

El Pla General de Vacarisses es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23 d'octubre de 1984, i es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat el 23 de gener de 1985.

Posteriorment s'han fet les següents modificacions que han afectat a les Normes Urbanístiques:

	Aprovació Comissió d'Urbanisme	Publicació DOGC
1. Revisió anticipada PGO (1)	07/03/1990	16/05/1990
2. Modificació puntual PGO Centre Urbà (2)	17/11/1993	09/02/1994
3. Modificació puntual PGO El Fresno, Colònia Gall, Ca l'Oliva i Pou Gran (3)	28/04/1993	02/07/1993
4. Modificació puntual PGO El Palà (4)	09/12/1998	11/03/1999
5. Modificació PGO (5)	14/11/2001	14/02/2002
6. Modificació PGO camí Font de la Urpina (Can Serra) (6)	19/05/2004	26/04/2004

Al Text Refós que segueix, els articles que s'han modificat van assenyalats en vermell amb la o les referències que figuren en el quadre anterior a fi de facilitar conèixer l'origen de la modificació, així com distingir els articles que s'han modificat dels que no.

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Núm. Pàg.

Capítol I.	Naturalesa, àmbit, vigència.....	3
Capítol II.	Del desenvolupament del Pla General.....	5
Capítol III.	Gestió del Pla General	8
Capítol IV.	Intervenció en les activitats dels particulars.....	9

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol I.	Disposicions comunes	14
Capítol II.	Regulació detallada dels sistemes	15
• Secció Primera.	Disposicions generals	15
• Secció Segona.	Sistema Viari (Clau V1,V2,VL).....	17
• Secció Tercera.	Sistema Ferroviari (Clau F).....	19
• Secció Quarta.	Sistemes d'equipaments comunitaris (Clau Ei 7).....	20
• Secció Cinquena.	Sistema d'espais lliures (Clau P, 9 i 9bis).....	22
• Secció Sisena.	Sistema d'infraestructura dels serveis tècnics (Clau S)	23
• Secció Setena.	Sistema de protecció de rieres i torrents (Clau T)	24
Capítol III.	Regulació detallada del sòl urbà	
• Secció Primera.	Disposicions generals	25
• Secció Segona.	Casc antic (Clau 1)	30
• Secció Tercera.	Ciutat jardí	32
• Secció Quarta.	Verd i equipaments privats (clau 8 i 10)	39
Capítol IV.	Regulació detallada del sòl urbanitzable	
• Secció Primera.	Disposicions generals	39
• Secció Segona.	Sectors de desenvolupament residencial, intensitat I (Clau 11 i 12) .	42
• Secció Tercera.	Sector de desenvolupament industrial, intensitat I (Clau 13).	44
• Secció Quarta.	Sector de desenvolupament industrial (Clau 14)	45
Capítol V.	Regulació detallada del sòl no urbanitzable	
• Secció Primera.	Disposicions Generals	47
• Secció Segona.	Rústec (Agrícola-Forestal) (Clau 16)	48
• Secció Tercera.	Sòl de protecció de paisatge (Clau 17)	50
• Secció Quarta.	Reserva natural (Clau 18)	51
• Secció Cinquena.	Reserva natural qualificada (Clau 19)	58
• Secció sisena.	Nuclis urbans a sòl rústec (Clau 20 i 20a)	61
• Secció setena.	Industrial Extractiva a sòl rústec (Clau 15)	62

TÍTOL III. ORDENANCES DE VOLUM I USOS

Capítol I.	Ordenances d'edificació	
• Secció primera.	Normes aplicables a tos els tipus d'ordenació	63
• Secció segona.	Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial.	69
• Secció tercera.	Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada.	71
Capítol II.	Règim dels d'usos	
• Secció Primera.	Disposicions generals	74
• Secció Segona.	Disposicions particulars a l'ús industrial	77
Disposicions	85

TÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. NATURALESA, ÀMBIT, VIGÈNCIA

Article 1. Definició

1. El Pla General d'Ordenació de Vacarisses, del qual formen part aquestes normes urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació integral de tot el territori comprès dins del municipi de Vacarisses i en aquest àmbit vincula directament el sòl a un estatut urbanístic bàsic, al qual en tot cas s'ha de sotmetre l'exercici de les facultats derivades del dret de propietat, d'acord amb l'establert a l'article 76 de la Llei del sòl.
2. El pla general és d'aplicació preferent sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i ordenació del territori.

Article 2. Marc legal

1. El Pla General s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent i restant disposicions d'aplicació. Les referències a la Llei del sòl han d'entendre's fetes al Text Refós de la Llei de règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les referències al Reglament de planejament ho són al Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, així com les fetes a la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya ho són a la Llei 3/1984, de 9 de gener, publicades al DOGC núm. 399, de 18 de gener de 1984. Les altres disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa.
2. Pel que no preveu aquesta normativa, són d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient, estètica i patrimoni cultural.

Article 3. Contingut

El Pla General ultra la documentació informativa que l'acompanya, està integrat pels següents documents normatius:

1. Memòria justificativa de l'ordenació
2. Plànols normatius
3. Normes urbanístiques
4. Programa d'actuació
5. Estudi econòmic i financer

La documentació informativa està constituïda per la Memòria i plànols d'informació urbanística i la Memòria i Plànols de l'Avenç de Pla, així com els Plànols i Memòria de l'Avenç del Pla Plurimunicipal de Terrassa en tot allò que afecta al terme municipal de Vacarisses.

Article 4. Vigència

La vigència del Pla General començarà l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i tindrà durada indefinida.

Article 5. Revisió

1. La revisió global del Pla General és procedent en els supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 16 anys de vigència.
 - b) A l'aprovar-se el Pla Territorial General segons el dit a la Llei 23/1983 de 21 de novembre, si afecta al terme municipal de Vacarisses.
 - c) Quan es produeixin els desequilibris i les evolucions de població i ocupació que s'especifiquen a la Memòria del Pla.
2. Els projectes de revisió es tramitaran d'acord amb els tràmits establerts per a l'aprovació del Pla General, i incorporaran els estudis macro-urbanístics que justifiquin les propostes i demostrin el manteniment de l'equilibri entre activitats, residència, equipaments i espais lliures.

Article 6. Modificació

1. Es podran concretar els elements i determinacions del Pla General per a llur execució i desenvolupament. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del planejament. La coherència del projecte de modificació amb les previsions del Pla General s'haurà de justificar expressament.
2. El projecte de modificacions del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General.
3. D'ésser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions de l'article 159 del dit, pel que fa a l'aprofitament mitjà.
4. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 i 162 del citat Reglament.

Article 7. Revisió del Programa d'actuació

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si del compliment del Programa, fos necessari alterar les previsions sobre sòl urbanitzable, programant sectors diferents o separant del Programa sectors inicialment inclosos, en el marc del procediment de revisió del programa haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, i si fos necessari, de revisió parcial del Pla General, el contingut i tramitació del qual es faran segons allò que preveuen els articles 48 de la Llei del sòl i 158 del planejament.
3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al que aquest Pla General atorga la condició de sòl no urbanitzable.
4. Així mateix, no es podrà incrementar la superfície del sòl urbanitzable programat, si no s'han acomplert les previsions anteriors del programa d'actuació en una proporció de dos terços, pel que fa als nivells d'urbanització.

Article 8. Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en

relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (la de menor quocient), és a dir, en els que la definició física sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis, menor densitat d'habitatges i un índex d'aprofitament menor.

Article 9. Obligatorietat

1. Tant les administracions i organismes públics com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla General, especialment aquestes normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveuen els articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Es prohibeix totalment i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el compliment del Pla General tant a favor de particular com de l'Administració Pública.

CAPÍTOL II. DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Article 10. Règim general

1. Amb l'objecte de completar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons preveuen la Llei del sòl i del Planejament en els termes previstos en aquestes normes: Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística. Llevat els supòsits en que s'estableix com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
2. El Programa d'Actuació del Pla General per a cada quadrienni fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla General.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística, es poden aprovar també amb caràcter operatiu Plans Especials, Estudis de Detall, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries.

Article 11. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà

Serà preceptiva la prèvia formació de Plans Especials de Reforma Interior, Millora Urbana i Estudis de Detall en els àmbits respecte dels quals es faci aquesta expressa previsió. En el sòl urbà quan no s'indica expressament es poden redactar facultativament Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall.

Article 12. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable programat es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització de qualsevol tipus d'intervenció en el territori corresponent, llevat dels sistemes generals que s'executin per si mateixos, independentment dels sectors.

L'àmbit territorial dels Plans Parcial s'ajustarà al dels sectors de planejament delimitats pel Pla General.

2. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Programes d'Actuació Urbanística i els pertinents Plans Parcial. Aquests hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada intervenció o amb la totalitat del sòl, si hi ha un únic sector.

