixes d'escala amb un màxim de 3 metres.
  - c) Baranes de les façanes anterior i posterior i les dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,20 metres.
  - d) Elements de separació de terrats amb un màxim d'1,80 metres si són opacs i 2,50 metres si són transparents, com reixes, tanques de bruc, etc.
  - e) Elements tècnics de les instal·lacions.
  - f) Remats de l'edificació de caràcter ornamental, simbòlic o decoratiu, amb un màxim d'1,20 metres.
5. Les separacions mínimes de l'edificació són distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació i els cossos sortits. Es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals, els quals tindran com a directrius els límits de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació inclosos els cossos sortits.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al front de la via pública, al fons de la parcel·la, als laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la estan establertes en cada cas en la regulació de cada zona.

La separació entre dos cossos d'edificació independent, situats dins la mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que entre cada edificació i els cossos d'edificació propers que estan projectats o construïts i que siguin més alts. Així mateix s'estableixen valors mínims a aquestes separacions en la regulació de cada zona.



Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellacions de terreny o excavacions, en el cas d'habitatges unifamiliars, respectaran les distàncies mínimes als límits de parcel·la, excepte en el cas que es tracti de l'accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la superfície de l'accés no superi el 15% de la superfície lliure.

6. S'admeten les cases prefabricades, construïdes amb materials de qualitat, prohibint-se específicament les cases metàl·liques, ni cap tipus d'edificació provisional, ni mòbil, tipus mobil-homes, autocaravanes, caravanes i anàlegs, així com els materials de coberta de fibrociment, plaques de plàstic o xapes metàl·liques.
7. Al igual que qualsevol habitatge, compliran amb el programa funcional mínim establert en aquestes normes, i estaran subjectes a llicència d'obres majors. Els projectes que es presentin, requeriran de la documentació establerta en l'article 31 d'aquestes normes i l'Ajuntament, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per tal de donar degut compliment al contingut de les presents Normes.

#### **Art. 122.- Ventilació i il·luminació**

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i cambres no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, al menys, de patis de llums. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les anteriors i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums o de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars als habitatges, no destinades a dormitoris, cuines i cambres, quan s'assegurin les condicions higièniques i d'habitabilitat requerides per la legislació aplicable.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i els destinats a usos comercials, d'oficines o altres, podran realitzar-se mitjançant patis de llums o de ventilació. Es permetrà en aquests casos la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics eficaços que assegurin les condicions requerides per la legislació aplicable.

4. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors depèn de la seva alçada i respondrà al següent quadre:

Alçada del pati Nº de plantes	Dimensió mínima (m.)	Superfície mínima (m2.)
1	3	9
2	3	10
3	3	12

5. Als efectes de les disposicions d'aquest article sobre patis de llums interiors es tindran en compte, a més a més, les següents regles:

- Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb elements volats o altres serveis com els safareigs.
- L'alçada del pati a efectes de determinar la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que el precisi fins la més elevada.
- El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre el nivell del paviment de la dependència de situació inferior a il·luminar o ventilar.
- Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre els paraments del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 50% de la del pati.

6. Els patis de ventilació tindran una dimensió i superfície mínima obligatòria que dependrà de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim igual a un octau de la seva alçada, amb un mínim de 2 metres i una superfície mínima segons la taula següent, regint les mateixes regles que en els patis de llums.

Alçada del pati de plantes pis	Superfície mínima (m2).
1	5
2	6
3	8

#### **Art. 123.- Elements tècnics de les instal·lacions**

1. Es defineixen com a elements tècnics de les instal·lacions els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estenedors.
2. El volum i alçada de tots aquests elements, seran dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un, i es preveuran mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'edificació.

#### **Art. 124.- Construccions auxiliars**

1. Es consideren construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, caseta d'eines de jardineria, piscines i instal·lacions esportives, vestuaris, safareigs, rebosts, trasters, barbacoes, hivernacles i d'altres anàlegs. L'edificabilitat d'aquests cossos d'edificació vindrà fixada en cada una de les zones a través d'una ocupació màxima, una alçada màxima i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.
2. Aquests cossos d'edificació venen bàsicament definits pel seu ús i per tant a partir de la seva concepció complementària a l'ús d'habitatge, es podrà disposar en volums aïllats, adossats o dins el propi volum de l'edifici principal, però sempre en planta baixa, planta semisoterrani o planta soterrani.
3. Les construccions auxiliars deuran mantenir-se incloses en el perímetre regulador de l'edificació. Només podran construir-se en les faixes laterals i posteriors, sense envair la reculada al carrer quan així es convingui expressament mitjançant document de mútua acceptació, entre veïns. S'exceptuen les cubetes de les piscines que deuran separar-se un mínim d'un metre dels límits de la parcel·la,
3. En els casos en què el terreny transformat en el front del vial se situa pel damunt de la cota 1,80 m. respecte la rasant del carrer, les construccions auxiliars i en especial els garatges, es podran construir en substitució de terres, conformant una unitat amb el mur de tanca principal. L'amplada del garatge no excederà, en aquests casos d'un 30% de l'amplada de la parcel·la.

4. En el cas invers, que el nivell del terreny se situa a més de 2,40 metres per dessota de la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la, s'admetrà la construcció de cossos auxiliars en la franja davantera, en planta baixa fins l'alineació de vial. Aquest sostre compatibilitzarà com a construcció auxiliar, respectant les condicions d'ocupació, alçada i separacions establertes per a cada zona i en cap cas podrà destinar-se a habitatge. L'alçada lliure mínima serà de 2,20 metres, i no podran superar l'amplada de l'edificació principal.
5. Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta. En el cas de disposar-se aïllades de l'edifici o en els límits de parcel·la, compliran les disposicions generals de les construccions auxiliars, i requeriran del document de mutua acceptació entre veïns.
6. No s'admet cap tipus d'edifici auxiliar de caràcter cobert, ni de garatge, prèviament a la construcció principal.
7. Les construccions auxiliars estaran construïdes amb materials de qualitat, prohibint-se específicament les barraques, les casetes metàl·liques, ni cap tipus d'edificació provisional, ni mòbil, tipus mobil-homes, autocaravanes, caravanes i anàlegs, així com els materials de coberta de fibrociment, plaques de plàstic o xapes metàl·liques.
8. Les construccions auxiliars estaran subjectes a llicència d'obres. Els projectes que es presentin, requeriran de la documentació establerta en l'article 31 d'aquestes normes i l'Ajuntament, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per tal de donar degut compliment al contingut de les presents Normes.

#### **Art. 125.- Tanques**

1. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials. Es permetrà recular-la o enretirar-la en part, quan es justifiqui una millor relació entre l'edificació principal o les edificacions auxiliars i l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació deurà tractar-se amb jardineria, a càrrec de la propietat del sòl.

2. Les tanques del carrer s'ajustaran a les condicions següents:
  - a) En el cas que la terrassa front al carrer, es situï, com a màxim a un metre de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. En cas que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,50 m., devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per evitar que passi.
  - b) En el cas que la terrassa amb front al carrer es situï a més d'1,00 metre per damunt de la rasant, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a un metre més. En cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament podrà tenir més de 4,50 respecte de la rasant del carrer, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per a evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions fixades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial, en els garatges en substitució del massís de les terres.
  - c) S'admeten portes i glories amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés.
  - d) No sobrepassaran la longitud d'un 30% del total de façana i com a màxim hauran d'incloure's dins un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial de carrer, i 3,50 metres d'alçada. Aquestes construccions hauran de separar-se un mínim de 3,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, a no ser que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques en els límits restants serà tal que en cap cas se superi l'alçada d'1,50 metres mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

#### **Art. 126.- Moviments de terres**

1. En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi amb les següents condicions:

- a) Les plataformes d'anivellament en els límits de parcel·la no podran situar-se a més de 0,75 metres per sobre o més de 2,50 metres per sota de la cota natural del límit de separació entre dues parcel·les contigües.

- b) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la hauran de complir amb el precepte de l'apartat anterior, i en cap cas s'admetran murs interiors de contenció de terres que sobrepassin, en la part vista, l'alçada de 3,00 metres.
2. Les instal·lacions esportives a l'aire lliure que es puguin construir (pistes de tennis, frontons, piscines, ...) s'adaptaran al territori transformat, situat el seu pla base al nivell de la plataforma corresponent, sense que en cap cas es pugui aixecar del mateix; en tot cas enfonsar-se respecte ell.

Aquestes instal·lacions es podran ajustar als límits de la parcel·la, excepte les piscines, que es separen un mínim d'un metre.

En el cas de necessitar elements constructius fixos de caràcter opac, aquests no podran tenir una alçada superior a 3 metres respecte la plataforma del pla base del terreny transformat, excepte en el supòsit que es situïn just als límits de la parcel·la, en el que l'alçada màxima, serà la que es deriva de l'aplicació de la regulació de les tanques als límits de les parcel·les. En aquest cas i amb exprés consentiment, per escrit, del veí, es podrà autoritzar una major alçada, que en cap cas serà superior a 4,00 metres.

3. Serà obligatori que en tots els projectes de construcció hi figuri el plànol topogràfic actualitzat, a escala mínima 1:500, així com l'estudi detallat pels moviments de terrenys a dur a terme, l'organització de l'espai lliure circumdant, indicant els nivells de les plataformes definitives i la definició constructiva dels murs de contenció previstos, justificant l'adaptació del projecte als criteris expressats en aquest article. En cas de parcel·les amb pendents inferiors al 5%, només serà necessari adjuntar referència topogràfica en punts rellevants de la parcel·la, així com de les rasants del carrer o carrers que s'enfronti.

## SECCIÓ 4.4 PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

### Art. 127.- Desplegament d'aquest tipus d'ordenació

1. La composició i/o ordenació de volums de l'ordenació segons volumetria específica, es desplegarà en funció de la reglamentació de cada zona, ja sigui per estar explicitada en els plànols normatius o en el seu defecte a través de Plans Especials o d'Estudis de Detall, amb les següents finalitats bàsiques:
  - a) Distribució de l'edificabilitat neta assignada pel planejament.
  - b) L'ordenació precisa o flexible, però inequívoca de la forma de l'edificació.
  - c) La col·locació relativa de l'edificació amb criteris d'uniformitat.
2. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà desplegar-se d'acord amb les següents modalitats:
  - a) A través de la fixació de:
    - alineacions de l'edificació.
    - cotes de referència de la planta baixa.
    - alçada màxima i nombre màxim de plantes.
  - b) A través de la determinació de:
    - perímetres i perfils reguladors de l'edificació.
    - cotes de referència de la planta baixa.
3. Aquesta ordenació de la forma de l'edificació, determinada amb subjecció a una de les maneres establertes en l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets, que en tot cas, hauran de construir-se en règim de mitgera.
4. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
  - a) L'alineació de l'edificació.
  - b) Les cotes de referència de la planta baixa.
  - c) Alçada màxima.
  - d) Nombre màxim de plantes.
  - e) El perímetre regulador.



f) El perfil regulador.

5. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
  - a) Separació mínima entre edificacions
  - b) Separació mínima de l'edificació dels límits de zona i als eixos dels vials.
6. En tot allò que no estigui específicament regulat en aquesta Secció, serà d'aplicació la Secció 4.3 Paràmetres d'Ordenació segons edificació aïllada.

#### **Art. 128.- Configuració de l'ordenació**

L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents formes:

1. Configuració unívoca o precisa. Amb els següents paràmetres específics:
  - a) Alineacions d'edificació.
  - b) Alçada màxima.
  - c) Nombre màxim de plantes.
  - d) Cota de referència de planta baixa.
2. Configuració flexible o variable. Amb els següents paràmetres específics:
  - a) Perímetre regulador.
  - b) Perfil regulador.
  - c) Cota de referència de planta baixa.

#### **Art. 129.- Unitat de zona i parcel·la**

1. S'entén per unitat de zona tot sòl homogèniament qualificat per les presents Normes, i que constitueix la base de referència de la intensitat de l'edificació i de la densitat d'habitatges.
2. La unitat de zona resultant pel planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, si no que aquella en pot comprendre diverses. La unitat de zona constitueix la base del procés de reparcel·lació.
3. Constitueix la parcel·la el resultat d'individualitzar l'edificació resultant del procés de distribució de l'edificabilitat dins d'una unitat de zona,

assegurant la unitat d'edificació i de reparcel·lació.

### Art. 130.- Alineacions

1. Es defineix com alineació de vial la línia que estableix al llarg dels carrers els límits de la unitat de zona.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes amb els cossos volats hauran d'estar dins d'aquesta figura poligonal, llevat de les excepcions que determinen aquestes Normes en quant a les plantes soterranis.
3. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i els convenients nivells d'il·luminació i assolellament. En conseqüència s'hauran de complir les següents prescripcions:
  - a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers serà com a mínim la major longitud entre:
    - 6 metres
    - L'alçada màxima del bloc
  - b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb la seva alçada, serà tal que s'asseguri a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 18 hores solars el 21 de gener de cada any.
4. La condició d'una hora de sol a totes les plantes de l'edificació no serà d'aplicació en els casos de blocs amb reclaus de façana que compleixin les condicions de patis de ventilació mixtes.
5. Les edificacions que puguin aixecar-se amb front a l'alineació oficial de vial o pròximes als límits de la unitat de zona, hauran de preveure's de tal manera que, segons les alçades i la distància al vial o al límit de zona, els volums quedin compresos dintre d'angles traçats de la següent forma:

Recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i perpendicular a ells, i recta passant pel mateix punt situat en el pla vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de 60 graus.

### Art. 131.- Plantes

1. Constitueix la planta baixa la primera planta habitable dels edificis, i la seva cota de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació amb respecte al nivell natural del terreny en aquell punt, admetent-se un marge de variació de 0,60 metres per damunt o per davall de l'esmentat punt de referència.
2. Podrà adoptar-se com a pla d'anivellació la cota natural del terreny quan les circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació fos precis modificar la seva configuració.
3. Les cotes de referència de planta baixa podran ser diverses per un mateix edifici i serviran de base per l'aplicació de l'alçada màxima de l'edificació.
4. La planta soterrani és la planta situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima serà de 2,40 metres, i no hi serà permès l'ús residencial ni la disposició de peces habitables. En el cas que per desnivells del terreny la planta soterrani quedi amb una alçada dels paraments exteriors superiors a 2 metres, amb respecte al carrer o als espais lliures privats, i amb una amplada mínima de la meitat de la façana de la unitat de construcció, s'admetran altres usos complementaris al de residència que siguin admesos en cada una de les zones.
5. S'entén per planta pis tota planta d'edificació situada per damunt de la planta baixa.

### Art. 132.- Edificabilitat

1. La intensitat neta màxima, expressada en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de l'espai d'ús privat. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes llevat de la soterrània. Les normes de cada zona fixen para cada una d'elles aquesta intensitat neta, tant en el que fa referència als usos residencials com als demés usos admesos.
2. El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més

restrictives per a les plantes pis.

3. Aquesta ocupació màxima vindrà reduïda en parcel·les amb pendent superiors al 30% i en el seu cas, l'edificabilitat corresponen d'acord amb els següents criteris:
  - del 30% al 50% de pendent, l'ocupació es redueix un terç.
  - del 50% al 100% de pendent, l'ocupació es redueix a la meitat
  - més del 100% de pendent, no és edificable.
4. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima per parcel·la en planta baixa podent ocupar fins a un 30% en planta sotterrani de la superfície corresponent a l'espai privat lliure d'edificació i sempre que es justifiqui en el projecte l'adequació als usos admesos.
5. S'entén per nombre màxim de plantes les màximes plantes autoritzades a partir de la planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar.
6. Es defineix com a densitat neta màxima la relació entre el nombre d'habitatges i la superfície d'espai d'ús privat, determinada en habitatges per hectàrea.
7. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta o part de la planta que tingui la consideració de planta baixa. Els valors de les alçades màximes es determinen en la regulació de cada una de les zones.

En els casos en què per raó de la pendent del terreny l'edificació l'edificació es desplegui esglaonadament, els volums d'edificació, que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat en un terreny horitzontal.

Pel damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent (30%). Els arrencaments de les cobertes seran línies horitzontals, paral·lels als paraments exteriors de les façanes, situats com a màxim a l'alçada reguladora, i en cap cas a més de 0,40 m. per sobre de l'últim forjat, mesurat en el pla de façana; i en els quals els vols no superin els dels ràfecs permesos. L'interior de la coberta serà habitable com a golfes, vinculades, i accessibles únicament a través l'habitatge de la planta inferior, i per tant en cap cas podrà constituir-se com una unitat independent.

- b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres i caixes d'escala amb un màxim de 3 metres.



- c) Baranes de les façanes anterior i posterior i les dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,20 metres.
- d) Elements de separació de terrats amb un màxim d'1,80 metres si són opacs i 2,50 metres si són transparents, com reixes, tanques de bruc, etc.
- e) Elements tècnics de les insta-la.
- f) Remats de l'edificació de caràcter ornamental, simbòlic o decoratiu, amb un màxim d'1,20 metres.

### Art. 133.- Ventilacions i il·luminacions

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i cambres no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, al menys, de patis de llums. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les anteriors i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums o de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars als habitatges, no destinades a dormitoris, cuines i cambres, quan s'assegurin les condicions higièniques i d'habitabilitat requerides per la legislació aplicable.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i els destinats a usos comercials, d'oficines o altres, podrà realitzar-se mitjançant patis de llums o de ventilació. Es permetrà en aquests casos la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics eficaços que assegurin les condicions requerides per la legislació aplicable.
4. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors depèn de la seva alçada i respondrà al següent quadre:

Alçada del pati Nº de plantes	Dimensió mínima (m.)	Superfície mínima (m2.)
1	3	9
2	3	10
3	3	12
4	3	14
Més de 4	3,50	18



5. Als efectes de les disposicions d'aquest article sobre patis de llums interiors es tindran en compte, a més a més, les següents regles:
- Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb elements volats o altres serveis com els safareigs.
  - L'alçada del pati a efectes de determinar la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que el precisi fins la més elevada.
  - El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre el nivell del paviment de la dependència de situació inferior a il·luminar o ventilar.
  - Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre els paraments del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 50% de la del pati.
6. Els patis de ventilació tindran una dimensió i superfície mínima obligatòria que dependrà de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim igual a un octau de la seva alçada, amb un mínim de 2 metres i una superfície mínima segons la taula següent, regint les mateixes regles que en els patis de llums.

Alçada del pati Nº de plantes pis	Superfície mínima (m2).
1	5
2	6
3	8
4	10
Més de 4	12

#### **Art. 134.- Elements tècnics de les instal·lacions**

- Es defineixen com a elements tècnics de les instal·lacions els següents conceptes : filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estenedors.
- El volum i alçada de tots aquests elements, seran dimensionats en funció

de les exigències tècniques de cada un, i es preveuran mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol. Licitat la corresponent llicència municipal d'edificació.

**Art. 135.- Adaptació topogràfica i moviments de terres.**

1. L'edificació, així com els espais lliures s'adaptaran a la morfologia del terreny respectant en la major mesura possible la seva configuració. Aital fi, els volums edificats, així com els espais lliures es disposaran formant plataformes, en les quals el centre geomètric de l'edificació de la planta baixa, o de l'explanació a l'esplai lliure, coincideix amb un punt de cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 metres amunt o avall, de la dita cota. Aquestes plataformes tindran una pendent màxima del 5% i no tindran desnivells superiors a 2,50 metres entre dues consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en la mesura possible, el volum de desmunt i terraplè.
2. Tant els Plans Especials o els Estudis de Detall que es presentin, així com els projectes d'edificació, disposaran d'un plànol topogràfic actualitzat i justificaran les solucions adoptades en respecte l'adaptació del terreny, en funció dels requisits de la normativa aplicable.

## SECCIÓ 4.5 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ EN FILERA

### Art. 136.- Parcel·la

1. S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb el fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència als paràmetres d'edificació.
2. Condicions de mida i forma de les parcel·les:
  - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de diverses d'aquelles formin una d'aquestes i al revés.
  - b) Quan en aquestes Normes s'estableixen unes condicions mínimes d'amplada de parcel·la, serà obligatori, per poder edificar, complir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, quan així es permeti explícitament i en la mesura que s'assenyali en les normes específiques de cada zona.
  - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles, d'acord amb allò previst en l'article 140 del D.L. 1/90, així haurà de constar, obligatòriament en el Registre de la Propietat, segons disposa l'article 140.2 d'aquest text refós.
3. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar deurà complir les condicions mínimes d'urbanització assenyalades en el D.L.1/90.

### Art. 137.- Alineacions

1. Constitueix l'alineació de vial la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable.
2. S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual deurà aixecar-se obligatòriament la façana de l'edificació.
3. Alineació posterior de l'edificació, és la línia on es deurà aixecar obligatòriament la façana posterior de l'edifici. Aquesta línia ve assenyalada i acotada en els plànols normatius.

4. L'espai de pati entre l'alineació posterior i el límit de parcel·la serà ocupable en els llocs que així s'expliciti en els plànols normatius, a resguard de disposicions en contra en la regulació detallada de cada zona, en planta baixa i/o soterrani, unides a la resta d'aquestes plantes situades dins la profunditat edificable. No podran sobrepassar l'alçada de planta baixa de la resta de l'edifici, la seva coberta haurà de ser tractada com a terrat transitable, i en cap cas podran destinar-se a usos residencials.
5. Es defineix per paret mitgera, la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la cobertura, encara que aquesta continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llums o patinets de caràcter mancomunat.
6. Les mitgeres al descobert, per raons de coincidència amb límits de qualificació urbanística amb ordenacions aïllades o obertes, o per contigüitat amb preexistències que disposen d'obertures en parets laterals deuran complir les condicions d'aïllament de la norma bàsica d'aplicació i el parament haurà d'acabar-se amb materials de façana quedant expressament prohibits els envans pluvials i les solucions amb plaques ondulades de fibrociment.

#### **Art. 138.- Plantes**

1. Constitueix la planta baixa per a cada parcel·la aquella que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer als punts de major i menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent.
2. En els casos en què, com a conseqüència de la pendent del carrer, més d'una planta se situa dins els límits expressats, cada tram de façana en què això passi, definirà una diferent planta baixa.
3. No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues unitats, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.
4. La planta soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures al carrer, i haurà de disposar d'una alçada lliure mínima de 2,40 metres. En aquesta planta no és autoritzat l'ús residencial, ni la disposició de peces habitables. Es podran autoritzar altres usos admesos en les diferents zones, si el local es dota de les mesures tècniques necessàries pel compliment de la normativa específica d'activitats.

5. S'entén per planta pis, tota planta d'edificació situada per sobre de la planta baixa.



### Art. 139.- Edificabilitat

1. La façana mínima és la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la.
2. L'alçada reguladora màxima és la distància, mesurada en sentit vertical en el pla exterior de la façana, fins arribar a la línia d'arrencada de la cobertura o del pla superior del forjat que suporta el terrat o coberta plana. El punt d'origen per a mesurar l'alçada es prendrà a partir del paviment de la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes serà l'establert en la regulació de les diferents zones i en el seu defecte en els plànols normatius.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només s'admetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent (30%). Els arrencaments de les cobertes seran línies horitzontals, paral·lels als paraments exteriors de les façanes, situats com a màxim a l'alçada reguladora, i en cap cas a més de 0,40 m. per sobre de l'últim forjat, mesurat en el pla de façana; i en els quals els vols no superin els dels ràfecs permesos. L'interior de la coberta serà habitable com a golfes, vinculades, i accessibles únicament a través l'habitatge de la planta inferior, i per tant en cap cas podrà constituir-se com una unitat independent.
  - b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 metres i caixes d'escala amb un màxim de 3 metres.
  - c) Baranes de les façanes anterior i posterior i les dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,20 metres.
  - d) Elements de separació de terrats amb un màxim d'1,80 metres si són opacs i 2,50 metres si són transparents, com reixes, tanques de bruc, etc.
  - e) Elements tècnics de les instal·lacions.
  - f) Remats de l'edificació de caràcter ornamental, simbòlic o decoratiu.
3. Es defineix com profunditat edificable com la màxima distància, mesurada perpendicularment, entre les alineacions de façana i les

posteriors de l'edificació. Aquesta profunditat edificable vindrà assenyalada en els plànols normatius i resultarà d'un traçat, en posició equidistant dels fronts de la via pública, a resguard de casos especials determinats específicament en els plànols normatius.

4. L'ocupació màxima, definida pels volums resultants de l'ordenació, vindrà reduïda en parcel·les amb pendent superiors al 30% i en el seu cas, l'edificabilitat corresponen d'acord amb els següents criteris:
  - del 30% al 50% de pendent, l'ocupació es redueix un terç.
  - del 50% al 100% de pendent, l'ocupació es redueix a la meitat
  - més del 100% de pendent, no és edificable.
5. En tot allò que no estigui específicament regulat en aquesta Secció, serà d'aplicació la Secció 4.3 Paràmetres d'Ordenació segons edificació aïllada.

#### Art. 140.- Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i cambres no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, al menys, de patis de llums. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les anteriors i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums o de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars als habitatges, no destinades a dormitoris, cuines i cambres, quan s'assegurin les condicions higièniques i d'habitabilitat requerides per la legislació aplicable.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i els destinats a usos comercials, d'oficines o altres, podran realitzar-se mitjançant patis de llums o de ventilació. Es permetrà en aquests casos la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics eficaços que assegurin les condicions requerides per la legislació aplicable.
4. Els patis de llums poden ser interiors o mixtes. Són interiors els patis de llums que no s'obren a altres espais lliures o vials i són mixtes els oberts a aquests espais.
5. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors depèn de la seva alçada i respondrà al següent quadre:

Alçada del pati Nº de plantes	Dimensió mínima (m.)	Superfície mínima (m2.)
1	3	9

2	3	10
3	3	12
4	3	14
Més de 4	3,50	18

6. Els patis de llum mixtes, deuran respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit anteriorment expressades, però no serà aplicable el concepte de superfície mínima.
7. Els paraments dels patis de llums mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.
8. El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, en quant a formes i dimensions per les disposicions establertes per als patis interiors i mixtes.
9. Als efectes de les disposicions d'aquest article sobre patis de llums interiors es tindran en compte, a més a més, les següents regles:
  - a) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb elements volats o altres serveis com els safareigs.
  - b) L'alçada del pati a efectes de determinar la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que el precisi fins la més elevada.
  - c) El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre el nivell del paviment de la dependència de situació inferior a il·luminar o ventilar.
  - d) Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre els paraments del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 50% de la del pati.
10. Els patis de ventilació poden ser, també interiors o mixtes. La seva dimensió i superfície mínima obligatòria dependrà de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim igual a un octau de la seva alçada, amb un mínim de 2 metres i una superfície mínima segons la taula següent, regint les mateixes regles que en els patis de llums.

<b>Alçada del pati Nº de plantes pis</b>	<b>Superfície mínima (m2).</b>
1	5
2	6
3	8

#### **Art. 141.- Elements tècnics de les instal·lacions**

1. Es defineixen com a elements tècnics de les instal·lacions els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estenedors.
2. El volum i alçada de tots aquests elements, seran dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un, i es preveuran mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol. Licitat la corresponent llicència municipal d'edificació.

#### **Art. 142.- Ordenació i compensació de volums**

1. Mitjançant Estudis de Detall es podran tramitar modificacions de les previsions d'aquestes Normes, sense que aquestes modificacions representin canvis a les determinacions fonamentals de l'ordenació d'acord amb allò que disposa l'article 26 del D.L. 1/90.
2. A aquests efectes es consideraran paràmetres fonamentals:
  - a) L'alineació oficial de vial.
  - b) L'alçada reguladora màxima.
  - c) El nombre màxim de plantes.
  - d) El volum màxim que resulti de l'aplicació de la profunditat edificable fixada en els plànols normatius.

## **CAPÍTOL 5 SÒL URBÀ**

### **SECCIÓ 5.1.-GENERALITATS**

#### **Art. 143.- Definició**

1. Tindran la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 8 de la Llei 6/1988 sobre règim del sòl i valoracions:
  - a) El sòl ja transformat per comptar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, clavegueram i subministrament d'energia elèctrica o per estar inclosos en àrees consolidades per l'edificació al menys en les dues terceres parts de la seva superfície.
  - b) Els terrenys que en execució del planejament hagin estat urbanitzats d'acord amb el mateix.
2. Els terrenys en sòl urbà que no tenen la urbanització consolidada s'inclouen en unitats d'actuació urbanística, als efectes que assumeixin els deures urbanístics establerts a l'article 14 de la Llei 6/1988.

#### **Art. 144.- Àmbit d'aplicació**

Les Normes referents a aquest Capítol son d'aplicació en els sòls classificats sota el règim de sòl urbà.

#### **Art. 145.- Qualificacions en el sòl urbà**

Les Normes Subsidiàries de Planejament qualifiquen els sòls urbans en les següents zones i subzones:

Zones	Clau
a) Ordenació antiga i tradicional .....	1
b) Densificació per alineació de vial .....	2
▪ Subzona I (entre mitgeres).....	2a
▪ Subzona II (aïllada).....	2b
c) Densificació en ordenació oberta .....	3
▪ Subzona I (unifamiliar aïllada agrupat en filera).....	3a
▪ Subzona II (unif. i agrupat en filera) .....	3b
▪ Subzona III (unif. aïllada i aparellada) .....	3c
▪ Subzona IV (plurif. en bloc o en filera) .....	3d
d) Equipaments privats.....	4
e) Industrial.....	5
f) Verd privat .....	6

#### **Art. 146.- Usos i aprofitaments urbanístics**

Les diverses característiques en quant a categoria i intensitat, els aspectes pormenoritzats relatius a l'edificabilitat, els tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i ús, i tots els altres aspectes complementaris, es detallen en aquestes Normes per a cada una de les zones i subzones, que es qualifiquen els àmbits dels sòls urbans.



## SECCIÓ 5.2.-ZONA D'ORDENACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL (CLAU 1)

### Art. 147.- Definició

1. Correspon a aquesta zona, la part més antiga del teixit urbà del nucli de L'Abella, consolidats per l'edificació, segons processos de construcció i d'urbanització tradicionals, caracteritzats per trames urbanes originàries que conserven tipologies edificatòries similars.
2. Les Normes proposen com a objectiu en aquests sectors el manteniment bàsic de la seva estructura urbana, tant orgànica com tipològica, amb l'establiment de mesures complementàries que permetin la millora, reforma i rehabilitació dels antics habitatges, així com les actuacions respectuoses de substitució i adequada compatibilització dels usos admesos.