Article 13. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte qualsevol de les següents finalitats:
3.
 - a) Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.
 - b) Protecció específica d'horts, conreus i espais forestals.
 - c) Protecció de les vies de comunicació.
 - d) Millora del medi i llocs rurals.
 - e) Condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

Article 14. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors amb els que estiguin relacionats. Tanmateix, es podran formar Plans Especials, que tindran com objecte particular la regulació pormenoritzada del sistema, i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu als articles 17 de la Llei del Sòl i 76 i 77 del Reglament. El planejament especial pot regular qualsevol dels elements que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema general viari.
2. Sistema ferroviari.
3. Sistema d'espais lliures.
4. Sistema d'equipaments.
5. Sistema d'infraestructures dels serveis tècnics.
6. Sistema de torrents i rieres.

Article 15. Plans Parcial

1. A més del desenvolupament de les determinacions previstes en aquest Pla General i de les concretes per el sòl urbanitzables per la Llei i Reglaments d'aplicació, els Plans Parcial hauran d'observar i contenir les prescripcions següents:
 - a) Destí de l'ordenació física diferenciant sòls privats dels públics i concretant per aquells els lliures i els edificables i pels públics aquells per a vials i estacionaments, dels edificables pels edificis d'interès públic i dels passeigs places, jardins i parcs.

- b) Delimitació dels polígons d'actuació corresponents a les etapes d'execució amb una durada no superior a 4 anys per a la realització total de la urbanització. D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre i prioritat entre ells.
 - c) El sistema d'actuació serà obligatòriament el de compensació en les promocions privades i només podrà ser substituït per uns altres seguint l'indicat a la Llei del sòl i al Reglament de gestió urbanística.
2. Els Plans Parcial dels sectors l'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al corresponent a la totalitat del sòl urbanitzable programat de cada quadrienni, hauran de contenir, l'especificació de la quantia de l'escreix d'aprofitament i la indicació dels sòls per a sistemes generals adscribibles a l'esmentat escreix, d'acord amb el que es preveu als articles 50 i 51 del Reglament de gestió urbanística.

Article 16. Plans Especials

1. Els Plans Especials de Millora Urbana i de Reforma interior i sanejament hauran de contenir a més de les determinacions previstes per a cada sector les següents:
- 1. La delimitació de les unitats d'actuació.
 - 2. La disposició física dels aprofitaments tenint en compte la facilitat d'execució i de materialització de les cessions sense greus dificultats de reparcel·lació.
 - 3. El sistema d'actuació serà obligatòriament el de compensació en els sectors de promoció privada.
2. La previsió per mitjà de Plans de Reforma Interior o Plans Especials de Millora Urbana de majors superfícies de sòls destinats a carrers i places, llocs d'esbarjo i altres serveis d'interès públic i social, respecte dels fixats per les reserves genèriques d'aquest Pla, no constituiran modificació de les Normes pel fet de no ésser màximes i respondre als mateixos objectius de descongestió i dotació d'equipaments comunitaris que les inspiren.
3. En tot cas els Plans Especials hauran de complir el manat a la Llei del sòl, i al Reglament de planejament i no podran modificar l'establert en aquest Pla General.

Article 17. Estudis de Detall

1. Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions del Pla General i, en el seu cas, dels Plans Parcial o Plans Especials de Millora Urbana. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, originar augments de volum i aprofitament.
2. L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar ni l'ocupació d'espais lliures públics ni depassar les alçades màximes, i la densitat d'habitatges.

Article 18. Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors i sistemes, podran precisar-se en els corresponents Plans Parcial o Estudis de Detall d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustos hauran de respondre a:
 - 1. alineacions o línies d'edificis vigents
 - 2. característiques topogràfiques del terreny

3. Límits de la propietat rústica o urbana
 4. existència d'arbres o d'altres elements d'interès
- b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments ni disminucions de la superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:5000 d'aquest Pla General.

CAPÍTOL III. GESTIÓ DEL PLA GENERAL

Article 19. Administració actuant

1. La gestió de les determinacions d'aquest Pla i d'aquelles que aprovin en el seu desenvolupament, pública o privada segons s'escaigui, serà promoguda i controlada per l'Ajuntament.
2. Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i les Diputacions duguin a terme en desenvolupament del Pla, són operacions d'execució així com aquelles que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.
3. L'Ajuntament podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la propietat expropiatòria que ostenta quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin l'Estat, la Generalitat, la província o altres entitats públiques per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del Pla.
4. Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament, les entitats públiques i les persones privades, podran executar aquestes normes o bé els Plans Parcials o Especials que en el seu desenvolupament s'aprovin.

Article 20. Execució de sistemes generals i locals en sòl urbà i urbanitzable

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals: carrers, espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics, - així com els sistemes locals -, previstos en els Plans Parcials podran ésser obtinguts per l'Administració actuant a compte de les cessions obligatòries fixades ple Pla o en el seu cas per la Llei. Quan l'obtenció hagi d'ésser realitzada a l'avanç del desenvolupament del sector o no es trobi dins de cap sector urbanitzable, s'executarà de conformitat amb l'article 135 de la Llei del sòl, per expropiació puntual.
2. Quan l'administració actuant, d'acord amb el que disposa el precedent apartat, actuï per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris de l'àmbit que en resultin beneficiats.
3. En el sòl urbanitzable, de conformitat amb les disposicions de la Llei, és obligat cedir gratuïtament el deu per cent de l'aprofitament mitjà de cada sector al Municipi, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantitat exigida.
4. L'ordenació física d'aquest aprofitament en el Pla Parcial respectarà el destí per carrers, espais lliures públics i dotacions i equipaments generals previstos en els plànols normatius d'aquest Pla, així com preveurà aquells altres espais públics per carrers d'accés a l'edificació, completant la xarxa viària, estacionaments i altres espais lliures i de dotació local complementària de la residència que vinguin exigits per les quanties de sòl públic fixades per al Pla o en els seu cas per la Llei del Sòl.

Article 21. Execució de planejament en sòl urbà

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per l'execució de les determinacions del planejament, en sòl urbà es delimiten unitats d'actuacions que al menys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de la nova ordenació física i dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.
2. Aquest Pla General estableix la delimitació d'unitats d'actuació quan l'ordenació es té degudament fixada per les Normes, sens perjudici de la possibilitat de modificar o delimitar-ne d'altres, d'acord amb el procediment establert en la llei.
3. Aquest Pla General estableix en el sòl urbà àmbits d'obligat desenvolupament per Pla Especial de Reforma Interior, o d'Infraestructura d'urbanització, les quals característiques i condicions determinen els articles núm. 72, 73, 74, 75 i 76.
4. El Pla General estableix per a cada sector o unitat el sistema d'actuació per la seva execució, que serà el de compensació, amb tots els condicionaments establerts per la Llei del sòl i el Reglament de gestió urbanística.

Article 22. Execució del Pla en sòl urbanitzable

1. Es defineix també per a cada un dels sectors del sòl urbanitzable el sistema d'actuació aplicable a la seva execució que serà també el de compensació amb els condicionaments propis que la legislació vigent estableix.
2. L'execució del sòl urbanitzable podrà fer-se per sectors complets o bé mitjançant la seva divisió en subsectors segons el dit a l'art. 13 de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació a l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Article 23. Conservació de l'urbanitzable

En els Polígons d'Actuació en el sòl urbà i Sectors de sòl urbanitzable en que així s'especifica en aquestes normes, l'obligació de conservació i manteniment de les obres d'urbanització i demés serveis públics recaurà en els propietaris dels Polígons o Sectors corresponents els quals hauran de constituir i adherir-se, obligatòriament a les corresponents Entitats Urbanístiques de Conservació, de conformitat amb l'establert als articles 67 i següents del Reglament de gestió urbanística.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Article 24. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjecte a prèvia llicència municipal de conformitat amb l'article 178 de la Llei del sòl: les obres d'urbanització; els moviments de terres (excavacions i rebaixos, terraplenats i desmunts); l'obertura de camins, viaranys i tallafocs; les obres d'edificació, així com les de conservació, reparació o millora, excepció feta pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o forjats; l'ocupació dels edificis i la modificació de llur ús o destí, els enderrocaments i demolicions, totals o parcials: l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres i jardins, la modificació de les característiques físiques del sòl; la col·locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis i llur modificació, i l'obertura, modificació ampliació o transformació d'establiments comercials i industrials, així com altres contemplats en el Reglament de disciplina urbanística.

2. En cap cas s'entendrà atorgada per silenci administratiu una llicència que sigui contrària a les determinacions de la Llei del sòl i els reglaments, a les previsions d'aquest Pla General i els instruments d'ordenació urbanística que el desenvolupin, o a qualsevol altre document o normativa urbanística que sigui d'aplicació.
3. L'obligació d'obtenir llicència prèvia en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.
4. En relació amb els actes assenyalats al número primer, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del sòl i als articles 8 i 9 del Reglament de disciplina urbanística.
5. La subjecció a informe municipal pels supòsits d'autorització per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, abraça totes les operacions indicades en el paràgraf primer en el sòl no urbanitzable, o de caràcter provisional. Inclús quan per raó de competències: boscos, llits de torrents, rius i rieres, servitud de carreteres i camins veïnals, línies fèrries, línies d'alta tensió, centres turístics o altres estiguin subjectes a informe o autorització d'altres organismes.
6. L'ús extractiu, com a comprès en l'article 178 de la Llei del sòl, estarà subjecte a llicència municipal, que serà concedida amb caràcter de provisionalitat. A aquesta llicència s'incorporarà el contingut precís per a assegurar que, en cessar l'activitat extractiva, el sòl quedarà en les condicions necessàries per a servir al seu destí urbanístic. Podran afirmar-se aquests objectius mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en dret, si bé el titular de l'explotació, que a la vegada sigui propietari del sòl, podrà oferir en substitució a les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al Patrimoni Municipal. L'Ajuntament podrà acceptar aquesta cessió, si el termini d'explotació concedit no supera els cinquanta anys. En tot cas s'haurà d'aplicar el dit a la Llei 12/1981 de Catalunya i el decret que la desplega 343/1983.

Article 25. Impossibilitat de concessió de llicències

Sota cap concepte es podran concedir llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals, no contemplades en aquest Pla General.

Només podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar sempre que es donin les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de gestió, així mateix hauran de complir allò que estableix per aquest supòsits la Llei de protecció de la legalitat urbanística, publicada en el DOGC de 4 de desembre de 1981, en el seu article 14.

Article 26. Caducitat

1. Les llicències caduquen a l'any del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades. També caduquen a conseqüència de la interrupció de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquest terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major.

2. En tot cas, les obres emparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys, prorrogable per un altre. Esgotats aquests terminis, s'haurà de sol·licitar nova llicència.
3. La sol·licitud de pròrroga haurà d'ésser presentada al Registre General de l'Ajuntament dins del termini de vigència de la llicència atorgada. La pròrroga s'atorgarà per un temps d'inici de les obres equivalent a la meitat de l'atorgat a la llicència, no podent en cap cas excedir de 12 mesos. Finalitzada la pròrroga sense iniciar les obres, la llicència es considerarà expressament caducada sense necessitat de notificació, procedint-se a la supervisió de les obres que s'executessin sense nova llicència.
4. En tot cas serà d'aplicació l'indicat per la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, en el Títol V, Capítol I, i articles adients.

Article 27. Sol·licitud

1. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.
2. El procediment d'atorgament de llicència s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes normes.
3. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
 - a) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
 - b) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la que obra el signant, quan actuï en representació.
 - c) situació superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.
 - d) les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència s'estableixen als articles següents, i
 - e) data i lloc.
4. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents:

Article 28. Llicència de parcel·lació

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

- a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica

l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.

- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que fa referència la parcel·lació.
- c) Certificat de domini i estat de càrregues, de la finca o finques objecte de repacel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i se n'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, límits i extensió.
- d) Plànol de situació o emplaçament a escala inferior a 1:2000.
- e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual se situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants.
- f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala, amb indicació de la referència i expressió de la superfície de les parcel·les.

Article 29. Llicències d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.
 - b) Cèdula urbanística o certificat urbanístic als efectes d'edificació.
 - c) Projecte tècnic.
 - d) Quan calgui escriptura de mancomunitat de patis, inscrita en el Registre de la Propietat. Si les finques confrontades fossin d'un mateix propietari, caldrà que acrediti la construcció d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjecta a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.
2. El projecte contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen pugui aprovar-se si les obres; la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:
 - a) Memòria en la que es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici tinguin d'exercir-se activitats industrials, categoria i situació.
 - b) Plànols d'emplaçament a escala 1:500 i un de situació a escala 1:2000 en els que s'expressi clarament la situació de la finca en relació a les vies públiques o particulars que limiten l'illa. En aquests plànols s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

- c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el que s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent.
 - d) Per la zona de Recinte Antic (casc antic) plànol a escala 1:500, de les construccions existents de les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionats que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.
 - e) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'anotará i detallará minuciosament en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixará o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o permaneixi; en traç discontinuat, groc, el que tingui de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts de color roig, la nova obra.
 - f) Per la zona de Recinte Antic (Casc Antic) fotografies de la finca i finques adjacents.
 - g) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
 - h) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
 - a) Normes de prevenció d'incendis.
 - b) Reserva, en el seu cas, d'espais d'aparcaments i places de garatge.
 - c) Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
 - d) Col·locació de bústies-apartats per a la distribució de correspondència.
 - e) Previsió de dependències per a cubells de recollida d'escombraries. Quan es previnguin conductes d'abocament col·lectiu, es consignaran en els plànols les seves característiques tècniques i constructives i si estigués prevista la dotació de l'edifici per a la incineració d'escombraries, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la llicència atorgada.
3. Per les llicències en sòl no urbanitzable el plànol d'emplaçament serà a escala 1:2000 i el de situació a escala 1:5000, s'inclourà una descripció de les finques veïnes, amb indicació dels seus titulars.
4. Quan les obres siguin d'ampliació o reforma que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

Article 30. Altres llicències

Les ordenances municipals regularan les característiques i requisits de la llicència que tingui per objecte obres d'enderrocament, o de reforma i les obres menors. També regularan les llicències per a canvi d'ús.

TÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 31. Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 12 de la Llei del sòl i a l'article 19 del Reglament, es defineix mitjançant la:

- a) Classificació del sòl segons règim jurídic.
- b) Determinació de l'estructura general del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl.

Article 32. Classificació del sòl segons règim jurídic

1. El Pla General classifica el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable d'acord amb el previst als articles 78, 79 i 80 de la Llei del sòl.
La limitació d'aquests tipus de sòl es fa en la sèrie de plànols normatius sèrie A.
2. La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà operarà mitjançant la concreció de l'ordenació del Pla Parcial, a mesura que tots els elements d'urbanització vagin éssent utilitzats, i complimentat el lliurament dels terrenys de cessió pública i gratuïta.
3. La corporació cada quatre anys amb la tramitació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística reflectirà els canvis del règim urbanístic del sòl així com els canvis en la programació en quadriennis del sòl urbanitzable.
4. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, tal com disposa l'article 5 d'aquestes normes.

Article 33. Sistemes generals. Estructura general del territori

1. L'estructura general del territori ve garantida per la determinació i organització que, en cada classe de sòl, el Pla General fa dels sòls adscrits a:
 - a) Sistema viari bàsic (carrers principals estructurants).
 - b) Sistema d'espais lliures destinats a jardins, places, parcs urbans.
 - c) Sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.
 - d) Sistema d'infraestructura de serveis tècnics per l'abastament d'aigua i energia elèctrica i per la depuració de residus i eliminació de la brossa, escombraries i desperdiciis.
 - e) Sistema ferroviari.
 - f) Sistema de protecció de rieres i torrents.
2. L'alteració dels sistemes generals o d'alguns dels seus elements, exigirà la modificació del Pla, exigint-se l'adequada substitució d'aquells, en el seu cas.
3. El destí del sòl per a sistema comporta la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons el que disposa l'article 64 de la Llei del sòl.

Article 34. Qualificació urbanística del sòl

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

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES

Secció Primera: Disposicions generals

Article 35. Objecte de la determinació dels sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris en el marc de l'ordenació territorial.
2. Són sistemes locals o complementaris (vials d'accés, aparcaments, dotacions i jardins) aquells que complementen, a nivell de sector o d'àmbit d'actuació, l'estructura formada pels sistemes generals i es troben al servei directe dels edificis construïbles i dels usos urbans.

Article 36. Actuació dels sistemes generals

Els sòls per a sistemes generals: sistema viari bàsic, sistema d'equipaments comunitaris, sistema d'infraestructura pels serveis tècnics, sistema d'espais lliures i sistema de protecció de rieres i torrents la comunitat els obtindrà, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments existents en l'actualitat de domini i gestió privada.

Article 37. Valor urbanístic

El valor urbanístic dels sòls per a sistemes generals fora dels sectors de planejament parcial serà el que correspongui, segons la seva situació, conforme al rendiment que els hi sigui atribuït a efectes fiscals a l'iniciar-se l'expedient de valoració. Aquest valor, a efectes exclusius d'indemnització, serà com a màxim el que correspongui a l'aprofitament mitjà residencial per

metre quadrat del sòl; el qual valor és atribuït, en virtut del còmput de l'aprofitament mitjà degudament ponderat segons posició urbana, als sòls urbanitzables programats del Pla.