### Art. 148.- Paràmetres reguladors

#### 1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, conservant les característiques tipològiques de l'edificació actual.

#### 2. Façana mínima

La longitud mínima de façana serà de 5,50 metres, excepte en els casos d'habitatges unifamiliars, en que està admesa l'edificació en solars amb façana no inferior a 4,80 metres. Si bé els solars amb façanes inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, seran igualment edificables.

#### 3. Condicions estètiques

En les noves construccions es vetllarà pel manteniment de les condicions i elements arquitectònics tradicionals. Les cobertes de les edificacions es construiran a dues aigües amb pendents cap a les façanes anteriors i posterior, llevat que la intervenció en edificacions existents aconselli modificar aquest criteri amb teula aràbiga, i ràfec amb canaló per a la recollida de les aigües pluvials.

Els forats en façanes de portes d'accés i finestres seran de composició

vertical, i de proporcions i disposició similar als dels edificis antics que  
permaneixin.

#### 4. Alineacions

Seràn les definides per les línies de façana, determinades gràficament en els plànols d'ordenació, encara que originin reculades, excepte que es rectificuin mitjançant un pla especial o estudi de detall, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions, que afectin a un tram unitari de carrer.

No és obligatori que l'edificació ocupi la totalitat de l'ample del solar. Es poden establir distàncies entre les edificacions i les finques veïnes sempre que la façana al carrer es tracti en tota la seva amplada com element tancat almenys en planta baixa i es tractin els paraments laterals com a façanes. En aquest cas, les separacions compliran les dimensions mínimes establertes per a patis en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim d'un metre.

Queden expressament prohibits els tractaments d'acabat dels paraments laterals consistents en envans pluvials vistos i/o arrebossats, així com altres revestiments superficials de mal comportament a l'exterior que no compleixin amb les característiques d'aïllament de la normativa bàsica aplicable, o materials que es considerin no adequats estèticament, com les plaques ondulades de fibrociment i anàlegs.

#### 5. Alçada i nombre de plantes

L' alçada reguladora màxima ve assenyalada en els plànols normatius, però en tot cas, en els llocs on no estès explicitada gràficament, serà la que correspongui en funció del nombre dominant de plantes edificades, que resultin de considerar la major longitud en el tram de vial, que disposin d'un nombre constant de plantes.

Aquesta alçada reguladora màxima correspondrà al nombre de plantes assenyalades en els plànols normatius segons el següent quadre:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>ARM</u>
PB.....	4,50 m.
PB més 1PP.....	7,55 m.
PB més 2PP.....	10,60 m.
PB més 3PP.....	13,65 m.

## 6. Profunditat edificable

La profunditat edificable és la que es fixa en els plànols d'ordenació, entenent-se obligatòria. Si bé prevaldrà la mesura real de les preexistències en el cas d'ajustaments, per millorar les condicions de continuïtat i millora estètica de les façanes posteriors, amb un marge d'un metre. En aquest cas serà preceptiva l'aportació de document de mutu acord subscrit entre els propietaris veïns.

La profunditat edificable es podrà fixar o rectificar mitjançant un pla especial o estudi de detall a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions que afectin a un mateix pati d'illa.

## 7. Cossos i elements volats

No s'admetren els cossos volats tancats o semitancats, s'admeten balcons, amb baranes de barrots metàl·lics verticals, que no sobresortin més de 20 cm. en carrers d'amplada inferior a 6 metres; 45 cm. en carrers d'amplada entre 6 metres i 12 metres; i 60 cm. en carrers d'amplada de 12 metres o superior. En tots els casos els balcons hauran de separar-se de la mitgera una distància d'un metre.

S'admeten ràfecs en tot l'ample de la façana amb un màxim vol de 15 cm.

## **Art. 149.- Condicions d' ús**

Els usos que es permeten en aquesta zona són els següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar (ús preferent)
- b) Residencial col·lectiu i hotel·ler (fins a 20 places).
- c) Restauració.
- d) Comercial al detall, fins un màxim de 400 m<sup>2</sup>. de superfície de venda, per establiment.
- e) Oficines.
- f) Recreatiu i espectacles, excepte sales de ball, sales de festa, discoteques o similars.
- g) Sociocultural.
- h) Educatiu.
- i) Sanitariassistencial.
- j) Industrial, 1<sup>a</sup> categoria, situació A i B.
- k) Magatzems, limitats a carrers de més de 6 metres d'amplada.
- l) No s'admet l'ús d'aparcament públic, i es limita el número

d'aparcaments privats al de dues places per habitatge situades en l'edifici.

#### **Art. 150.- Intervenció municipal**

1. En els projectes que es presentin, la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència formal de cada indret que afecti a aquesta qualificació.
2. L'Ajuntament podrà formular plans especials i/o estudis de detall per a garantir l'eficàç compliment dels objectius assenyalats en aquestes Normes.

## **SECCIÓ 5.3.-ZONA DE DENSIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.- (clau 2)**

### **Art. 151.- Definició**

Compren les àrees d'expansió dels sectors urbans i suburbans consolidats, de desenvolupament més recent, mitjançant el tipus d'ordenació segons alineacions de vial i sotmesos a processos de densificació a través de tipologies edificatòries anàlogues.

### **Art. 152.- Subzones**

S'estableixen en funció de les condicions de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona I (entre mitgeres)..... clau 2a
- b) Subzona II (aïllada)..... clau 2b

### **Art. 153.- Condicions comunes d'edificació**

Amb caràcter general les Normes fixen les condicions que deuran regir en l'edificació. Es podran desplegar estudis de detall que fixin inequívocament un o més paràmetres reguladors, que les Normes no determinin de forma clara i concreta, per especificitats de l'illa en concret.

### **Art. 154.- Paràmetres reguladors de l'edificació al subzona 2a**

#### **1. Definició i objectius**

Comprèn les zones edificables que s'han format per divisió paulatina en parcel·les estretes, al llarg d'antics camins i també com a divisió de lots dels fronts dels carrers projectats. En la major part dels casos es tracta de parcel·lacions amb destí a la construcció d'habitatges unifamiliars. Aquest procés dona lloc a illes d'edificació, freqüentment, de configuració allargada.

La regulació normativa d'aquestes àrees té la finalitat de mantenir les característiques del procés de parcel·lació i edificació, tant en tot allò que es refereix a la construcció de nova planta, com a la substitució.

## 2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial, en edificació entre mitgeres. Es produiran reculades en respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.

## 3. Alineacions

Seràn les definides per les línies de façana, determinades gràficament en els plànols d'ordenació, encara que originin reculades, excepte que es rectificuin mitjançant un pla especial o estudi de detall, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions, que afectin a un tram unitari de carrer.

No és obligatori que l'edificació ocupi la totalitat de l'ample del solar. Es poden establir distàncies entre les edificacions i les finques veïnes sempre que la façana al carrer es tracti en tota la seva amplada com element tancat almenys en planta baixa i es tractin els paraments laterals com a façanes. En aquest cas, les separacions compliran les dimensions mínimes establertes per a patis en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim d'un metre.

Queden expressament prohibits els tractaments d'acabat dels paraments laterals consistents en envans pluvials vistos i/o arrebossats, així com altres revestiments superficials de mal comportament a l'exterior que no compleixin amb les característiques d'aïllament de la normativa bàsica aplicable, o materials que es considerin no adequats estèticament, com les plaques ondulades de fibrociment i anàlegs.

## 4. Façana mínima

La façana mínima es fixa en 5,50 metres, si bé els solars amb façanes inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, seran igualment edificables.

## 5. Profunditat edificable

La profunditat edificable és la que es fixa en els plànols d'ordenació, però en els casos en que no estigui representada, no excedirà de 14 metres, entenent-se obligatòria. Si bé prevaldrà la mesura real de les preexistències en el cas d'ajustaments, per millorar les condicions de continuïtat i millora estètica de les façanes posteriors, amb un marge d'un metre. En aquest cas serà preceptiu l'aportació de document de



mutu acord entre els veïns limítrofs.

La profunditat edificable es podrà fixar o rectificar mitjançant un pla especial o estudi de detall a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions que afectin a un mateix pati d'illa.

## 6. Alçada reguladora i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes s'assenyalen en els plànols normatius d'acord amb l'homogeneïtat dels teixits. L'alçada reguladora l'estableix la taula d'equivalències següent:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>ARM</u>
PB .....	4,50 m.
PB més 1PP .....	7,55 m.
PB més 2PP .....	10,60 m.

## 7. Cossos volats

S'admeten cossos i elements volats a partir de 3,20 metres d'alçada sobre la rasant del carrer, sempre que la longitud de vol no excedeixi de 80 cm., ni del 8% de l'amplada del carrer, ni de l'amplada de la voravia.

En las parcel·les en las que l'alineació de l'edificació estigui retraçada, en respecte al front parcel·la, els elements o cossos volats no sobrepassarn els límits de parcel·la, a més a més d'observar les limitacions abans citades.

Queden prohibits els cossos volats tancats o semitancats, quan la distància entre façanes oposades sigui inferior a 6,00 metres.

## 8. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar (ús preferent)
- b) Habitatge plurifamiliar.
- c) Hotel·ler i restauració.
- d) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- e) Oficines
- f) Recreatiu
- g) Educatiu
- h) Sociocultural
- i) Religios i sanitariassistencial.
- j) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.
- k) Esportiu
- l) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, en locals fins a 300 m<sup>2</sup>. de superfície, amb front a carrers d'un mínim de 6 metres

d'amplada.

## Art. 155.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 2b

### 1. Definició i objectius

Comprèn les zones edificables que s'han format per divisió paulatina, en parcel·les estretes, al llarg d'antics camins i també com a divisió de lots dels fronts dels carrers projectats. En la major part dels casos es tracta de parcel·lacions amb destí a la construcció d'habitatges unifamiliars. Aquest procés dona lloc a illes d'edificació, freqüentment, de configuració alargada, amb edificis arreglats a vial, però separats dels límits laterals de la parcel·la, disposant de façanes laterals que donen a franges lliures d'edificació, destinades a espais lliures privats.

La regulació normativa d'aquestes àrees té la finalitat de mantenir les característiques del procés de parcel·lació i edificació, tant en tot allò que es refereix a la construcció de nova planta, com a la substitució.

### 2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial, en edificació discontinua i separada dels límits laterals. Es produiran reculades en respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.

### 3. Alineacions

Seràn les definides per les línies de façana, determinades gràficament en els plànols d'ordenació, encara que originin reculades, excepte que es rectificuin mitjançant un pla especial o estudi de detall, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions, que afectin a un tram unitari de carrer.

Els paraments laterals tindran el caràcter de façanes, i per tant, quedaran expressament prohibits els tractaments d'acabat, consistents en envans pluvials vistos i/o arrebossats, així com altres revestiments superficials de mal comportament a l'exterior, que no compleixin amb les característiques d'aïllament, de la normativa bàsica aplicable, o materials que es considerin no adequats estèticament, com les plaques ondulades de fibrociment i anàlegs.

No s'admetran edificis de més de 20 metres de façana, devent, en els casos de parcel·les amb grans longituds de façana, dividir els cossos edificats, per que això, no passi, deixant entre ells un mínim de 4 metres.

#### 4. Façana mínima i separació als límits laterals

La façana mínima es fixa en 10 metres, si bé els solars amb façanes inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, seran igualment edificables, sempre que tinguin una façana no inferior a 8 metres.

La separació de l'edificació als límits laterals serà de 2 metres, excepte en l'excepció assenyalada anteriorment que serà de 1,50 metres.

Les parcel·les veïnes a construccions existents, amb mitgeres al descobert, podran construir-se en ordenació entre mitgeres, sense necessitat de respectar les separacions del règim general.

Les tanques al carrer de les franges laterals tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.

#### 5. Ocupació i profunditat edificable

La profunditat edificable és la que es fixa en els plànols d'ordenació, però en els casos en que no estigui representada, no excedirà de 14 metres, entenent-se obligatòria. Si bé prevaldrà la mesura real de les preexistències en el cas d'ajustaments, per millorar les condicions de continuïtat i millora estètica de les façanes posteriors, amb un marge d'un metre. En aquest cas serà preceptiu l'aportació de document de mutu acord entre els veïns limítrofs.

La profunditat edificable es podrà fixar o rectificar mitjançant un pla especial o estudi de detall a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions que afectin a un mateix pati d'illa.

L'edificació no excedirà de la profunditat que correspon a una ocupació del 60% de la superfície de la parcel·la.

#### 6. Alçada reguladora i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes s'assenyalen en els plànols normatius d'acord amb l'homogeneïtat dels teixits. L'alçada reguladora l'estableix la taula d'equivalències següent:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>ARM</u>
PB.....	4,50 m
PB més 1PP.....	7,55 m
PB més 2PP.....	10,60 m
PB més 3PP.....	13,65 m
PB més 4PP.....	16,70 m

## 7. Cossos volats

S'admeten cossos i elements volats a partir de 3,20 metres d'alçada sobre la rasant del carrer, sempre que la longitud de vol no excedeixi de 80 cm., ni del 8% de l'amplada del carrer, ni de l'amplada de la voravia.

En les parcel·les en les que l'alineació de l'edificació estigui retraçada, en respecte al front parcel·la, els elements o cossos volats no sobrepassaran els límits de parcel·la, a més a més d'observar les limitacions abans citades.

Queden prohibits els cossos volats tancats o semitancats, quan la distància entre façanes oposades sigui inferior a 6,00 metres.

## 8. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar (ús preferent)
- b) Habitatge plurifamiliar.
- c) Hoteler i restauració.
- d) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- e) Oficines
- f) Recreatiu
- g) Educatiu
- h) Sociocultural
- i) Religios i sanitariassistencial.
- j) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.
- k) Esportiu
- l) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, en locals fins a 300 m<sup>2</sup>. de superfície, amb front a carrers d'un mínim de 6 metres d'amplada.

## **SECCIÓ 5.4.-ZONA DE DENSIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA (clau 3)**

### **Art. 156.- Definició**

1. Aquesta zona compren sectors caracteritzats per ordenacions residencials aïllades o de volumetria específica de caràcter obert, que per la seva incidència en el fet urbà, les Normes recullen i accepten amb la finalitat de reconduir els processos de desenvolupament urbà, amb propostes de millora de la urbanització dels espais lliures i de la vialitat.
2. Les Normes proposen en aquests sòls el manteniment de l'edificació, volum i usos actuals, així com la consolidació d'illes a desenvolupar amb tipologies de volumetria específica, explícitament assenyalades en els plànols normatius.
3. El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada en tots els casos unifamiliars i en filera, i el de volumetria específica en els cossos d'usos plurifamiliars en bloc.