Article 38. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública al servei públic i, per aquesta finalitat i destí, o aplicació del règim propi del domini públic, és operativa només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla. S'admetrà el domini privat dels terrenys en els següents supòsits:
 - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats, com patrimoni separat, a l'ús objectiu del contingut en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes 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 quals es reconegui la seva titularitat pública o interès social.
 - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - d) que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu i es respecti dins de les finalitats específiques per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

En tot cas 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.

Article 39. Sistemes locals

1. L'estructura general del territori en el sòl urbà es complementa a nivell local per les previsions per a alineacions, jardins, dotacions i espais lliures que aquest Pla faci o per les que determinin els Plans Especials de Millora Urbana o Estudi de Detall que obligatòriament s'hauran de fer en els llocs que el Pla decideix.
2. L'estructura general del territori en el sòl urbanitzable es complementarà a nivell local per les previsions que els Plans parcials facin per:
 - a) carrers locals i vies d'accés.
 - b) espais lliures entre edificació, jardins públics i places.
 - c) estacionaments.
 - d) dotacions comunitàries, de conformitat amb la proporció assenyalada a cada sector per aquestes Normes i el Reglament de Planejament.
3. En sòl urbà, els sistemes locals s'obtinran per prèvia delimitació de la corresponent Unitat d'Actuació que permeti la distribució de la càrrega entre els propietaris beneficiats.

4. Qualsevol reducció de les quanties per a sistemes locals, fixada en aquest Pla, o en defecte per la Llei del sòl, o del caràcter gratuït de la cessió, comportarà la reducció del coeficient d'edificabilitat sectorial en la mateixa proporció en que s'hagin alterat les esmentades quanties.

Article 40. Gestió del sòl per sistemes locals

1. Les cessions de sòl pel que en aquest Pla es qualifica per a sistemes locals públics es regularan, en el seu règim de gestió segons el que disposa la Llei del sòl i el Reglament de gestió, en funció del que disposen aquestes normes per a les diverses zones i sectors segons règim urbanístic.
2. En el sòl urbà, els sòls destinats als sistemes locals següents: vials, parcs i jardins i centres docents seran de cessió gratuïta i obligatòria en els termes previstos a l'article 83 de la Llei del sòl i de l'article 16 de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya; els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General siguin de domini privat, continuaran en règim de propietat privada, exceptuant, els que estiguin ofertats per compromís ferm de cessió gratuïta.
3. En el sòl urbanitzable, els sistemes locals seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris incorporats en un àmbit del Pla Parcial.

Secció Segona: Sistema Viari (Clau V1,V2, VL)

Article 41. Definició

El sistema viari comprèn les obres i espais reservats a xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat i d'estacionament.

Idènticament, les franges de protecció, d'afecció i d'edificació fixades per les disposicions vigents particularment per la Llei de carreteres.

Article 42. Tipus de vies

1. Aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:
 - a) autovia i carreteres (V1). Són les que donen accés a la població i el seu terme municipal. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de carreteres 51/1974, de 19 de desembre, i el seu Reglament d'11 de febrer de 1977. Haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector.
 - b) vies de trànsit intern que relacionen els diversos sectors urbans amb el centre urbà i entre ells, i el centre urbà amb altres sistemes de comunicació (carreteres, autovia, ferrocarril). (V2)
 - c) artèries urbanes i cíviques: carrers fonamentals per a l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen. (VL)

d) xarxa local: les vies no incloses en els anteriors paràgrafs. (VL)

Els Plans Parcial o Especials o els Estudis de Detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla General. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

Article 43. Reserva viària i franges de protecció dels sistemes generals de comunicació

1. El Pla delimita les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals. El sòl en aquestes franges no pot ser edificat, havent-se previst en les travessies urbanes les restriccions fixades per la Llei de carreteres, en sòl urbanitzable espais lliures privats sense accés des de la via objecte de protecció (o vies laterals de servei) i en el sòl no urbanitzable, manteniment i protecció estricta de la xarxa de camins rurals.
2. El Pla delimita també la franja de Reserva Viària (RV) per una futura autopista de Terrassa a Manresa, establerta d'acord amb els darrers estudis de traçat realitzats per la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, reserva que tal com estableix la Llei de carreteres, té una amplada de 200 m. en la qual s'aplicaran les limitacions que tal llei estableix.
3. Als efectes de l'establert als articles 119 i 137.3 del Reglament general de carreteres (BOE 17 de maig de 1977) es defineix com a tram urbà de les carreteres compreses dins el terme municipal de Vacarisses aquell que discorre dins el sòl classificat com a urbà pel present Pla General.

En tot cas haurà de tramitar-se la declaració de tram o travessia urbana segons l'indicat a l'article 120 del dit Reglament.

4. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a diferent nivell no vinculen en la seva forma concreta, les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans Especials o Estudis de Detall i mancants aquests, en els Projectes de construcció. Aquests documents no podran reduir, però les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl es destinarà com a reserva per a futures ampliacions i a ser possible s'ajardinarà.

Article 44. El sistema viari bàsic

1. La xarxa viària bàsica comprèn els carrers i els espais reservats per a ser carrers que tenen caràcter fonamental per l'ordenació del territori bé quant al manteniment dels adequats nivells de mobilitat i accessibilitat bé quant a localitzar i estructurar l'activitat i els sectors de la població.
2. El règim de protecció i traçat de la xarxa viària serà el que correspongui segons la legislació vigent pel que fa a les vies de l'Estat i de la Generalitat.
3. Ultra la xarxa viària bàsica abans esmentada, aquella es complementarà per la xarxa de distribuïdors, artèries i carrers locals que donen accés a les edificacions i enllacen les vies bàsiques.

Les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen assenyalades pel desenvolupament dels sectors en Pla Parcial, Especial i Estudis de Detall i vindran traçades i fixades per aquests.

4. Les línies delimiten l'espai dins dels que el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.

Article 45. Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que formen part del sistema viari i de protecció estan subjectes, en tot cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'Obres Públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 46. Publicitat

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a la llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts, pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres, pel Decret 917/1976, de 20 d'abril, a l'article 36 de la Llei de carreteres i als articles 74 i 76 i Disposició Transitòria segona del Reglament de carreteres.

Secció Tercera. Sistema Ferroviari (Clau F)

Article 47. Definició

1. El Pla General conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el que s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

Article 48. Règim (1)

1. L'edificació i l'establiment d'instal·lacions en sòl immediat a les vies fèrries, estaran subjectes a les limitacions que preveuen en la legislació específica de ferrocarrils per raons de seguretat o de conservació de les vies.
2. En funció de les finalitats de l'ordenació urbana aquest Pla General preveu que els terrenys situats a un i altre costat del tren no són edificables amb l'única excepció dels edificis i instal·lacions al servei directe de la xarxa ferroviària que per la seva naturalesa hagin de situar-se en llocs propers a les vies, excepte les vies mortes al servei d'establiments industrials o d'estacions de mercaderies.
3. En concret queda adscrita a aquest sistema la franja de sòl que, incloent les vies té una amplada total de vint-i-dos (22) metres, onze (11) a cada cantó de l'eix de la doble via. S'estableix a més una zona de protecció o zona de servitud d'una amplada de vint-i-vuit (28) metres a cada cantó de l'eix de la doble via.
4. En sòl urbà les edificacions se situaran a una distància mínima de vint-i-vuit (28) metres de l'eix de la doble via.

5. En el sòl urbanitzable o no urbanitzable l'edificació se situarà com a mínim a cinquanta tres (53) metres de l'eix de la doble via, a excepció de que existeixi un vial entre les instal·lacions ferroviàries i les edificacions assenyalat en aquest Pla, en el qual cas la línia d'edificació serà la corresponent a aquest vial. Els Plans Parciais podran computar com a Zona Verda, Equipaments o Serveis Tècnics, fins i tot com a vialitat, l'espai comprès entre els 28 i els 53 metres des de l'eix de la via doble, però sense possibilitat d'edificació.

En tot cas s'aplicarà el dit a la Llei 16/1987 d'Ordenació de Transports Terrestres.

6. Per atendre qualsevol necessitat que asseguri el servei d'aquest sistema es preveu una edificabilitat màxima de 0,1 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

Article 49. Mesures de seguretat

1. En el sòl urbà i en l'urbanitzable s'hauran de preveure l'establiment de barreres o tanques per tal d'aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat de les zones urbanes. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització.
2. La supressió dels passos a nivell, i la seva substitució per altres a diferent nivell, seran regulades per la legislació específica. La seva execució i gestió es regirà pel dit a la present normativa pels sistemes generals.