### **Art. 157.- Subzones**

S'estableixen en funció de les condicions de l'edificació, quatre subzones:

- a) Subzona I (unifamiliar aïllada i agrupat en filera)... clau 3a
- b) Subzona II (unif i agrupat en filera) ..... clau 3b
- c) Subzona III (unif. aïllada i aparellada) .....clau 3c
- d) Subzona IV (plurif. en bloc o en filera) ..... clau 3d

### **Art. 158.- Condicions de la parcel·la per a totes les subzones**

En cada subzona s'estableix les condicions de grandària i façana, de la parcel·la mínima, i separacions als límits veïns i al carrer. Excepcionalment, es permetrà l'edificació en parcel·les, amb dimensions inferiors a les mínimes, sempre que la seva forma permeti la disposició ordenada dels edificis, si es demostra la seva existència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes. En aquests casos, l'ocupació màxima i el coeficient d'edificabilitat neta, es reduiran en el mateix percentatge, en què la parcel·la no arribi a la superfície mínima.

## Art. 159.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3a

### 1. Definició

Correspon a illes d'una alta consolidació, desenvolupades per edificis aïllats, aixecats en parcel·les de petites dimensions, destinades a usos residencials unifamiliars, on s'admeten, també les agrupacions en filera.

### 2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima edificable s'estableix en 200 metres quadrats.

### 3. Façana mínima

La façana mínima al carrer es fixa en 12 metres, excepte en els casos en que existeixi una mitgera al descobert en un dels laterals, que serà de 9 metres.

### 4. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 50% de la superfície de la parcel·la, i del 5%, adicional, per edificacions auxiliars.

### 5. Intensitat d'edificació

El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,70 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

### 6. Intensitat d'edificació complementària

El coeficient d'edificabilitat complementària per a edificis auxiliars és de 0,05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb una alçada màxima de 3 metres sobre el nivell del terreny.

### 7. Separacions mínimes

La separació de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà com a mínim de 2 metres, sense perjudici de les toleràncies, que s'especifiquen a continuació, i que tenen per objecte, facilitar la integració de les noves construccions, amb les edificacions existents.

Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, disposa de construccions amb mitgeres al descobert, la nova edificació haurà d'enganxar-se a la veïna, en un tipus ordenació, entre mitgeres.



Quan la parcel·la està situada entre dues parcel·les edificades, amb les façanes alineades a vial, la nova edificació podrà situar-se, també, en alineació de vial.

S'admet la disposició aparellada de les noves construccions.

#### 8. Alçada i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,55 m.

#### 9. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar aïllat (ús preferent) o agrupat en filera.
- b) Hotel·ler i restauració.
- c) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- d) Oficines
- e) Recreatiu, en locals tancats.
- f) Educatiu
- g) Sociocultural
- h) Religios i sanitari assistencial.
- i) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.
- j) Esportiu.
- k) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, en locals fins a 500 m<sup>2</sup>. de superfície.

### **Art. 160.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3b**

#### 1. Definició

Correspon a illes de desenvolupament de la unitat d'actuació d'Aiguafreda Congost, S.A., caracteritzades per ordenacions aïllades d'habitatges unifamiliars, que podran agrupar-se, també en filera.

#### 2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima edificable s'estableix en 400 metres quadrats.

#### 3. Façana mínima

La façana mínima al carrer es fixa en 15 metres.

#### 4. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 50% de la superfície de la parcel·la, i del 5%, adicional, per edificacions auxiliars.

#### 5. Intensitat d'edificació

El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,60 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

#### 6. Intensitat d'edificació complementària

El coeficient d'edificabilitat complementària per a edificis auxiliars és de 0,05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb una alçada màxima de 3 metres sobre el nivell del terreny.

#### 7. Separacions mínimes d'edificacions

La separació mínima de les edificacions serà de 3 metres als límits de parcel·la i la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3 metres entre edificacions de la mateixa parcel·la. La façana que dongui al carrer deurà situar-se a una distància no superior a 6 metres de la línia oficial de carrer.

#### 8. Alçada i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,55 m.

#### 9. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar aïllat o agrupat en filera
- b) Hoteler i restauració.
- c) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- d) Oficines
- e) Recreatiu, en locals tancats.
- f) Educatiu
- g) Sociocultural
- h) Religios i sanitari assistencial.
- i) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.

- j) Esportiu.
- k) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, en locals fins a 600 m<sup>2</sup>. de superfície.

#### 10. Altres paràmetres limitatius

Seràn d'aplicació els paràmetres corresponents a l'article 29, c) de la normativa del Pla Parcial de la Colònia Oller 4a fase, aprovat definitivament

### **Art. 161.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3c**

#### 1. Definició

Correspon a illes caracteritzades per parcel·lacions de tamany mig pel desenvolupament d'habitatges unifamiliars aïllats, on també s'admet la tipologia aparellada.

#### 2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima edificable s'estableix en 800 metres quadrats.

#### 3. Façana mínima

La façana mínima al carrer es fixa en 18 metres.

#### 4. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 30% de la superfície de la parcel·la, i del 5%, adicional, per edificacions auxiliars.

#### 5. Intensitat d'edificació

El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

#### 6. Intensitat d'edificació complementària

El coeficient d'edificabilitat complementària per a edificis auxiliars és de 0,05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, amb una alçada màxima de 3 metres sobre el nivell del terreny.

#### 7. Separacions mínimes

La separació de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà com a mínim de 3 metres, sense perjudici de les toleràncies, que s'especifiquen a continuació, i que tenen per objecte, facilitar la integració de les noves construccions, amb les edificacions existents.

Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, disposa de construccions amb mitgeres al descobert, la nova edificació haurà d'enganxar-se a la veïna, en un tipus ordenació, entre mitgeres.

Quan la parcel·la està situada entre dues parcel·les edificades, amb les façanes alineades a vial, la nova edificació podrà situar-se, també, en alineació de vial.

S'admet la disposició aparellada de les noves construccions.

#### 8. Alçada i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,55 m.

#### 9. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar aïllat i aparellat.
- b) Hoteler i restauració.
- c) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- d) Oficines
- e) Recreatiu, en locals tancats.
- f) Educatiu
- g) Sociocultural
- h) Religios i sanitari assistencial.
- i) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.
- j) Esportiu.
- k) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, sempre que la superfície de la parcel·la no excedeixi de 1000 m<sup>2</sup>.

### **Art. 162.- Paràmetres reguladors de l'edificació a la subzona 3d**

#### 1. Definició

Aquesta subzona inclou, tant les parcel·les subjectes a anterior ordenació volumètrica o noves disposicions en bloc, amb el tipus d'ordenació de volumetria específica, com l'edificació en bloc, en tipus d'ordenació en edificació aïllada i disposicions unifamiliars en filera.

## 2. Tipus

En funció del tipus d'ordenació i de la intensitat de l'edificació es fixen els següents tipus:

- Ordenació en volumetria específica (3d/1)
- Edificació aïllada i agrupada (3d/2)
- Edificació en filera de mitja densitat (3d/3)
- Edificació en filera de baixa densitat (3d/4)

## 3. Condicions d'us

Els usos admesos són:

- a) Habitatge plurifamiliar en bloc en el tipus 3d/1.
- b) Habitatge unifamiliar aïllat i agrupat en filera en el tipus 3d/2, 3d/3 i 3d/4. Llevat dels àmbits en sòl urbà següents:
  - Àmbit U.A. 2
  - Àmbit 3d/2 carrer Cadenas
  - Àmbit 3d/2 carrer de l'EstacióEn el que s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar en bloc.
- c) Hoteler i restauració.
- d) Comercial al detall, fins un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, per establiment.
- e) Oficines
- f) Recreatiu, en locals tancats.
- g) Educatiu
- h) Sociocultural
- i) Religios i sanitari assistencial.
- j) Espectacles, en locals tancats, fins a 300 m<sup>2</sup>., excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i similars.
- k) Esportiu.
- l) Industrial i magatzems, 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, situació A i B, sempre que la superfície de la parcel·la no excedeixi de 1000 m<sup>2</sup>.

## 4. Ordenació en volumetria específica (3d/1)

- a) En els casos de volumetria específica, les Normes defineixen explícitament els cossos d'edificació resultants, en els plànols normatius, fixant l'ocupació en planta i el nombre de plantes.
- b) El nombre màxim de plantes es defineix en els plànols normatius i l'alçada reguladora màxima s'estableix en la taula d'equivalències següent:

<b><u>Nombre de plantes .....</u></b>	<b><u>ARM</u></b>
PB .....	4,50 m.
PB més 1PP .....	7,55 m.
PB més 2PP .....	10,60 m.
PB més 3PP .....	13,65 m.
PB més 4PP .....	16,70 m.

- c) La concessió de llicències s'ajustarà a obres de consolidació i millora de l'edificació existent, així com a la construcció dels nous volums assenyalats en els plànols normatius.
- d) En cas d'enderrocament, la nova construcció que els substitueixi, no podrà incrementar el volum edificat actualment, ni el nombre d'habitatges existents.
- e) Per raons de disseny urbanístic, es podran modificar les previsions assenyalades en les Normes, sempre i quan es respectin les cessions de sòls públics, el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges. Aquesta modificació necessitarà de l'aprovació del corresponent Estudi de Detall i l'Ajuntament, podrà fixar els criteris d'aquesta modificació i condicionar-la.

#### 5. Ordenació en edificació aïllada i agrupada (3d/2)

- a) La parcel·la mínima edificable s'estableix en 400 metres quadrats.
- b) La façana mínima al carrer es fixa en 12 metres.
- c) El percentatge màxim d'ocupació és del 50% de la superfície de la parcel·la.
- d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
- e) La separació de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà com a mínim de 2 metres, amb les següents excepcions:
  - Quan la parcel·la contigua a la que s'edifica, tingui, o pugui tenir d'acord amb les Normes, edificacions enganxades al límit lateral comú de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se en règim de mitgera comú, amb l'edificació de la parcel·la contigua.
  - Quan el solar estigui situat en una illa, en la que el front de l'edificació a que pertany, estigui ordenat majoritàriament, segons alineació de vial, l'edificació podrà disposar-se alineada respecte al carrer.
  - Quan en una mateixa parcel·la es projectin edificis separats,



aquests mantindran entre sí una distància no inferior a la mitad de l'alçada, excepte si es tracten de testers sense obertures, en las plantes pisos, que en aquest cas la distància mínima serà de 2 m.

- f) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 10,60 m.

6. Edificació en filera de mitja densitat (3d/3)

- a) La parcel·la mínima edificable s'estableix en 800 metres quadrats.
- b) La façana mínima al carrer es fixa en 18 metres.
- c) El percentatge màxim d'ocupació és del 50% de la superfície de la parcel·la.
- d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,60 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- e) La separació de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà, com a mínim, de 3 metres.
- f) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis i l'alçada màxima reguladora serà de 10,60 metres.

7. Edificació en filera de baixa densitat (3d/4)

- a) La parcel·la mínima edificable s'estableix en 800 metres quadrats.
- b) La façana mínima al carrer es fixa en 18 metres.
- c) El percentatge màxim d'ocupació és del 30% de la superfície de la parcel·la.
- d) El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
- e) La separació de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà, com a mínim, de 3 metres.
- f) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis i l'alçada màxima reguladora serà de 7,55 metres.
- g) Altres paràmetres limitatius: seran d'aplicació els paràmetres corresponents a l'article 30, c) de la normativa del Pla Parcial, Colònia Oller 4a fase, aprovat definitivament.

## SECCIÓ 5.5.-ZONA D'EQUIPAMENTS PRIVATS (CLAU 4)

### Art. 163.- Definició

1. Constitueixen aquesta zona els sòls destinats a la implantació de serveis, que sent d'interès públic, poden funcionar en règim de propietat privada i que, sense constituir-se com a Sistemes, milloren el nivell de servei a la comunitat.
2. L'objectiu bàsic que es fixen aquestes Normes, derivat de la seva pròpia definició, és el manteniment en la seva actual situació dels sòls que avui ja venen donant aquest tipus de servei i protegir el seu futur desenvolupament.

### Art. 164.- Regulació general

1. Les Normes recullen el volum i disposició dels elements que configuren aquestes zones en el seu estat actual. No obstant això, en els casos que es pretenguin ampliacions o addicions el desplegament de les Normes es farà mitjançant un Estudi de Detall, que contemplarà la necessitat de les mateixes, i l'ordenació volumètrica resultant, sempre que no tinguin altres limitacions derivades del Catàleg.
2. El tipus d'ordenació serà el que correspon als edificis existents. En zones lliures d'edificació s'aplicarà el de l'illa on estan situats i en el seu defecte el de volumetria específica.
3. Els paràmetres d'ordenació seran:
  - Seran d'aplicació els que corresponen a la resta d'illa on estan situats.
  - En el cas d'ordenacions segons volumetria específica:
    - a) El perímetre regulador se separarà 6 metres de les alineacions dels vials i 3 metres de la resta de límits.
    - b) El coeficient d'edificabilitat zonal serà de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
    - c) El percentatge d'ocupació màxima és del 50%. El sòl no edificat se sistematitzarà amb jardineria i estacionaments.

d) El nombre de plantes és de planta baixa i dues plantes pis.

Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.

- Els usos admesos són:
  - a) Comercial al detall, fins a 800 m2 de superfície de venda, per establiment.
  - b) Hoteler.
  - c) Restauració,
  - d) Sanitariassistencial.
  - e) Religiós.
  - f) Educatiu.
  - g) Sociocultural.
  - h) Esportiu
  - i) Públic-administratiu.
  - j) Espectacles, excepte sales de festa, de ball, discoteques i anàlegs.
  - k) Oficines.
  - l) Complementàriament, s'admet un habitatge per cada unitat homogèniament qualificada destinada al vigilant.

## SECCIÓ 5.6 ZONA INDUSTRIAL EN ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 5)

### Art. 165.- Definició

Aquesta zona correspon als sòls destinats predominantment a activitats industrials, en un tipus d'ordenació segons edificació aïllada, rodejats d'espais lliures, destinats a jardí, aparcaments, i zones de càrrega i descàrrega.

### Art. 166.- Subzones

En funció del tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació es defineixen les següents subzones:

- a) Subzona d'ordenació aïllada ..... (clau 5a)
- b) Subzona d'ordenació en filera ..... (clau 5b)

### Art. 167.- Condicions d'ús

Els usos admesos en les subzones 5a i 5b, són els següents:

- a) Industrial i emmagatzament en les categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>, en situació E .
- b) Habitatge unifamiliar per l'ús del personal de vigilància, manteniment i conservació que s'admetrà només en les indústries, que tinguin més de 1200 metres quadrats de sòl industrial.
- c) Comercial al detall, vinculats a l'activitat industrial o de magatzem principal, amb les limitacions establertes en l'article 3 de la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- d) Comercial a l'engròs.
- e) Espectacles, sales de festa, sales de ball, discoteques i anàlegs, que es desenvoluparà mitjançant un pla especial en el que es justificaran i determinaran les condicions específiques d'accessibilitat, aparcament i compatibilitat amb els usos confrontants.

## Art. 168.- Condicions comunes de les subzones 5a i 5b.

### 1. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,00 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis. Per damunt de l'alçada màxima reguladora només podran construir-se la coberta, amb una pendent màxima del 30%, els cossos corresponents a les escales d'accés als terrats o claraboies, i els elements específics dels processos industrials (xemeneies, sitges, assecadors, etc.).

### 2. Tractament dels espais lliures privats

No es permetran edificacions permanents en els espais lliures de parcel·la, a excepció d'elements tècnics de la instal·lació, com transformadors, dipòsits de gas, rampes d'accés a soterranis, depuradores, etc. Aquests sòls tindran un caràcter d'espai lliure privat amb destí a enjardinament, aparcament i càrrega i descàrrega, no admeten-se en ells cap tipus d'emmagatzaments a l'aire lliure.

Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.

### 3. Planta soterrani

Les plantes soterranis no podran excedir de la projecció de la planta baixa.

### 4. Edificis auxiliars

Justificant degudament la seva necessitat, s'admeten edificis auxiliars per usos i instal·lacions complementaris a la indústria, que no podran sobrepasar l'ocupació del 5% del solar, ni l'alçada de 3,50 metres.

Aquestes construccions hauran de guardar les distàncies reglamentàries, a excepció feta dels transformadors, comptadors, casetes de vigilància i anàlegs, que s'alinearàn a la façana, amb una composició unitària amb la tanca.

## Art. 169.- Condicions d'edificació de la subzona 5a

### 1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació es correspon amb l'edificació aïllada.



2. Parcel·la mínima

La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 800 metres quadrats.

3. Façana mínima

La façana mínima de la parcel·la es fixa en 20 metres.

4. Separacions mínimes

Les separacions mínimes es fixen en 3 metres al front de carrer o als espais lliures públics i 4 metres a la resta de límits de parcel·la.

Les parcel·les que, per raó de l'afectació de la carretera C-17, no puguin assolir el 50 % del sostre edificable que els hi assigna el planejament, podran alinear l'edificació en la línia oficial del vial, respectant, no obstant, les separacions establertes per aquesta zona a la resta de límits de la parcel·la.

5. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 60% de la superfície de la parcel·la.

6. Intensitat d'edificació

El coeficient d'edificabilitat neta, es fixa en 0,70 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

**Art. 170.- Condicions d'edificació de la subzona 5b**

1. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació es correspon al d'edificació en filera, formant fronts continus d'edificació entre mitgeres, segons la direcció de la vialitat seguint l'alineació oficial del carrer, per un màxim de set activitats independents.

2. Façana mínima

La façana mínima de parcel·la s'estableix en 11 metres.

3. Alineacions de l'edificació

L'alineació de l'edificació concidirà amb la línia oficial de vial.

4. Separacions mínimes

Les separacions mínimes a la resta de límits es fixen en 4 metres als laterals i posterior de la parcel·la.

5. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 60% de la superfície de la parcel·la.

6. Intensitat d'edificació

El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,70 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

7. Tractament dels espais lliures privats

Amb independència dels requeriments del règim comú a les dues subzones, al límit de la zona d'aparcament es farà un mur de contenció de terres i la franja que quedarà, entre aquest mur i la carretera C-17, que té un fort desnivell, es restaurarà fent una repoblació forestal amb espècies pròpies de la zona.

## SECCIÓ 5.7 ZONA DE VERD PRIVAT (CLAU 6)

### Art. 171.- Definició

Aquesta qualificació correspon a sòls caracteritzats per ordenacions de tipus unitari amb edificacions aïllades existents i/o actuacions de volumetria específica amb espais lliures vinculats a les mateixes, que constitueixen un punt referencial de la trama urbana que les Normes proposen protegir i mantenir, al marge de la seva possible inclusió o no en el Catàleg històric o arquitectònic.

### Art. 172.- Règim general

1. Les Normes contempnen la conservació dels elements vegetals d'aquesta zona i de les edificacions existents, permetent les obres de consolidació, modernització i millora, que no desvirtuin el caràcter de l'edificació ni dels espais lliures vinculats a ella.
2. En edificis o conjunts que no tinguin limitacions en el Catàleg, s'admetrà un increment de volum fins un 10% de l'ocupació actual, disposada en planta baixa, justificant la seva adequació als criteris constructius i compositius de les edificacions existents.
3. Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.

### Art. 173.- Sistema d'actuació

Els Estudis de Detall que es desenvolupin per l'ordenació d'aquesta zona seran, fonamentalment, per la iniciativa privada i el sistema d'execució serà el de compensació.

#### Art. 174.- Condicions d'ús

Els usos que es permeten en aquesta zona són els següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Hotel·ler i restauració.
- c) Comercial al detall, fins un màxim de 400 m<sup>2</sup>. de superfície de venda, per establiment.
- d) Oficines, fins un màxim de 400 m<sup>2</sup>. de superfície per unitat.
- e) Recreatiu, excepte sales de ball, sales de festa, discoteques o similars.
- f) Sociocultural.
- g)
- h) Educatiu.
- i) Sanitariassistencial.
- j) Industrial, 1<sup>a</sup> categoria, situació A i B
- k) No s'admet l'ús d'aparcament públic, i es limita el número d'aparcaments privats al de dues places per habitatge situades en l'edifici.

## SECCIÓ 5.8.-UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

### Art. 175.- Definició i objectius

1. Es defineixen en aquest capítol, les àrees de sòl urbà, que són objecte de delimitació com a polígons subjectes a unitats d'actuació.
2. Els objectius bàsics del planejament en aquest tipus de sòls són:
  - a) Estructurar-los dins la trama urbana existent.
  - b) Garantir les cessions dels corresponents sòls per a usos públics.
  - c) Dotar-los dels serveis urbans i elements d'urbanització que hi manquen.
  - d) Facilitar la justa distribució de càrregues i beneficis del planejament entre els propietaris.

### Art. 176.- Desplegament de les Normes

1. En els plànols d'ordenació queda fixat per a cada unitat d'actuació, la seva delimitació expressa, i les zones i subzones que li són d'aplicació, per a regular el seu ús, les tipologies edificatòries els espais lliures, i els vials amb els corresponents traçats i alineacions.
2. En tot cas, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a espais lliures de domini públic, dotacions i vialitat, degudament urbanitzats i enjardinats.
3. En els àmbits limítrofs, amb el sistema ferroviari, s'inclourà el tancament i mitjans de seguretat, a que fa referència la legislació sectorial aplicable, que es consideraran com a despesa d'urbanització a càrrec dels subjectes que hagin d'assumir la de les obres d'urbanització.
4. El sistema d'actuació serà l'indicat en cada unitat d'actuació, si bé, a instància de part o per acord de l'Ajuntament, es podrà canviar el sistema d'actuació, de conformitat a l'article 157 del Reglament de Gestió i concordants.
5. Les Juntes de Compensació es constituïran de conformitat a les disposicions de l'article 178 del D.L. 1/90 i l'article 25 del Reglament de

Gestió i concordants.

6. Per dinamitzar i agilitzar les unitats d'actuació, podrà procedir-se a una posterior divisió poligonal, d'acord amb els preceptes legals d'aplicació, justificant l'equidistribució de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats, la funcionalitat de les cessions de sòls públics i la garantia de racionalitat de les xarxes de serveis.
7. Els sectors de sòl urbà subjectes a Unitats d'Actuació són:
  - a) Cuadrada - Sanahuja. .... (U.A. - 1)
  - b) Estebanell i Pahissa ..... (U.A. - 2)
  - c) Sacresa ..... (U.A. - 3)
  - d) Refrica, S.A. .... (U.A. - 4)
  - e) Aiguafreda Congost, S.A. .... (U.A. - 5)

#### **Art. 177.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-1**

1. Comprèn els sòls corresponents a les propietats Cuadrada - Sanahuja, sense vialitat oberta, amb un grau de consolidació molt baix i escassa urbanització, delimitats pels Carrers de la Vinya, de la Costa i de Sant Joan.
2. Els objectius bàsics que es fixen són:
  - a) Completar els serveis urbans.
  - b) Garantir les reserves de sòls públics.
3. El sòl susceptible d'aprofitament privat presenta una única qualificació corresponent a la Zona de Densificació en Ordenació Oberta. Subzona III. (clau 3c).
4. Els paràmetres bàsics de la unitat d'actuació 1, Cuadrada - Sanahuja, són:
  - a) Superfície total del sector ..... 32.105 m2.
  - b) Nombre màxim d'habitatges ..... 32 hab.
  - c) Cessions de sòl públic:
    - Vialitat i aparcament (clau V) ..... 2.742 m2.
    - Jardins Urbans (clau P) ..... 5.576 m2..
  - d) Sòl susceptible d'aprofitament privat:



- Densificació en ordenació oberta (3c) .....23.787 m2..

5. El sistema d'actuació serà el de compensació.

#### **Art. 178.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-2**

1. Comprèn els sòls ocupats actualment per unes naus industrials de Estebanell i Pahissa.
2. Els objectius bàsics que es fixen són:
  - a) Executar els serveis urbans.
  - b) Garantir les reserves de sòls públics.
3. El sòl susceptible d'aprofitament privat presenta les qualificacions corresponents a la Zona Densificació en Ordenació Oberta. Subzona IV. (clau 3d/2).
4. Els paràmetres bàsics de la unitat d'actuació 2, Estebanell i Pahissa, són:
  - a) Superfície total del sector ..... 6.621 m2.
  - b) Nombre màxim d'habitatges..... 33 hab.
  - c) Cessions de sòl públic:
    - Vialitat i aparcament (clau V)..... 651 m2.
    - Jardins Urbans (clau P)..... 3.000 m2.
  - d) Sòl susceptible d'aprofitament privat:
    - Densificació en ordenació oberta (clau 3d/2).2.970 m2.
5. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

#### **Art. 179.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-3**

1. Comprèn els sòls lliures d'edificació corresponents al sector propietat de l'entitat SACRESA.
2. Els objectius bàsics que es fixen són:
  - a) Executar els serveis urbans.
  - b) Garantir les reserves de sòls públics.
3. El sòl susceptible d'aprofitament privat presenta una única qualificació corresponent a la Zona de Densificació en Ordenació Oberta. Subzona IV. (clau 3d/3).

4. Els paràmetres bàsics de la unitat d'actuació 3, Sacresa, són:
  - a) Superfície total del sector .....81.317 m2.
  - b) Nombre màxim d'habitatges ..... 97 hab.
  - c) Cessions de sòl públic:
    - Vialitat i aparcaments (clau V)..... 12.117 m2.
    - Jardins Urbans (clau P) .....15.900 m2.
    - Sistema d'Equipaments (clau E)..... 1.300 m2.
  - d) Sòl susceptible d'aprofitament privat:
    - Densificació en Ordenació oberta (clau 3d/3) 52.000 m2.
  - e) Cessió de sòl edificable..... 5.200 m2.
5. El sistema d'actuació serà el de compensació
6. Atesa la singularitat d'aquest lloc i la topografia dels terrenys, pel desplegament d'aquesta unitat d'actuació, serà preceptiva l'aprovació d'un pla especial, que desenvolupi tot l'àmbit , que haurà de tenir en compte, entre altres aspectes, la concentració de part del sòl destinat a zona verda a la part més alta del turó, i delimitada per l'actual camí de Can Tres Quarts, tot reduint l'ocupació de l'edificació en funció de les pendents naturals del terreny.
7. Per aixó, la zonificació indicada en els plànols normatius tindrà un caràcter indicatiu, que es fixarà definitivament a través del pla especial, en funció dels criteris establerts en l'apartat anterior. Els paràmetres referents a les cessions de sòls públics tenen un caràcter de mínims, i els referents al nombre d'habitatges i del sòl susceptible d'aprofitament privat, de màxims.

#### **Art. 180.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-4**

1. Comprèn els sòls lliures d'edificació situats en el sector propietat de Refrica, S.A.
2. Els objectius bàsics que es fixen són:
  - a) Completar els serveis urbans.
  - b) Garantir les reserves de sòls públics.

3. El sòl susceptible d'aprofitament privat presenta les qualificacions corresponents a les zones de Densificació en Ordenació Oberta. Subzona IV (clau 3d/2) i Subzona III (clau 3b).

4. Els paràmetres bàsics de la unitat d'actuació 4, Refrica, S.A., són:
  - a) Superfície total del sector .....20.200 m2.
  - b) Nombre màxim d'habitatges ..... 40 hab.
  - c) Cessions de sòl públic:
    - Vialitat i aparcaments (clau V)..... 6.073 m2.
    - Jardins Urbans (clau P)..... 2.200 m2.
  - d) Sòl susceptible d'aprofitament privat:
    - Densificació ordenació oberta (clau 3d/2) ... 5.203 m2.
    - Densificació ordenació oberta (clau 3c) ..... 6.724 m2.
5. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

#### **Art. 181.- Paràmetres i condicions d'ordenació de la U.A.-5**

1. Correspon, al Pla Parcial de la Colònia Oller 4ª fase, promogut per Aiguafreda Congost, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió d'11 de desembre de 1985, publicat en el DOG DE 4 d'abril de 1986, amb el projecte d'urbanització aprovat definitivament en data de 17 d'abril de 1987, i que resta per executar.
2. Amb posterioritat, s'ha produït una sentència judicial que obliga a replantejar-se els límits del sector, i per tant les normes defineixen directament el nou àmbit i la normativa d'aplicació.
3. El sòl susceptible d'aprofitament privat presenta les qualificacions corresponents a les zones de Densificació en Ordenació Oberta. Subzona II (clau 3b), Subzona III (clau 3c) i Subzona IV (clau 3d/4).
4. Els paràmetres bàsics de la unitat d'actuació 5, Aiguafreda Congost, S.A., són:
  - a) Superfície total del sector ..... 110.540 m2.
  - b) Nombre màxim d'habitatges ..... 95 hab.
  - c) Cessions de sòl públic:
    - Vialitat i aparcaments (clau V).....24.440 m2.
    - Jardins Urbans (clau P).....13.025 m2.
    - Ssitema d'Equipaments (clau E)..... 6.830 m2.

- d) Sòl susceptible d'aprofitament privat:
- Densificació ordenació oberta (clau 3b) .....13.610 m2.
  - Densificació ordenació oberta (clau 3c) .....38.945 m2.
  - Densificació ordenació oberta (clau 3d/4) ..13.690 m2.

5. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

## CAPÍTOL 6.- SÒL URBANITZABLE

### SECCIÓ 6.1.-GENERALITATS

#### Art. 182.- Definició i desplegament

1. Les presents Normes Subsidiàries classifiquen d'urbanitzables, aquells sòls que es consideren aptes per a ser urbanitzats, ja que no existeix en ells cap motiu de protecció, i els creixements que representen estan justificats dintre de la hipòtesi de població formulada en la Memòria.
2. El desplegament de les Normes, en els sòls urbanitzables, es realitzarà mitjançant Plans Parcial, amb la delimitació de sectors, assenyalada en els plànols normatius.
3. En aquest règim de sòl es determinen:
  - a) Els sistemes generals i locals, de caràcter indicatiu, que seran definitivament determinats pel corresponent Pla Parcial de cada sector d'acord amb els estàndards que es determinen a la regulació de cada zona.
  - b) Delimitació de sectors pel desplegament de les Normes mitjançant plans parcials.
  - c) Normativa general aplicable a cada zona amb expressió dels paràmetres bàsics principals com són els índexs d'edificabilitat, la densitat màxima d'habitatges, el tipus d'ordenació i la regulació dels usos.

#### Art. 183.- Paràmetres de l'ordenació

1. Índex d'edificabilitat zonal o bruta. Assenyala els índexs màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl de la zona de referència o àrea homogèniament qualificada.
2. Superfície de sostre edificable. Indica el sostre total edificable de caràcter privat en totes les plantes excepte els soterranis.
3. Densitat màxima d'habitatges. Indica el nombre màxim d'habitatges que

per hectàrea, es poden construir a cada zona.