Article 50. Llicència municipal

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció estan sotmeses a llicència municipal amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

Secció Quarta: Sistemes d'equipaments comunitaris (Clau Ei 7)

Article 51. Definició i règim

Comprèn els sòls que es dediquen a usos col·lectius o comunitaris d'exigència col·lectiva. El sòl previst per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, si bé la gestió pot ésser privada quan ho sigui pel destí fixat per mitjà del Pla Especial i no es previngui en els programes d'actuació municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'aprovació del Pla Especial.

En tot cas el sòl per equipaments procedent de cessions obligatòries (clau 7) serà de titularitat pública.

Article 52. Destí del sòl per equipaments i dotacions comunitàries

1. Els sòls per equipaments i dotacions comunitàries segons el seu destí es classifiquen en:
 - a) equipaments docents: centres docents, públics o privats i annexos esportius.
 - b) equipaments sanitaris-assistencials. Centres sanitaris, assistencials i geriàtrics, públics o privats. d'interès públic, social o benèfic, i cementiris.

- c) equipaments culturals i religiosos. Temples, centres religiosos, museus, centres o instal·lacions per a congressos, cases de cultura, exposicions, biblioteques i sales de reunions, d'interès públic, social i comunitari; i annexos esportius i recreatius.
- d) edificacions i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo i recreatius i altres de caràcter turístic no residencial, d'interès públic social o turístic, i annexos de serveis.
- e) equipaments d'abastament i subministres. Escorxadors, mercats i altres centres d'abast sempre de titularitat pública del sòl, bé que de possible gestió privada i àrees de servei.
- f) equipaments administratius i de seguretat. Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat, bombers i altres d'interès públic.

Article 53. Destí dels equipaments actuals

1. Els equipaments quedaran afectats al destí i tipus d'equipament que es desenvolupi en el moment de l'aprovació inicial del Pla General segons la classificació de l'article anterior.
2. Per la mutació del tipus d'Equipament serà necessari un Pla Especial de canvi d'ús, que contempli també l'ordenació de cada emplaçament, ja que la Corporació Municipal podria denegar el canvi d'ús en funció de l'equilibri global dels serveis necessaris.
La Corporació podrà iniciar, el tràmit d'expropiació a partir del termini de dos anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupa segons el dit a la Secció Primera del previst Capítol.

Article 54. Determinació de l'emplaçament de nous equipaments

1. Els sòls per a equipaments dins del sòl urbanitzable, podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl per mitjà de Pla Especial, quan no hagin estat ordenats per previ Pla Parcial que determini destí i ordenació física; emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés. Seran necessàriament públics quan els hi assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.
2. L'Ajuntament redactarà un o diversos Plans Especials, en els que es determini, bé sectorialment per tipus d'equipament, bé espacialment per sectors, l'ordenació dels equipaments i dotació.
3. Els susdits Plans Especials tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis dels diversos departaments de l'Administració Central i de la Generalitat, així com la col·laboració dels particulars.
4. La concessió de l'ús i l'ordenació dels sistema es farà en el seu cas, mitjançant un Pla Especial, el qual legitimarà l'expropiació forçosa en els casos en que sigui procedent, d'acord amb l'article 65.3 de la Llei sòl.

Article 55. Condicions d'edificació

1. L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector o s'emplacin.
2. Aquestes condicions vindran obligades a observar:

- a) en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de les zones menys intenses, on s'emplaci l'equipament, o quan sigui el cas, conforme al de la zona urbana on es troba encastat.
- b) en sòl urbanitzable, regiran les regles següents:
- tipus d'ordenació: edificació aïllada.
 - alçada màxima: vuit i mig metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
 - ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60 %).
 - intensitat neta de l'edificació: un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m²s/ m²s).
 - forma i distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

Secció Cinquena: Sistema d'espais lliures (Clau P, 9 i 9 bis)

Article 56. Disposicions generals (4)

Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzats com espais lliures amb arbrat i jardineria.

Els sòls de verd i bosc públics (claus 9 i 9 bis) són de titularitat pública automàtica com a procedents de cessions obligatòries. Els de parcs i jardins públics (clau P) ho seran pels procediments generals establerts a la Secció Primera del present Capítol.

El Pla en els seus plànols normatius indica els parcs que es proposen de nova creació.

Article 57. Condicions que han de complir els jardins públics (4)

1. Els jardins i parcs assenyalats en els Plans Parcials hauran d'acomplir amb caràcter preceptiu per garantir la seva qualitat i bondat per l'ús, un percentatge de concentració del 50% en una peça de dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ella de 15 m.
2. No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 25%, excepte quan per la situació i característiques ecològiques i paisatgístiques es justifiqui el seu interès.
3. No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.
4. I, en qualsevol cas, compliran el que disposa la Llei del Sòl vigent i el Reglament de Planejament.

Article 58. Usos permesos (4)

1. En els parcs urbans, sense pèrdua del domini públic, només s'admeten els usos públics i les edificacions admeses respectant les següents condicions:
 - a) les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment en què hom les projecti.
 - b) l'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de set metres i mig (7,5 m.)
 - c) la xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no rebassarà el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

Article 58 bis. Bosc públic (clau 9 bis) (4)

1. Definició. Es sistematitzen com a bosc públic aquells sòls de titularitat pública, procedents de cessió, poc adequats per a la qualificació de jardins i verd, però que cal preservar i protegir com espais lliures.
2. Usos
 - a) Només es permetrà l'ús restringit en la mesura del possible, de jardins i espais lliures públics.
 - b) Queda prohibit l'ús d'explotació forestal i tota mena d'edificacions. Només es toleraran les instal·lacions de serveis tècnics (aeris o subterranis) que no signifiquin tallar arbres i que un cop instal·lats no deteriorin la vegetació existent.
 - c) Queden prohibits tots els usos no explicitats en el present article.
3. Condicions d'ús

Es procedirà a una conservació sistemàtica i planificada d'aquestes zones, i a la repoblació amb espècies adequades, semblants o iguals a les existents, en els llocs on calgui i sigui possible.

Secció Sisena: Sistema d'infraestructura dels serveis tècnics (Clau S)

Article 59. Definició

- 1 Aquest Pla General conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria, veure la sèrie de plànols normatius.
2. El sistema d'infraestructura de serveis tècnics comprèn:
 - a) sistema d'abastiment d'aigües. L'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - b) sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres principals i les estacions depuradores. En tot cas els Plans Especials d'Infraestructura i Urbanització determinaran els espais necessaris i característiques concretes, com es veurà més endavant. (art. 74)
 - c) sistema de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) sistema de les instal·lacions d'un abocador controlat d'escombraries i deixalles.

Article 60. Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, necessaris pel seu correcte manteniment i desplegament, rebran un tractament de jardí privat i, tindran també la qualificació de sistema, i la classificació que els correspongui segons la seva ubicació.
3. S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.

Article 61. Mesures particulars de protecció (1)

1. L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries tindrà l'amplada que resulti de l'aplicació de la legislació vigent.
2. L'espai de protecció de les conduccions elèctriques subterrànies d'alta tensió tindrà una amplada de 8 m., que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva protecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
3. L'espai d'utilització de l'abocador d'escombraries s'haurà de protegir necessàriament redactant un Projecte de Restauració que adopti les mesures necessàries per a la recuperació d'aquest espai una vegada esgotada la seva capacitat d'explotació, fixant els límits de la mateixa i regulant-ne l'ús en funció de les diferents etapes d'explotació i rehabilitació. L'aprovació d'aquest Projecte de Rehabilitació per part de la Junta de Residus de la Generalitat serà condició indispensable per a l'atorgament de les llicències d'explotació.

En tot cas l'Ajuntament vetllarà directament perquè en l'etapa d'explotació s'acompleixin acuradament les mesures de seguretat i depuració de residus i lixiviats que es preveuen en el Projecte d'Explotació d'acord amb les condicions establertes per la Comissió Territorial d'Indústries i Activitats Classificades en la seva sessió de 21 d'octubre de 1983.

Secció Setena: Sistema de protecció de rieres i torrents (Clau T)

Article 62. Definició i règim

1. Comprèn les rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, així com aquells altres terrenys necessaris per a la seva protecció.
2. Els llits de les rieres i torrents són de domini públic, així com els espais qualificats d'aquesta manera per la legislació d'aigües.
3. Els restants terrenys d'aquest sistema tindran la consideració de sòl no urbanitzable objecte d'especial protecció, susceptibles d'ésser de propietat privada.

Article 63. Delimitació

La zona de protecció de les rieres i torrents ve grafiada en els corresponents plànols d'ordenació. En tot cas s'haurà de complir la normativa específica aplicable.

Article 64. Condicions

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables.

2. D'acord amb el que preveu l'article 86.2 de la Llei del sòl els terrenys inclosos en la zona de protecció no poden ésser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de les seves condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de les Comissaries d'Aigües. El tancament d'aquests terrenys únicament podrà realitzar-se prèvia autorització expressa de l'Ajuntament, en aquells casos en que es garantitzi el manteniment de les seves condicions naturals.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terra, les desforestacions dels marges i l'armat de protecció d'avingudes, les extraccions d'àrids i la tala d'arbrat.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

Secció Primera: Disposicions generals

Article 65. Definició i desenvolupament

1. El Pla delimita el sòl urbà d'acord amb la Llei del sòl en el seu article 78.
2. L'exercici del dret a l'edificació i urbanització estarà condicionat a l'aprovació definitiva dels Plans Especials previstos amb caràcter obligatori en el Pla General.

Article 66. Zones

1. En el sòl urbà, la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectives, s'ha de realitzar per zones, essent normatiu el corresponent plànol.
2. La delimitació en zones s'ha fet de conformitat amb els objectius urbanístics fixats per sectors urbans en la memòria justificativa del pla i sense ultrapassar els límits de sostre poblacional i edificable, en ella assenyalats.
3. La qualificació amb un tipus de zona respon a les condicions d'edificació i tipus d'ordenació de l'edificació majoritàriament dominant al sector, seguint mantenir la morfologia urbana i evitant increments de la intensitat d'edificació del sector per augments d'alçada o de menor superfície de la parcel·la mínima edificable.

Article 67. Abast de les condicions d'edificació de les zones

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en els seu volum al fixat, es regulen per les Disposicions Transitòries que els hi corresponen.

Article 68. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació es regulen en les ordenances de Volum, i són els següents:

1. Edificació segons alineació de vial. Correspon a una edificació entre mitjaneres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada màxima i per la fondària edificable.

2. Edificació aïllada. Estrablerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, intensitat neta d'edificació sobre parcel·la, percentatges màxims d'ocupació de parcel·la i separació a les partions o límits.

Article 69. Caràcter dels volums màxims

1. Les condicions d'edificació establertes per a cada tipus fixen, complint-les totes elles alhora, els màxims envoltants del volum edificable permès.
2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats. No obstant, aquests límits no són obligatoris fins als seu màxim valor, ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en que una norma específica imposi explícitament el deure d'edificar fins als límits màxims.

Article 70. Edificabilitat neta i intensitat d'edificació

1. L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i el màxim sòl destinable a usos privats, en un sector de sòl urbanitzable.
2. La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la màxima superfície de sostre edificable i la superfície d'una parcel·la.
3. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa resulta de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat de cada unitat de zona. Aquesta distribució ve efectuada per la composició de volums o igual intensitat d'edificació a les parcel·les.
4. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.
5. L'edificabilitat total a les parcel·les en pendent, no ultrapassarà la que resultés de l'edificació en un terreny d'iguals dimensions i horitzontal.

Article 71. Cessions gratuïtes en sòl urbà

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, es delimiten en funció de les unitats d'actuació que s'assenyalen i de les actuacions poligonals de millora urbana, que en el seu cas també s'assenyalen.
Aquestes cessions, de conformitat amb l'article 16 de la Llei seran les següents:
 - a) el sòl destinat a jardins i places.
 - b) el sòl destinat a centres docents i assistencials.
 - c) el sòl destinat a carrers i vies.
 - d) les cessions que es dedueixen de compromisos específics concrets pels promotors de les diferents actuacions urbanístiques. En aquests compromisos s'entenen com a determinants i prioritàries les superfícies en ells indicades.

Article 72. Plans Especials de Reforma Interior i Unitats d'Actuació (2)

1. El Pla General estableix la redacció de Plans Especials de Reforma Interior a tres sectors del centre urbà, donada la seva complexitat que no permet desenvolupar-los com la resta.

- Pla Especial Sector 1.
Ha de contemplar la remodelació dels espais urbans públics així com les connexions amb el veí Parc Urbà. Obeeix a la dificultat tipològica de l'edificació i a la gran complexitat morfològica que el particularitza i concretarà les condicions d'edificació, sobre la base de les que li corresponen com a Casc Antic.
- Pla Especial Sector 2.
Obeeix a la inexistència de planificació que determini amb concreció les alineacions i rasants del sector, i concretarà les condicions d'edificació adaptant-les a aquelles.
- Pla Especial Sector 3.
Obeeix a la manca d'ordenació i a la heterogeneïtat de la parcel·lació-edificació existent. Concretarà les condicions d'edificació eliminant les manques citades.

En aquests tres PERI l'edificació vindrà regulada segons el que s'estableix per cada zona específica a les presents normes, amb caràcter genèric.

Sector núm.	Superfície Hes.	Zonificació
1	1,58	Casc Antic
2	1,22	Ciutat Jardí Semi-Intensiva I
3	1,32	Ciutat Jardí Semi-Intensiva I

2. El Pla defineix també al sòl urbà les següents unitats d'actuació, tretze en total, als efectes de fer-hi les actuacions que en cada cas s'establiran:

Nom	superfícies Hes.
Torreblanca I	70,34
Torreblanca II	89,45
Comelles I	16,58
Comelles II	3,71
Can Xoles	5,83
Estació	0,98
Camí de la Creu	14,32
Ventayol	31,19
La Coma	14,86
Els Caus	108,55
Can Serra	110,53
Eixample	18,26

A totes elles és obligatori el sistema de compensació com ja s'ha dit als art. 16 i 21.4, així com la constitució d'Entitats Urbanístiques de Conservació i Manteniment.

3. S'estableixen tres Unitats d'Actuació al Centre Urbà, que es defineixen com segueix :

Unitat d'Actuació 1. Sita al final del carrer Sant Josep, té una superfície total de 3.094 m². dels que 563 m². seran de vialitat (carrer de St. Josep) amb un 18,19% i la resta serà qualificada de ciutat jardí semi-intensiva I (clau 2). La vialitat s'obtindrà per cessió gratuïta a través d'un Projecte de Reparcel·lació que reparteixi equitativament les càrregues econòmiques de cessió i urbanització. No es permetrà la parcel·lació amb façana al passatge Arquímedes.

Unitat d'Actuació 2. Comprèn sòls del Pla Especial del sector Ajuntament, amb una superfície total de 4.597 m². que es desglossen així:

Ciutat jardí intensiva (clau 3b)	2.628 m ²
Equipaments comunitaris (clau E)	1.230 m ²
Verd i jardins públics (clau 9)	484 m ²
Vialitat (clau VL)	255 m ²

Els sòls públics s'obtindran per cessió obligatòria i gratuïta i no és necessari un Projecte de Reparcel·lació al tractar-se d'una única propietat afectada.

En tot cas serà obligatòria la redacció d'un nou Pla Especial de tot el sector, que a més de refundre les determinacions del vigent que no es modifiquen, determini les condicions d'implantació de les edificacions tant privades com públiques, aquestes últimes en funció dels usos que s'assignin. Aquest Pla Especial haurà de respectar el determinat a l'art. 84.

Unitat d'Actuació 3. Comprèn els sòl de la zona esportiva de la Barceloneta i carrers i solars veïns, amb un total de 8.595 m². que es desglossen així :

Equipament privat (clau 8)	5.195 m ²
Ciutat jardí semi-intensiva (clau 2)	1.760 m ²
Vialitat	1.640 m ²

El sòl públic de vialitat s'obtindrà per cessió obligatòria i gratuïta i la urbanització es farà per Projecte d'obres i quotes urbanístiques a càrrec dels interessats.

Article 73. Pla Especial de Delimitació i cartografia

S'aplicarà a totes les unitats d'actuació i als nuclis urbans reconeguts pel Pla, i obeeix a la manca de cartografia fidedigna, tant perimètricament com altimètrica, que causa una defectuosa i provisional delimitació de zones i sectors, que el Pla Especial haurà d'establir definitivament, així com les superfícies, i les alineacions i rasants en els sectors on no es prevéu la redacció de Plans Especials d'Infraestructura viària.

Les precisions i delimitacions que determini aquest Pla Especial un cop aprovat definitivament, s'incorporaran al Pla General sempre que caigui dintre del marge normal previst a l'art. 18 d'aquestes Normes. En el cas que aquest marge sigui depassat caldrà procedir a la pertinent modificació del Pla General.

Pel que fa a la delimitació dels nuclis urbans a sòl no urbanitzable, per als que el present Pla no estableix la necessitat de redactar un Pla Especial de Reforma Interior, el Pla haurà de justificar amb documents registrals l'existència com a finques independents en la data de l'aprovació inicial del Pla, de cada una de les parcel·les que s'hi incloguin, als efectes del previst a l'art. 155.2 de les presents Normes.