4. Percentatge de sòl públic. És la superfície de sòl que es deu destinar a usos públics i que es fixa en percentatges. Són de cessió obligatòria i gratuïta. Pel seu dimensionat s'estarà al que disposen tant l' article 25 del D.L.1/90, així com les majors obligacions que s'estableixin en les presents Normes.
5. Sòls susceptibles d'aprofitament privat. Són les superfícies de sòls privats aptes per l'edificació privada, amb ocupació total o parcial.
6. Índex d'edificabilitat zonal complementària. És l'edificabilitat privada, expressada en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, de l'àrea homogèniament qualificada, amb destí a usos complementaris al residencial i que s'inclouen en els usos admesos a cada tipus de zona.

#### **Art. 184.- Qualificacions zonals**

Les presents Normes estableixen dins dels sòls urbanitzables els següents àmbits:

1. Sector de desplegament residencial
  - Zona de Desenvolupament Suburbà..... (clau 8)

#### **Art. 185.- Determinacions dels Plans Parcials**

Els Plans Parcials d'Ordenació pel desplegament de les Normes Subsidiàries en els sòls urbanitzables, contindran, com a mínim les determinacions assenyalades en les presents normes i a les determinades en l'article 25 del D.L.1/90 (art. 65 L.U. 2/02), amb subjecció al següent detall:

1. Ajustaments, precisions o correccions de l'àmbit del sector per raons de propietat, topogràfiques o de morfologia dels terrenys, amb els criteris de correcció assenyalats en aquestes Normes.
2. Concreció i dimensionat dels espais destinats a sistemes generals i locals de parcs i jardins públics, que seran de cessió obligatòria i gratuïta, i s'hauran d'entregar urbanitzats i enjardinats, segons els criteris formals i de materials establerts per l'Ajuntament..

D'acord amb l'article 76.2 del Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament pel desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic, es

podran computar com a jardins públics aquelles superfícies que reuneixin les condicions mínimes següents:

- a) Presentar una superfície no inferior a 1000 metres quadrats, en la qual es pugui inscriure una circumferència de 30 metres de diàmetre mínim.
  - b) Posseir les condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals.
  - c) Tenir garantit l'assolellament adequat en relació amb la possible edificació circumdant.
3. Emplaçament i dimensionat dels terrenys destinats a dotacions col·lectives públiques, de cessió obligatòria i gratuïta, i de les privades.
  4. Previsions de la xarxa viària pròpia del sector, que serà de cessió obligatòria i gratuïta, i la seva connexió amb el sistema general de comunicacions i altres vies relacionades amb ell.
  5. Precisions sobre les alineacions i rasants. Al respecte, l'amplada mínima de la calçada es fixa en 7 metres i les de les voravies en 2,50 metres, per permetre la plantació d'arbrat, a excepció feta, dels sectors amb pla parcial aprovat, en el que es mantindrà la vialitat. Les pendents dels vials no podran superar el 10%, i es justificarà el compliment de la legislació aplicable sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
  6. Espais destinats a estacionaments i aparcaments públics, que seran de cessió i que s'entregaran urbanitzats i arbrats. A aquests efectes podran comptar-se els vials interns o que limitin perimetralment amb el sector, sense que per això els hi sigui aplicable els índexs d'edificabilitat bruta de la zona, ni que pugués representar reduccions dels percentatges de cessions.
  7. Previsions de les escomeses i característiques dels serveis urbans en quant a captació, acumulació i distribució d'aigües potables, centres de transformació, recollida, conducció i tractament d'aigües residuals, xarxes de telefonia i baixa tensió soterrades, enllumenat públic i pavimentació.
  8. Desenvolupament detallat de les determinacions respecte a les condicions d'edificació i ús a través de normes i ordenances.
  9. Divisió, si s'escau, de polígons per l'execució de les previsions del planejament.

10. Determinació del sistema d'actuació aplicable.

11. En els àmbits limítrefs amb el sistema ferroviari s'inclourà el tancament i mitjans de seguretat a que fa referència la legislació sectorial aplicable, que es consideraran com a despesa d'urbanització a càrrec dels subjectes que hagin d'assumir la de les obres d'urbanització.

#### **Art. 186.- Cessions**

1. Les cessions gratuïtes amb destí a sistemes es precisaran en el corresponent Pla Parcial, d'acord amb les disposicions de l' article 25 del D.L.1/90 (art. 65 L.U. 2/02) i tot allò disposat en les presents Normes.
2. A més a més de la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls resultants dels estàndards establerts en la regulació de cada sector, els propietaris del sòl urbanitzable, hauran de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector ordenat pel Pla Parcial, d'acord a les determinacions de l'article 121 i concordants del D.L.1/90 (art. 44 i 45 L.U. 2/02).

#### **Art. 187.- Règim transitori**

Els sòls urbanitzables, en tant no s'aprovin els corresponents Plans Parcials, estaran subjectes a les limitacions establertes en l' article 121 i concordants del DL.1/90 (art. 52 L.U. 2/02).

## SECCIÓ 6.2.-SECTORS DE DESPLEGAMENT RESIDENCIAL.

### Art. 188.- Regulació general de la zona

#### 1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat bruta zonal es fixa en 0,24 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl amb destí a usos residencials.

#### 2. Estàndards per a sistemes

Els Plans Parcials, que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de reservar espais per a sistemes d'acord amb els estàndards mínims que s'estableixen en l'article 25 del D.L. 1/90 (art. 65 L.U. 2/02), amb les condicions establertes en l'article 75 i següents del Decret 146/1984, de 10 d'abril pel qual s'aprova el Reglament pel desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, que en aquest cas no seran inferiors a les cessions de sòl, establertes per a cada sector.

#### 3. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació en aquesta zona el determinarà el Pla Parcial, que podrà optar per un o varis dels següents, en la proporció que el propi pla parcial estableixi, justificant el compliment dels objectius d'aquestes Normes, amb el que fa referència a la continuïtat de la trama urbana i de les tipologies dels sectors limítrofs consolidats:

- a) Zona de densificació oberta. Subzona Intensitat I (clau 3b).
- b) Zona de densificació oberta. Subzona Intensitat II (clau 3c).

#### 4. Usos

- a) L'ús principal d'aquesta zona és el residencial unifamiliar, admetent-se també el residencial plurifamiliar en filera.
- b) S'admeten com a complementaris els usos:
  - Hoteler i restauració.
  - Comercial al detall. Amb les limitacions de superfície establertes per la legislació sectorial de comerç.
  - Magatzems
  - Sanitari-assistencial
  - Religios
  - Sociocultural

- Recreatiu
- Educatiu
- Esportiu

## ZONA DE DESENVOLUPAMENT SUBURBÀ (clau 8)

### Art. 189.- Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables, de desenvolupament residencial de baixa intensitat, que podran incorporar-se als processos de creixement ordenat en situació allunyada de la trama urbana.

### Art. 190.- Sector de desenvolupament

En la classificació de sòls urbanitzables de desplegament residencial i dins la Zona de Desplegament Suburbà (clau 8) les Normes Subsidiàries hi preveuen els següents sectors:

#### SECTOR A CAN MIQUELÓ

1. Correspon al Pla Parcial de Can Miqueló a Sant Miquel Sesperxes, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 13 de juliol de 1988, i publicat en el DOG, en dates de 21 d'abril i de 9 d'agost de 1989, amb projecte d'urbanització aprovat en data de 24 d'abril de 1999, i que està pendent d'executar, que les Normes recullen amb totes les seves determinacions, situat al Est de l'església de Sant Miquel Sesperxes, i que ocupa els plans situats darrera de Can Miqueló.
2. El sistema d'actuació serà el de compensació.
3. La superfície total del sector és de 130.167 m<sup>2</sup>.
4. Les superfícies de cessió per a sòls públics, fixades en el Pla Parcial, són:
  - a) Vials públics i estacionaments .....26.853 metres quadrats.
  - b) Parcs i jardins públics..... 13.504 metres quadrats.
  - c) Equipaments públics i serveis tècnics . 9.577 metres quadrats.
5. En el Pla Parcial s'estableixen els següents estàndards bàsics:
  - a) Índex d'edificabilitat bruta..... 0.22 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup>s.
  - b) Densitat màxima .....7,53 hab./Ha.
6. Tots els serveis urbans es realitzaran soterrats.



**SECTOR A - CAN MIQUELÓ**  
 Pla Parcial aprovat

<b>Qualificació urbanística</b>	Clau 8
<b>Superfície total del sector</b>	130.167 m <sup>2</sup>
<b>Ús predominant</b>	Residencial
<b>Cessions de sòls públics</b>	
▪ Vialitat i aparcaments (V)	26.853 m <sup>2</sup>
▪ Parcs i jardins (P)	13.504 m <sup>2</sup>
▪ Equipaments públics (E)	9.577 m <sup>2</sup>
<b>Sòl susceptible d'aprofitament privat</b>	80.233 m <sup>2</sup>
<b>Aprofitament mig</b>	10 %
<b>Tipus d'ordenació</b>	Aïllada
<b>Edificabilitat bruta</b>	0,22 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Sistema d'actuació</b>	Compensació

## CAPITOL 7.- SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 7.1.-GENERALITATS

#### Art. 193.- Definició i àmbit d'aplicació

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable, tal com estableix la vigent Llei sobre Règim del Sòl i Valoracions, de 13 d'abril de 1998, els espais que aquestes Normes així els classifica, per tal d'atorgar-los-hi una especial protecció, incompatible amb la seva transformació, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, ambientals i culturals, així com els valors agrícoles, forestals i ramaders, o per les seves riqueses naturals, així com altres que es consideren inadequats per incorporar-se al fet urbà.
2. La delimitació gràfica d'aquest règim de sòl, s'explicita en els plànols d'ordenació escala 1/5000 i 1/10000.
3. La normativa desplegada en aquest capítol serà d'aplicació en els sòls classificats, per les Normes Subsidiàries, en règim de no urbanitzable.
4. El règim del sòl no urbanitzable, així com els procediments per l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic, de noves construccions, de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, i d'activitats d'explotació de recursos naturals, es regularan pels articles 47 al 51 de la L.U. 2/02.

#### Art. 194.- Zones i subzones

Les Normes Subsidiàries estableixen pels sòls no urbanitzables, les següents qualificacions diferenciades:

- a) Zona d'Espais Naturals Protegits.....(clau 10a)
- b) Zona Agropecuària .....(clau 10b)
- c) Zona de Protecció d'Edificis i Conjunts.....(clau 10c)
- d) Zona de Protecció i Servitut d'Infraestructures(clau 10d)
- e) Zona de sòl no urbanitzable Puigsagordi .....(clau 10e)

#### **Art. 195.- Desplegament de les Normes Subsidiàries**

1. A excepció d'aquells casos en què explícitament ho assenyalin les presents Normes, en els sòls no urbanitzables es defineixen de forma unívoca i amb caràcter d'aplicació directa i immediata les condicions d'edificació i els usos admissibles.
2. Per a l'autorització de projectes d'actuacions específiques d'interès públic, de noves construccions i habitatges familiars de caràcter rural, i reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure, se seguirà el tràmit que estableixen els articles 48, 49 i 50 de la L.U. 2/02.
3. Pel cas de finques existents que no aconsegueixen la superfície mínima de conreu, on existeixi un habitatge, es podran autoritzar ampliacions del mateix, amb les condicions generals que es fixen en aquestes Normes.

#### **Art. 196.- Plans Especials**

1. Positivament es podran desenvolupar Plans Especials que contemplin alguns dels següents objectius:
  - a) La millora dels horts, cultius i espais forestals.
  - b) La millora del medi rural.
  - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La protecció i adequació de les vies i camins rurals.
  - e) El desplegament d'usos turístics i de lleure.
  - f) L'establiment d'usos extractius.
2. Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions d'aquestes Normes i seran competents, no obstant això, per augmentar la superfície establerta com a mínima de les unitats registrals i/o de la parcel·la mínima edificable, en cada tipus de zona
3. Els Plans Especials de millora del medi rural i natural que despleguin el planejament en sòl no urbanitzable requeriran l'informe favorable del Departament de Medi Ambient.

### **Art. 197.- Actuacions específiques d'interès públic**

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques d'interès públic per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, segons l'article 47.4 de la L.U. 2/02, són d'interès públic:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
  - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i per a xarxes d'infraestructures.
2. Per a la seva autorització, seran d'aplicació les disposicions de l'article 47.5 L.U. 2/02.
3. En tots els casos hauran d'estar adscrits als usos admesos i/o compatibles que s'estableixen en la regulació de cada tipus de zona en el sòl no urbanitzable.

### **Art. 198.- Noves construccions en el sòl no urbanitzable**

1. En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic, només es poden admetre com a noves construccions, d'acord amb l'article 47.6 de la L.U. 2/02:
  - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o en general rústica.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar, que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a).
  - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades per aquestes Normes.

2. Les Normes recullen les activitats d'oci i esbarjo degudament aprovades, de caràcter turístic, al paratge de L'Adorar i en la finca de Can Casanova, i així mateix, s'admetran altres instal·lacions turístiques similars com berenadors, àrees de picnic, campings i anàlegs, en els que serà necessari el desplegament del corresponent Pla Especial, en el que es justificarà la seva adequació a la regulació sectorial turística aplicable, els accessos, els aparcaments, les instal·lacions i construccions necessàries, així com les mesures de protecció i extinció d'incendis, i en general les d'adequació i adaptació a l'entorn natural.

#### **Art. 199.- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals.**

1. És permès en el sòl no urbanitzable, reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure, d'acord amb l'article 47.3 de la L.U. 2/02.
2. Als efectes de les disposicions de l'article 50.2 L.U. 2/02, a continuació es relacionen les masies i cases rurals subceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, en relació a les determinacions de l'article 47.3 de la Llei.
  - La Casanova
  - La Rectoria
  - Ca N'Església
  - Can Valldeneu
  - El Castellar de Dalt
  - Can Fàbrega
  - Cal Rejadell
  - Can Bellavista Vella
  - Can Bellavista Nova
  - Mas del Bosc
  - Les Roquetes
  - Casa Nova de la Vall
  - La Vall
  - El Soler del Coll
  - Can Puig-arnau
  - Can Borla
  - Can Borla Petit
  - Ca l'Escloper
  - Can Beneto
  - Can Farigola
  - El Presseguer
  - Can Lluci Can Joanot
  - Escoles de Can Miqueló
  - Can Miqueló
  - Casa de Sant Miquel Sesperxes
  - Can Garriga
  - Can Puigventós
  - Can Capó
  - Can Carabrut
  - Mas Blanc
  - Can Cuixes
  - Ca n'Aliguer
  - Cal Manya
  - El Taló
  - Can Grau
  - Can Marçó
  - Cal Ferrer
  - Ca la Viuda
  - Can Deixater
  - Can Ferra
  - La Costeta
  - Torre de Ca l'Oleguer

- El Febrer
- Can Ramon
- Can Surinyac
- Can Montpart
- Can Jan
- Can Roquetes
- Can Baulenes
- Comabessona
- Can Visó Nou
- Can Visó Vell
- Can Tudis
- Can Gafes
- La Serra de Santa Anna
- Ca l'Oreneta
- El Viladevall
- Can Fèlix
- Can Xico
- Ca l'Oleguer
- Racó de la Font
- L'Escoles del Pou
- El Pou
- El Fabregar
- L'Agullela
- Can Corpus
- Can Bubé
- Can Verdaguer
- Ca n'Umbert
- Can Pujol
- Can Tarraco
- Can Català
- La Rovira dels Cerdans
- Coto Elsa
- Can Costa
- Torre Nova de Can Gafes

#### **Art. 200.- Condicions estètiques**

1. Les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable hauran d'adaptar-se al tipus fixats per l'article 127 c/ del D.L. 1/90 (art. 51.1 L.U. 2/02), amb una alçada i composició volumètrica pròpia del medi natural, és a dir, es tractaran de composicions basades en l'agregació jeràrquica de volums purs, coberts amb pendents de teula aràbiga, amb una disposició d'obertures d'eixos verticals i una alçada màxima de planta baixa i una planta pis.
2. S'utilitzaran els materials tradicionals, evitant-se els coberts de fibrociment, els paraments sense tractar i els que es considerin aliens a l'ambient rural.