Article 74. Plans Especials d'Infraestructura i d'Urbanització

1. Es redactaran obligatòriament els següents Plans Especials d'Infraestructura per clavegueres i vialitat; referint-los a les unitats d'actuació englobades conjuntament:

- Les Comelles I i II, Can Xoles i nuclis urbans veïns.
- Can Serra i Estació.
- Camí de la Creu i nuclis urbans veïns, incloent el sector Ventayol, contemplant el seu lligam i incorporant les infraestructures previstes, amb les esmenes que s'escaigui.
- La Coma.
- Nuclis de Ca l'Oliva, Pou Gran i Colònia Gall.

Tots ells obeeixen a la manca absoluta de previsió i planificació coherent i homogènia actual, les quals s'hauran d'obtenir, establint els adequats lligams.

2. Es redactaran obligatòriament els següents Plans Especials d'Infraestructura per clavegueres, aigua potable i vialitat, referits a les unitats d'actuació englobades conjuntament:

- Torreblanca I (sector Nord), Torreblanca II, i Bonavista, establint lligam amb l'existent a l'Eixample i a Torreblanca I (Sector Sud). Aquest Pla Especial és necessari per donar coherència a la vialitat i a les clavegueres de tots aquests sectors, i estudiar en profunditat l'abastament d'aigua potable de Torreblanca II i Torreblanca I (Sector Nord).

Per altra part en el sector de Torreblanca II el Pla Especial delimitarà en concret l'àmbit del Sector tenint en compte les parcel·les amb compromís de venda o venudes i els costos d'urbanització en la zona de la Carena Llarga.

- Nuclis urbans de la Farinera i el Fresno.

3. Es redactarà un Pla Especial d'Infraestructura per clavegueres i aigua potable del sector Els Caus, amb la finalitat de definir la necessitat o no de la xarxa de clavegueres, en funció de la possibilitat geològica de les fosses sèptiques i de garantir el subministrament d'aigua potable al sector que si bé posseeix la corresponent xarxa de distribució depèn actualment de subministres exteriors.

4. Tots els Plans Especials prevists en el present article es tramitaran com a Plans Especials de Reforma Interior, amb els següents objectius generals, a més dels específics ja definits per cada àmbit:

- a) Definir la xarxa viària precisant alineacions i rasants dels vials i camins existents i ampliant-los o creant-ne de nous, assegurant el correcte funcionament viari intern i de comunicació amb la resta de municipis.

- b) Establir amb el nivell de precisió propi del planejament parcial, les característiques i traçat de les xarxes d'abastament d'aigua, clavegueres, energia elèctrica i enllumenat públic, projectant els serveis ara inexistents i completant o renovant els que ja són instal·lats.
5. Coherentment amb el dit, aquests Plans Especials de Reforma Interior, podran produir afectacions per a xarxa viària o altres serveis, completant l'indicat als plànols d'ordenació, sèrie D, núm. 47 al 62.

Article 75. Redacció, execució i gestió dels Plans Especials

1. Tots els Plans Especials previstos en els articles precedents seran redactats per l'Ajuntament, però la seva execució i gestió seran a càrrec de les juntes de compensació de les unitats d'actuació afectades.
2. El posterior obligatori desenvolupament d'aquests Plans Especials en Projectes d'Urbanització, a excepció del Pla Especial de Delimitació, es farà per unitats d'actuació en principi, o matèries, segons el que els Plans Especials determinin.
3. Les condicions d'ordenació seran a cada Pla Especial les de la zona corresponent a cada unitat d'actuació i que es definiran a continuació.
4. Per major agilitat i economia administrativa es refundran sempre que sigui possible en un sol expedient per cada un dels àmbits definits a l'art. 74 els Plans Especials tant de Delimitació com d'Infraestructura.

Article 76. Pla Especial de Conservació del Edificis Històric-Artístics

Per iniciativa de l'Ajuntament es farà aquest Pla Especial que contemplarà els edificis que pel seu interès històric-artístic, mereixen ésser regulats i protegits. Pel desenvolupament d'aquest Pla Especial prèviament es redactarà el corresponent Catàleg d'Edificis Històric-Artístics.

També estudiarà el tractament adequat per l'antic Camí Ral o Camí Romeu, en els trams en que es conservi, i la seva integració en els sectors urbans que travessi.

Secció Segona: Casc Antic (Clau 1)

Article 77. Definició

1. Es denomina *casc antic* a tot el sòl del centre tradicional de la població de Vacarisses excepte a les zones de ciutat jardí veïnes.

Aquesta determinació bé donada per la similitud de la tipologia edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric.

2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen tant la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interès artístic o típic.

Article 78. Tipus d'ordenació

Serà el d'*edificació segons alineacions de via*. Les alineacions seran les definides per les línies de façana i es mantindran encara que originin retranquejos excepte que es rectificin o

modifiquin per Pla Especial o Estudi de detall d'alineacions. La Corporació definirà aquelles alineacions anteriors amb fins de rectificació i eixampla que es mantenen, tenint en compte la seva funció viària, consolidació, avantatges pels vianants i estat d'edificació.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-ne de l'edificació veïna, sempre que resolgui les obertures i el tractament de les mitgeres com façanes. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis obrint sobre el carrer que és obligat conservar. En aquest supòsit la nova edificació podrà ajustar-se al volum de l'edificació anterior.

Les separacions als límits vetllaran les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació mixtes.

Els murs mitjaners al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

Article 79. Condicions d'edificació

1. Front mínim de parcel·la a la via pública (longitud mínima de façana)

En el cas de substitució de l'edificació la parcel·la és invariable, per tant el front serà el mateix que l'existent i la nova edificació seguirà l'antiga alineació amb l'excepció dels casos en què, l'ordenació física del sòl urbà ho indiqui.

2. Alçada reguladora. L'alçada reguladora en un tram de vial es determinarà segons la mitja de les edificacions en el tram sense que hi contin les alçades i les longituds de façana dels solars adjacents no edificats, o edificats solament en planta baixa. El número de plantes pis admès serà en funció de la distribució fixada amb un mínim de tres coma trenta metres (3,30 m) de planta baixa. En les cases de menys de 5 metres de longitud de façana o casal, l'alçada de la planta baixa podrà disminuir-se fins a (2,70 m) (dos coma setanta metres). L'alçada reguladora en tot cas, no serà superior a 10,5 m., i no superarà PB + 2, més golfes no habitables.

3. Espai lliure interior d'illa

Els espais interiors d'illa hauran de quedar lliures d'edificació i ser objecte de preservació i a ser possible ajardinar-se o cultivar-se com horts.

En els edificis existents que siguin objecte d'obres de reforma es permetrà la construcció d'un cos annex destinat a millorar les condicions higièniques de l'habitable, prèvia justificació. La superfície màxima de la construcció esmentada serà de 8 metres i l'alçada 2,75 m. estant obligada a situar-se adossada a partir de la línia de profunditat edificable que ocupa l'edificació existent.

A la planta baixa haurà de deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, a tot l'ample de la parcel·la i fins el seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable.

4. Profunditat edificable

En el cas d'edificacions de nova planta, la profunditat edificable serà l'assenyalada en el plànol corresponent. En tot cas, mai podrà ésser superior als 16 metres.

5. Cossos i elements d'ocupació exterior

Estan prohibits els cossos d'ocupació exterior, tancats o semitancats, en carrers d'amplada inferior als 10 metres. Es permeten els balcons que no sobrepassin els

cinquanta centímetres (50 cm) de volada, amb els laterals ortogonals a la façana i amb la barana de barrots verticals de ferro, sense floritures.

L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la tercera part de l'amplada de la façana i mai superior a 2 metres.

6. Característiques estètiques i de composició

- a) Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, disposant els buits no com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern, sinó de condicions de composició de la façana.
- b) En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés, els següents materials i mètodes o elements constructius.
 - obra de fàbrica vista tant amb totxo manual com el mecànic.
 - murs-cortina de vidre.
 - plafó de plàstic.
 - pissarra.
 - caixes de persianes marcades en façana.
 - entregues de forjat vistes en façana.
- c) La coberta serà de teula àrab amb pendent a dues vertents, excepte en el cas d'edificacions auxiliars que podran tenir-la en diferent direcció.
- d) Les sol·licituds de llicència d'edificació millora o reforma, s'acompanyaran dels alçats de les cases veïnes.

Article 80. Condicions d'ús (2)

1. Vivenda: Es permet l'ús de vivenda que serà unifamiliar o plurifamiliar.
2. Residencial: Es permet l'ús de residència comunitària d'hotels.
3. Comercial: Es permet solament a planta baixa i sense superar el cent cinquanta metres (150 m²).
4. Oficines: Es permeten sense superar els 100 metres (100 m²).
5. Indústria: L'ús industrial serà admès a tallers o indústries artesanies sense molèsties pels restants usos en situacions A i B, 1a categoria.
6. Assistència sanitària: Es permet.
7. Cultural: Es permet.
8. Recreatiu: Es prohibeix, tolerant-se només bars i restaurants amb una superfície màxima de 250 m². La resta d'usos com bars musicals, discoteques i similars queda totalment prohibit.
9. Esportiu: Es permet en parcel·les superiors a 2000 m².
10. Religios: Es permet.