#### **Art. 201.- Parcel·lació i segregació**

1. Queden prohibides les divisions i segregacions de terrenys que es trobin en una o vàries de les següents situacions:
  - a) Donar lloc a la superfície més petita que les que les Normes Subsidiàries preveuen, per ell o pels documents que el desenvolupen i en el seu defecte per les establertes per a les activitats agràries i forestals en la legislació vigent, en concret pels decrets sobre les unitats mínimes forestals i de conreu.

- b) Finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes establertes en les legislacions citades en el paràgraf anterior.
- c) No tinguin accés directe des de les vies i camins existents.

2. En aplicació d'allò disposat en el punt anterior s'estableix els següents extrems:
  - a) Es consideren incorporats a la documentació de les Normes Subsidiàries els corresponents plànols cadastrals; i així mateix el de les vies d'ús col·lectiu i d'altres camins existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes.
  - b) L'Ajuntament exigirà la inscripció en el Registre de la Propietat de la situació en què resten les finques en les que es sol·liciti llicència, indicant el règim urbanístic que els hi sigui d'aplicació.
  - c) Es considerarà infracció urbanística de parcel·lació el fraccionament simultani i successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terrenys quan per raó de les seves característiques físiques, de la seva delimitació per vials de nova creació o de la implantació de serveis comuns pugui originar-se un nucli de població, segons les definicions d'aquestes Normes per a cada zona.
  - d) En cap cas s'admetran divisions de parcel·les rústiques als efectes de parcel·lació i urbanització. Qualsevol procés de parcel·lació en sòl no urbanitzable serà objecte d'expedient d'infracció urbanística per a avaluar responsabilitats i sancions que donin lloc la situació creada, amb independència de la imposició de l'obligació de restaurar l'ordre urbanístic.
3. D'acord a les disposicions de l'article 47.2 L.U. 2/02, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable.

#### **Art. 202.- Condicions de caràcter tècnic i higiènic**

1. D'acord amb les disposicions de l'article 51.2 L.U. 2/02, l'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditada a l'acompliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial d'evacuació d'aigües residuals, i tècnicoconstructives dictades per les diferents administracions sectorials competents.
2. A aquest efecte, junt a la documentació del projecte tècnic d'edificació o d'instal·lació s'haurà d'acompanyar:
  - a) Documentació detallada de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat en relació a camins rurals, canals de reg, basses, pous, etc.



- b) Plànols i memòria explicativa de la captació i portada d'aigua potable, especificant els punts de captació, canalització, detalls constructius i materials a emprar. S' especificarà, a més, l'ús que es destina, aportant certificat sanitari oficial acreditatiu de la potabilitat de les aigües.
  - c) Especificació del sistema escollit per a la depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construir pous morts, mines filtrants o anàlegs, així com el seu abocament a cel obert sense depuració prèvia. Aital fi s'adjuntaran plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i/o canalització i tronetes per a prendre mostres, així com detalls constructius i materials, en especial els que deuen assegurar la impermeabilització i depuració dels residus.
  - d) En el cas concret de granges, activitats subjectes a l'autorització municipal, es tramitarà l'expedient segons allò previst en la Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració ambiental.
3. A tal efecte el projecte de construcció contindrà les següents especificacions:
- a) Solucions adoptades respecte a cada una de les disposicions sectorials aplicables, i en especial a la necessitat d'obrir un període d'exposició pública amb notificació als veïns immediats en el temps de tràmit de llicències.
  - b) Plànol de situació, assenyalant la distància a altres granges existents, a altres edificis i respecte els límits dels sòls urbans i urbanitzables.
  - c) Solució constructiva del dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar la seva impermeabilització, així com el procés previst per a la transformació dels residus produïts el temps de permanència en cada un dels dipòsits, el tractament, si s'escau i el destí final.
4. Pel cas que la solució adoptada contempli l'aprofitament de la matèria orgànica, producte del procés de transformació per a adobs per a camps de cultiu, s'haurà d'aportat plànols de destí dels mateixos i els contractes subscrits pels propietaris, amb indicació de:
- a) Nom, adreça de cadascun dels receptors dels productes orgànics, així com la localització i superfície dels terrenys.
  - b) La quantitat anual de residus orgànics que cada un dels receptors es

compromet a rebre en els seus terrenys.

- c) Modalitat i forma de transport dels residus orgànics des del seu origen fins el punt de destí.

- d) El tipus de cultiu de cada parcel·la agrícola on van destinats els residus.
5. El plànol de destins haurà de ser renovat cada vegada que es produeixin modificacions en l'extensió del terreny agrícola, el tipus de cultiu o en el canvi de propietaris de qualsevol dels terrenys receptors a les esmentades residus.

### **Art. 203.- Qüestions de procediment**

1. Per a l'autorització de projectes d'actuacions específiques d'interès públic, de noves construccions i habitatges familiars de caràcter rural, i en general les obres o activitats definides en l'article 47.4, 47.6.a i 47.6.b, de la L.U. 2/02, se seguirà el tràmit que estableixen els articles 48 i 49 de la mateixa llei
2. D'acord amb ells, l'expedient d'actuacions específiques d'interès públic haurà d'incloure la següent documentació:
  - a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
  - b) Un estudi d'impacte paisatgístic
  - c) Un estudi arqueològic, si s'escau.
  - d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
  - e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta a aqüífers classificats.
  - f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
3. En els casos de noves construccions i habitatges familiars, la llicència vindrà condicionada a la presentació dels següents documents:
  - a) Inscripció com a indivisibles de les finques afectades a l'edificació per a la que se sol·licita la llicència, d'acord amb el que disposa l'article 140 del D.L. 1/90 (art. 188 L.U. 2/02), en el cas que la superfície de les mateixes no siguin, com a mínim el doble de la unitat mínima fixada per la legislació agrària i forestal, en la zona en qüestió.
  - b) Certificació registral de la finca en la que es sol·licita llicència, així com, si s'escau de la finca matriu.
  - c) Pel cas d'habitatges rurals, acreditació documental de la condició d'agricultor resident en l'explotació en la que es sol·licita la llicència.

4. L'Ajuntament aprovarà prèviament l'expedient, després d'un període d'informació pública d'un mes i aixecarà l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme, la qual adoptarà l'aprovació definitiva, si s'escau, segons disposa l'article 48.2 L.U. 2/02.

5. Per l'autorització de la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure, i els projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals, se seguirà el tràmit que estableix l'article 50 de la L.U. 2/02.
6. En aquest cas, l'Ajuntament, després d'un període d'informació pública de vint dies, aixecarà l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme, per tal que emeti informe, que serà vinculant en l'atorgament de la llicència, segons disposa l'article 50 de la L.U. 2/02.

## SECCIÓ 7.2.-ZONA D'ESPAIS NATURALS PROTEGITS (CLAU 10a)

### Art. 204.- Definició

La qualificació de zona d'espais naturals protegits, en règim de sòl no urbanitzable, s'atorga a terrenys i paratges, fonamentals pel manteniment de les condicions paisatgístiques del territori municipal, constituïts bàsicament per cingleres i boscos. Poden ser existents o previstos, que continguin o puguin contenir masses arbòrees, per en tots ells convé restringir al màxim les actuacions, que puguin perjudicar els seus valors forestals, paisatgístics i naturals.

### Art. 205.- Regulació general

1. Només són admeses les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal i que fomentin la preservació, consolidació, ampliació i continuïtat de la massa forestal.
2. Es prohibeix la tala d'arbres que no responguin als plans d'explotació forestal de l'administració d'agricultura o que no estiguin autoritzats expressament pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, devent-se assegurar per raons d'interès urbanístic i paisatgístic la permanència de les masses forestals o de l'arbrat.
3. En cap cas es permetrà en aquesta zona l'obertura de noves vies que no siguin les exclusivament necessàries per l'aprofitament forestal o de prevenció d'incendis.
4. Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions serà preceptiva, per qualsevol activitat, inclosa la tala d'arbres, la corresponent llicència municipal. En la sol·licitud es deurà justificar expressament la compatibilitat de l'activitat amb respecte dels valors protegits i les mesures que es deuran adoptar per tal d'assegurar la preservació total d'aquests sòls.
5. En aquesta zona queda prohibida la construcció de nous edificis, que no vinguin justificats en els corresponents Plans Especials, de les instal·lacions turístiques a l'aire lliure.
6. Es podran reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals i, autoritzant en elles, obres de consolidació i millora, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic i hosteleria rural o a

activitats d'educació en el lleure.

7. Altres usos admesos en aquests tipus de sòls que requeriran de l'aprovació d'un pla especial, són:
  - a) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
  - b) Instal·lacions turístiques a l'aire lliure, berenadors, àrees de picnic, campings i.
8. Als efectes de la unitat mínima establerta per la legislació sectorial de l'administració d'agricultura, i la Llei Forestal, la finca mínima s'estableix en 25 Ha.



## SECCIÓ 7.3.-ZONA AGROPECUÀRIA (CLAU 10b)

### Art. 206.- Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables vinculats avui a un procés de producció agrícola o ramadera, i el seu reconeixement passa per la seva preservació de qualsevol procés de canvi a l'actual destí i utilització.

### Art. 207.- Usos i aprofitaments

1. En aquest tipus de sòls no es permeten altres aprofitaments que els agropecuaris, forestals i els turístics a l'aire lliure, i es consideraran usos prohibits els que no estiguin explícitament admesos o els que siguin compatibles.
2. S'autoritza la rehabilitació, conservació i millora de les edificacions existents emplaçades en el medi rural de caràcter residencial i edificis auxiliars annexes, amb la possibilitat d'ampliar-les en un 20% del volum actual, seguint les mateixes pautes compositives dels edificis existents, mitjançant el tràmit dels articles 49 i 50 L.U. 2/02.
3. Respecte l'ús residencial s'estableix la categoria d'habitatge rural, definit funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària. En cap cas es podran donar situacions objectives de formació de nucli de població tal i com es defineix en aquestes Normes.
4. Únicament podran aixecar-se edificacions destinades a explotacions agrícoles i forestals que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, amb els següents usos admesos:
  - a) Granja.
  - b) Magatzem agrícola.
  - c) Casetes d'eines.
  - d) Vivers i hivernacles.
  - e) Cobert agrícola.
5. En edificis existents emplaçats en el medi rural, es consideraran compatibles els següents usos:
  - a) Residencial turístic o d'hosteleria rural, en les modalitats de residència-casa de pagès, cases de colònies, hostals, restaurants i anàlegs.

b) Habitatge rural de caràcter familiar.

6. Altres usos admesos en aquests tipus de sòls que requeriran de l'aprovació d'un pla especial, són:
  - a) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
  - b) Instal·lacions turístiques a l'aire lliure, berenadors, àrees de picnic, campings i activitats d'educació en el lleure.
  - c) Extractiu, amb les limitacions establertes en el capítol corresponent a la regulació de l'ús extractiu.

#### **Art. 208.- Nucli de població**

Als efectes previstos, en l'article 36.b del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població, quan dins d'un cercle de 180 metres de radi, hi hagi més de quatre (4) habitatges.

#### **Art. 209.- Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries.**

1. Les construccions agrícoles i ramaderes que s'autoritzen en aquesta zona hauran de respectar les següents condicions:
  - a) El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, seguint les pautes de l'arquitectura tradicional de caràcter rural.
  - b) L'ocupació màxima de les construccions pròpies de les activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, determinades per l'article 47.6.a L.U. 2/02, respondrà, en funció de la superfície de la finca, qualificada de zona agropecuària (clau 10b), als següents criteris:
    - En finques, fins a 25 Ha.....5%, amb un màxim de 2500 m<sup>2</sup>.
    - En finques superiors a 25 Ha.....1%, amb un màxim de 4000 m<sup>2</sup>.

No obstant això, i d'acord amb el que disposa l'article 49.1 L.U. 2/02, si el projecte supera aquests límits, i està justificat en funció de les seves pròpies característiques, a llur ubicació i a llur impacte potencial, podrà tramitar-se segons les disposicions de l'article 49 i concordants d'aquesta llei.

2. Les condicions d'edificació per l'ús d'instal·lacions agrícoles i granges són:
  - a) L'alçada màxima es fixa en 7 metres, admetent-se la construcció d'elements singulars vinculats a l'explotació agropecuària, com són sitges i dipòsits havent-se de fixar l'alçada en cada cas.
  - b) Separacions a tots els límits: 15 metres.
3. Les condicions d'edificació per l'ús de magatzem agrícola són les següents:
  - a) Separació mínima a tots els límits: 15 metres.
  - b) Alçada màxima del carener: 5 metres.
  - c) Separació a carreteres i vies d'ús col·lectiu: l'establerta per la Llei de Carreteres.
4. Condicions d'edificació per l'ús de caseta d'eines són els següents:
  - a) Alçada màxima del carener: 4 metres.
  - b) Separació entre llindars: 15 metres.
  - c) Superfície total màxima: 10 metres quadrats.
5. Les condicions d'edificació per l'ús de vivers i hivernacles són les següents:
  - a) Alçada màxima del carener: 4 metres.
  - b) La separació als límits de la finca haurà d'ésser la necessària per tal d'evitar que es produeixi ombra a d'altres possibles vivers i hivernacles.
  - c) La instal·lació de vivers i hivernacles haurà de resoldre el correcte drenatge de les aigües d'escorrentia pluvial a fi de no desequilibrar les capes freàtiques.
  - d) La separació mínima a carreteres i vies d'ús col·lectiu serà l'establerta per la Llei de Carreteres.
6. Les condicions d'edificació per l'ús de cobert són les següents:
  - a) Les construccions es podran situar annexes a l'habitatge rural de la mateixa finca.
  - b) Alçada del carener respecte el terreny: 5 metres com a màxim.
  - c) Separació respecte a les carreteres i vies d'ús col·lectiu: l'establerta per la Llei de Carreteres.



## Art. 210.- Habitatges rurals

1. L'autorització d'edificacions per a usos residencials de caràcter familiar en el medi rural, estarà subjecte a la tramitació de l'expedient, segons les disposicions de l'article 49 L.U. 2/02, a més a més de les següents condicions:
  - a) Tramitació, segons l'article 48 L.U. 2/02.
  - b) Tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
  - c) No existir perill de formació de nucli de població, segons les disposicions dictades en aquestes mateixes normes.
  - d) Aportació del certificat registral sobre la indivisibilitat de la finca, quan la seva superfície no superi les tres hectàrees.
  - e) L'ús i l'activitat residencial ha d'anar estretament lligada a l'activitat principal agropecuària.
2. Les condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge rural seran:
  - a) La finca mínima haurà de disposar d'una superfície de 5 Ha.
  - b) El sostre màxim edificable es fixa en 300 metres quadrats.
  - c) La separació mínima a tots els límits de la finca serà de 10 metres.
  - d) L'alçada màxima sobre el terreny de l'últim forjat serà de 7 metres.
  - e) En quant a la resta de normativa, seran d'aplicació els preceptes establerts en la regulació general del tipus d'ordenació segons edificació aïllada.

## Art. 211.- Pla Especial Coll de Taló

Aquestes Normes recullen les determinacions del Pla Especial Coll de Taló, d'adequació al medi rural, i així, queden incorporades, les seves ordenances d'edificació, les mesures d'integració al medi, i el tractament dels sòls que el constitueixen, així com el projecte de plantació i arbrat, annexe, amb els seus paràmetres bàsics:

- a) Superfície de l'àmbit ..... 132.360 m2.

- b) Zona d'Espais Naturals Protegits..... 45.115 m2.
- c) Zona Agropecuària ..... 78.841 m2.
- d) Índex d'edificabilitat bruta.....0,15 m2st/m2s.

## **SECCIÓ 7.4.-ZONA DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I CONJUNTS (CLAU 10c)**

### **Art. 212.- Definició**

1. Aquesta zona s'estableix per protegir els béns immobles d'interès, i així preservar els seus valors històricoculturals.
2. Les Normes qualifiquen, com a zones de conservació i protecció del patrimoni, en els sòls no urbanitzables, els àmbits ocupats per edificacions antigues i el seu entorn immediat, pel manteniment i millora dels seus valors historicoarquitectònics o culturals, així com altres àmbits naturals de remarcad valor paisatgístic.

### **Art. 213.- Règim general**

1. En general, no es permet cap tipus d'edificació en els sectors així qualificats, a excepció de les admeses en la regulació explícita del conjunt.
2. Es permetran les obres de consolidació, conservació i millora necessàries pel bon manteniment de l'edificació en bones condicions d'habitabilitat, amb manteniment dels criteris formals existents i amb l'autorització dels organismes públics competents.
3. Si el Pla Especial o Catàleg, a que es refereix l'article 37.2 d'aquestes Normes, ho permet, s'admetran ampliacions fins un 20% del volum actual, en edificis que no tinguin una especial protecció, sempre seguint els criteris compositius de l'edificació existent i mantenint l'ús de l'edifici, mitjançant el tràmit de l'article 49 L.U. 2/02.
4. Es conservarà l'ordenació actual d'enjardinament i arbrat, admetent-se modificacions que suposin una millora dels seus valors naturals i una millor adaptació al medi des del punt de vista paisatgístic.

### **Art. 214.- Usos**

Es mantindran els usos existents, admetent-se només canvis en base a les disposicions de caràcter general establertes en aquestes Normes, adaptades al tipus d'edificació actual. Aquests canvis no podran suposar modificacions de l'estructura parcel·laria i la seva autorització es farà mitjançant el tràmit dels articles 48, 49 o 50 L.U. 2/02, segons els diferents usos i activitats



admesos en l'article 47 per la llei, en el sòl no urbanitzable.

#### **Art. 215.- Conjunt de Sant Martí de Centelles**

1. El conjunt de Sant Martí de Centelles, delimitat en els corresponents plànols d'ordenació, està integrat per l'església de Sant Martí de Centelles, la Masia de Les Comes, el cementiri, la Font del Rector, i les construccions, arbrat i espais lliures de l'entorn. Es podrà desenvolupar un Pla Especial, que aprofundeixi les determinacions d'aquestes normes, amb els següents objectius:
  - a) Manteniment del caràcter unitari del conjunt, evitant les activitats que puguin produir destrucció, deteriorament o desfiguració dels elements que el conformen.
  - b) Potenciar l'accessibilitat i l'ús del sector, per dinamitzar aquest indret per la visita turística, la celebració d'aplecs i altres manifestacions populars a l'aire lliure.
2. Entretant no es realitzi el corresponent Pla Especial, es podran atorgar llicències per a la reforma, ampliació i rehabilitació de les construccions existents, així com de noves construccions en les parcel·les de particulars incloses en l'àmbit, assenyalades en els plànols d'ordenació (Plànol 4.2 Les Comes), amb els criteris estètics i les edificabilitats màximes, disposats en aquestes normes pels habitatges rurals, que es construiran amb pedra.
3. Aquest expedients requeriran de l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, i es tramitaran segons les disposicions de l'article 49 L.U. 2/02.

#### **Art. 216.- Conjunt del Castell de Sant Martí de Centelles**

1. El conjunt del Castell de Sant Martí de Centelles, delimitat en els corresponents plànols d'ordenació, està integrat pel Castell de Sant Martí de Centelles, amb totes les dependències, muralles, els penyasegats i tot el seu entorn immediat, amb l'arbrat i la cinglera circumdant.
2. Adjunt a aquestes les Normes, s'acompanyen les fixes del Servei del Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura que descriuen els diferents elements destacables que integren aquest conjunt.
3. Es podrà desenvolupar un Pla Especial, que aprofundeixi les determinacions d'aquestes normes, amb els següents objectius:

- a) Manteniment del caràcter unitari del conjunt, evitant les activitats que puguin produir destrucció, deteriorament o desfiguració dels elements que el conformen.

- b) Potenciar l'accessibilitat i l'ús del sector, per dinamitzar aquest indret per la visita turística, la celebració de festes i altres manifestacions populars a l'aire lliure.
- 4. Entretant no es realitzi el corresponent Pla Especial, es podran atorgar llicències per a efectuar excavacions , o la rehabilitació o reconstrucció de les construccions existents.
- 5. Les autoritzacions per a realitzar qualsevol actuació en aquest àmbit requeriran de l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

#### **Art. 217.- Conjunt de Sant Pere de Valldeneu**

- 1. En el conjunt intregat per l'esglèsia de Sant Pere de Valldeneu, Ca l'Iglèsies i el cementiri, es podrà desenvolupar un Pla Especial, que aprofundeixi les determinacions d'aquestes normes, amb els següents objectius:
  - a) Manteniment del caràcter unitari del conjunt, evitant les activitats que puguin produir destrucció, deteriorament o desfiguració dels elements que el conformen.
  - b) Potenciar l'accessibilitat i l'ús del sector, per dinamitzar aquest indret per la visita turística, per la celebració d'aplecs i altres manifestacions populars a l'aire lliure.

## SECCIÓ 7.5.-ZONA DE PROTECCIÓ I SERVITUD D'INFRASTRUCTURES (CLAU 10 d)

### Art. 218.- Definició

1. Aquesta zona s'estableix per protegir el domini públic i la seva zona de servitud, de les infraestructures bàsiques de vialitat, línia ferroviària, lleres públiques, línies elèctriques i cementiris.
2. Comprèn els sòls no urbanitzables i que han estat qualificats com de protecció i servitud de les següents infraestructures bàsiques:
  - a) Vialitat primària
  - b) Línia ferroviària
  - c) Regs públics i lleres públiques d'influència de rius i torrents.
  - d) Línies elèctriques i de transport d'energia.
  - e) Cementiri

### Art. 219.- Regulació general

1. En general seran d'aplicació les legislacions específiques sectorials en matèria de servituds, per a cada tipus d'infraestructura.
2. Els sòls així qualificats no poden ser edificats, devent-se conservar en el seu aspecte natural, i només seran compatibles amb usos agropecuaris i forestals de caràcter provisional.
3. En cap cas podran computar-se els sòls així qualificats, en sectors de sòl urbanitzable, per establir-se aprofitaments o cessions obligatòries del sector de desenvolupament.
4. En el cas de protecció de carreteres s'estarà a tot allò que es disposa la vigent Llei de Carreteres i el seu reglament.
5. En el cas de regs públics, de rius i torrents es consideren inclosos en aquesta qualificació tots aquells existents en el terme municipal, encara que no s'assenyalin expressament en els plànols d'ordenació.
6. Les llicències per a obres públiques, i per instal·lacions provisionals agropecuàries i forestals necessitaran de l'informe previ positiu i autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i dels organismes públics i privats competents.

7. En aplicació de la normativa vigent (Decret 2263/1974, de 20 de juliol, del Ministerio de Gobernación, sobre cadáveres y cementerios). Reglamento de policia mortuoria. Decret 297/1997 de 25 de novembre, de la Presidència de la Generalitat, pel qual s'aprova el reglament de Policia Sanitària Mortuòria, als cementiris de Sant Martí de Centelles, Sant Pere de Valldeneu i Sant Miquel Sesperxes, s'hi ha indicat el perímetre de protecció de 25 m. on no es podrà aixecar cap nova construcció i altres 25 metres més, lliures d'edificació d'habitatges plurifamiliars, en tres àmbits de sòl no urbanitzable, de protecció d'edificis i conjunts, que assegura, així mateix, el manteniment d'aquesta distància en les possibles ampliacions.

## SECCIÓ 7.6.-ZONA DE SÒL NO URBANITZABLE PUIGSAGORDI (CLAU 10e)

### Art. 220.- Definició

1. Comprèn un sector de sòl no urbanitzable que ha sofert un determinat procés de parcel·lació, amb destí a usos de segona residència, i que les Normes no incorporen als processos de creixement, per considerar-lo inadequat pel desenvolupament urbà, en base a la seva situació marginal en el territori, pel seus valors paisatgístics i pels hàbitats d'interès comunitari, que es desenvolupen en el seu àmbit.
2. Aixó comporta un reconduïment del procés iniciat, amb especial atenció al seu especial teixit de baixa densitat, i la possibilitat de definir una infraestructura de serveis de característiques pròpies, netament diferenciada de la que correspon a serveis típicament urbans.

### Art. 221.- Desplegament de les Normes

1. Als efectes de definir específicament l'ordenació i les condicions d'ús i d'edificació d'aquest àmbit serà preceptiu la redacció i aprovació d'un Pla Especial que contempli com a mínim els següents extrems:
  - a) Ajustaments, precisions o correccions de l'àmbit del sector per raons de propietat, topogràfiques o de morfologia dels terrenys, amb els criteris de concreció assenyalats en aquestes Normes.
  - b) Concreció i dimensionat dels espais destinats a sistemes generals i locals de parcs i jardins públics, i de dotacions públiques.
  - c) Previsions de la xarxa viària pròpia del sector, i la seva connexió amb el sistema general de comunicacions i altres vies relacionades amb ell, amb les precisions sobre les alineacions i rasants, justificant el compliment de la legislació aplicable sobre prevenció i extinció d'incendis.
  - d) Previsions de les escomeses i característiques dels serveis urbans en quant a captació, acumulació i distribució d'aigües potables, centres de transformació; recollida, conducció i tractament d'aigües residuals, xarxes de telefonia i baixa tensió i tractament de vials.
  - e) Es tindran en compte i s'avaluaran els impactes , tot definint una

proposta d'ordenació que no suposi un dany major als sistemes naturals.



- f) Desenvolupament detallat de les condicions d'edificació a través del plànol de zonificació, amb assignació d'usos i intensitats, i de normes i ordenances reguladores, dictant, si s'escau, un règim transitori i/o les condicions de legalització de les construccions existents, definint la parcel·lació definitiva i la consideració objectiva de nucli de població.
  - g) Divisió, si s'escau, de polígons per l'execució de les previsions del planejament.
  - h) Determinació del sistema d'actuació aplicable.
  - i) Compromisos de gestió que garanteixin la viabilitat de la proposta.
2. En tant no s'aprovi el corresponent Pla Especial, aquest sector estarà subjecte a les limitacions establertes en l'article 121 i concordants del DL.1/90.(art.52 L.U. 2/02)
  3. El Pla Especial requerirà l'informe favorable de la Delegació Territorial a Barcelona del Departament de Medi Ambient.

## TÍTOL III. GESTIÓ DE RESIDUS

### Art. 222.- La gestió dels residus

1. De conformitat a les determinacions contingudes en el capítol IV, articles 38 al 47, de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, les presents Normes, proposen l'establiment i millora de la gestió de residus amb les següents accions:
  - a) Completar el desplegament de contenidors de recollida de residus sòlids urbans.
  - b) Completar el desplegament d'iglús de recollida selectiva, de paper i cartró, vidre i envasos, i recipients de piles.
  - c) Aprovar, una ordenança municipal reguladora de la gestió, des de l'origen, de terres, enderroc, runes i residus de la construcció, tot establint una regulació addicional a l'atorgament de les llicències municipals d'obres, en desplegament i d'acord a les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
  - d) Sant Martí de Centelles forma part de la Mancomunitat de La Plana, que té situades les seves instal·lacions al terme municipal de Malla, per la gestió de residus, i per proximitat, els veïns de la part de ponent del terme, poden utilitzar la deixalleria de Centelles.
  - e) Signar convenis de col·laboració amb els gestors de residus, autoritzats per la Junta de Residus, més propers, per facilitar a les empreses del ram de la construcció, els treballs de transport i gestió de terres, runes i enderroc, generats en les obres de substitució, reforma o edificació.
2. En la xarxa viària urbana i de camins veïnals, del plans parcials, plans especials, o estudis de detall, es preveurà les reserves d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins del paisatge, de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida selectiva i valorització de residus.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- I. Els edificis construïts o instal·lacions realitzades amb anterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries, que estiguin subjectes per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici queden en situació de **fòra d'ordenació** d'acord amb les disposicions de l'article 93.1 del D.L.1/90.

En ells ni s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació del immoble.

No obstant això quan no estigués prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de la finca en el termini de quinze anys, a comptar de la data en què es pretengués realitzar-les, es podran autoritzar obres parcials i circumstancials de consolidació.

- II. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fòra d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb **volum disconforme** en general, i els que superin els nombre de plantes admeses, en particular, s'autoritzaran totes les obres de consolidació, millora i canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques del nou pla.

Els augments de volum s'aplicarà les determinacions del nou planejament.

- III. Quan a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, es podrà mantenir l'existent, bé que, en cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

- IV. Quan la disconformitat amb el planejament no impideixi l'edificació en el mateix solar que ocupa l'edifici, el propietari podrà enderrocar-lo sotmetent-se a les noves Normes Subsidiàries, amb les condicions establertes en l'article 93.5 del D.L. 1/90.

- V. Segons la disposició transitòria sisena de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, els expedients d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable, i d'usos i obres provisionals que hagin tingut entrada en els ajuntaments abans de l'entrada en vigor de l'esmentada llei, es contiuen tramitant d'acord amb les disposicions del D.L. 1/90. Les noves sol.licituds, a partir de l'entrada en vigor de la LU 2/02, s'han d'ajustar als aspectes substantius i formals regulats pels seus articles 47 al 54.

**Sant Martí de Centelles, desembre de 2002.**

**L'alcalde**

**Arquitecte**

**Director Tècnic**

**Xavier Vicens i Matas - Dr.**

**Arq. Col·laborador**

**Josep Bigorra i Vila - Arquitecte**