Secció Tercera: Ciutat Jardí

Article 81. Definició (2)

1. Comprèn els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar.

2. En aquest Pla General l'ordenació en Ciutat-Jardí s'estableix en les següents sub-zones:

Zona Ciutat Jardí, semi-intensiva		Sectors
Clau 2	Semi-intensiva I.	Centre Urbà
		Can Serra
		La Coma
		Torreblanca I
		Camí de la Creu
		Comelles I i II
		Estació
		Can Xoles
Clau 3	Semi-intensiva I, plurifamiliar	Centre urbà
Clau 4	Semi-intensiva II	Ventayol
		Centre Urbà
Zona Ciutat Jardí extensiva		Sectors
Clau 5	Extensiva I	Eixample
		Torreblanca II
Clau 6	Extensiva II	Els Caus
Zona Ciutat Jardí intensiva		Sectors
Clau 3b	Intensiva	Centre Urbà

Article 82. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable a totes les zones i subzones és el d'edificació aïllada, admetent la possibilitat d'edificacions d'habitatge unifamiliar agrupades en les condicions que es regulen més endavant.

Article 83. Edificabilitat (2)

La intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones es resumeix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

subzona	m²st/m²p
Semi-intensiva I (2)	0,6
Semi-intensiva I, plurifamiliar (3)	0,6
Semi-intensiva II (4)	0,7
Intensiva (3b)	1
Extensiva I (5)	0,4
Extensiva II (6)	0,15

Article 84. Condicions de parcel·lació i edificació (1) (2) (5)

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal és la que s'estableix en la taula següent per a cada subzona :

Subzona	Parcel·la Mínima m ²	Façana Mínima m.	Ocupació màxima %
Semi-intensiva I (2)	400	15	30
Semi-intensiva I, plur.(3)	400	15	30
Semi-intensiva II (4)	300	10	35
Intensiva (3b)	(segons Pla Especial)		45
Extensiva I (5)	600	15	25
Extensiva II (6)	2.400	25	10

2. No obstant allò que anteriorment s'ha regulat s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façana menors quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Les condicions d'edificació en aquestes parcel·les és regulada per la Disposició Transitòria segona.

- 2 bis. A la subzona Semi-intensiva I no es permetrà la segregació o divisió de parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a 1200 m². En tot cas les noves parcel·les resultants hauran de respectar la superfície i façana mínimes establertes per a la subzona Extensiva I.

A la subzona Semi-intensiva II no es permetrà la divisió de parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a 800 m², i les parcel·les resultants tindran una superfície mínima de 400 m², havent-se de respectar la resta de paràmetres establerts per a la subzona Semi-intensiva I.

3. L'alçada màxima, s'amidarà tal i com regulen les disposicions pels tipus d'ordenació en edificació aïllada i, serà de deu coma cinquanta metres (10,5 m) d'alçada que corresponen a planta baixa més dues plantes pis (PB + 2).

Alçada lliure interior mínima:	
- Pisos	2,50 m (en general)
- Plantas baixes comercials, o altres usos no residencials	3,30 m
- Plantas baixes, ús habitatge	2,70 m

En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà que els 2,50 m. ho siguin de promig, amb un mínim d'1,90 m.

A la subzona Intensiva (clau 3b) l'alçada màxima es mesurarà com al tipus d'ordenació en edificació a alineació de vial i serà de 7 m., de manera que cap façana principal pugui

superar-la per acumulació de plantes i plantes soterranis. El pendent màxim de la teulada serà del 30%.

4. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i les separacions entre edificació en una mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents per cada una de les zones i subzones:

Zona	Subzona	Separació façana m.	Mínima partions
Ciutat Jardí Semi-intensiva	Semi-intensiva I (2)	3	2
	Semi-intensiva I plurifamiliar (3)	3	2
	Semi-intensiva II (4)	3	2
Ciutat Jardí Intensiva	Intensiva (3b)	3	2
Ciutat Jardí Extensiva	Extensiva I (5)	5	3
	Extensiva II (6)	10	5

En el cas de la subzona Intensiva (3b) aquestes separacions mínimes seran aplicables fins i tot en el cas d'agrupació de vivendes, no essent pertinent l'indicat als punts 1,2 i 3 de l'art. 85. En tot cas la separació entre fileres d'edificacions serà com a mínim de 10 m. i els accessos rodats intern de doble direcció de 6 m. d'amplada.

5. Edificacions auxiliars. Es permet l'edificació auxiliar ocupant els màxims de la superfície de parcel·la establerts en la taula següent, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta metres (3,30). L'edificació auxiliar es construirà obligatòriament respectant les separacions definides en l'apartat anterior, excepte en el cas que el pendent natural del terreny, amidat en la normal al centre de la façana de l'edificació auxiliar, presenti, com a mínim, un desnivell respecte al carrer de dos metres i mig (2,5 m) a sis metres (6 m) de la façana. En aquest supòsit s'admetrà el cos auxiliar adossat al carrer i sempre que la llargària a la façana sigui menor a 6 metres (6), i estigui acabat amb materials propis de façana o mur de contenció de terres tal com pedra natural o bé aplacada, etc. S'admet adossar l'edificació auxiliar a la parcel·la veïna, sempre previ acord amb la propietat d'aquesta, acord que s'ha de fer constar en la concessió de la llicència d'obres corresponent. En tant que la mitgera resti al descobert, s'haurà de tractar amb materials de façana.

En qualsevol altre cas, pel que fa a la franja de separació al vial, s'haurà de complir la regulació general establerta al paràgraf anterior.

Zona	Subzona	Ocupació ed. auxiliar %
Ciutat Jardí Semi-intensiva	Semi-intensiva I (2)	10
	Semi-intensiva plurifamiliar (3)	10
	Semi-intensiva II (4)	12
Ciutat Jardí Extensiva	Extensiva I (5)	7
	Extensiva II (6)	2

A la subzona intensiva no es permetran les edificacions auxiliars aïllades i en tot cas hauran d'integrar-se en els edificis principals. No podran significar en cap cas un increment de l'ocupació superior al 5% ni del sostre edificable superior al 10%.

6. A la zona qualificada amb clau 2* (vegis plànol 47), caldrà respectar a més de les ja establertes, les següents condicions d'edificació:
 - 6.1 L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 9,5 m. sobre l'actual plataforma.
 - 6.2. L'ocupació màxima de l'edificació serà de 350 m².
 - 6.3. Tant els murs de contenció de terres com qualsevol edificació que s'aixequi a l'interior de l'esmentada parcel·la o bé estaran revestits de pedra natural, obra vista manual o teula aràbiga, en els tres casos de color terrós, o bé les parets arrebossades es pintaran també de color terrós, als efectes d'harmonitzar amb el fons argilós de la cinglera.
 - 6.4 S'haurà de complementar la vegetació de la parcel·la amb arbrat de copa allargada que compensi la dominància horitzontal dels murs de contenció de terres, i que es plantaran en grups per a reforçar el seu efecte visual.

Article 85. Possibilitat d'agrupació de vivendes (5)

1. Es permetrà en general l'agrupació de vivendes de manera que a una parcel·la o finca donades es podran construir tantes vivendes com parcel·les virtuals de superfície i façana mínimes senceres sigui possible formar.

En cap cas l'agrupació de vivendes podrà suposar la possibilitat de segregar la parcel·la o parcel·les matrius agrupades, en parcel·les amb una o varies vivendes, si no es compleix l'establert a l'art. 84.2 bis i l'establert per a cada zona o subzona en quant a separació a partions i façanes. En tot cas les parcel·les resultants d'una possible segregació hauran de complir íntegrament la normativa que sigui d'aplicació per a vivenda única o per a vivendes agrupades (segons el present article).

2. En el cas de la sub-zona Semi-intensiva I, si a l'aplicar el criteri de la façana mínima el nombre de vivendes possibles és inferior al resultant aplicant el criteri de superfície mínima, es permetrà construir un nombre de vivendes igual al que resultaria si la parcel·la mínima fos de 600 m².

A les sub-zones Extensives I i II es permetrà agrupar tantes vivendes com parcel·les de superfície mínima sencera es puguin formar en una determinada finca o parcel·la .

En els casos de les subzones Semi-Intensiva I i Extensiva I la façana resultant haurà de ser de 20 metres com a mínim. Si no es compleix aquesta condició caldrà redactar un Estudi de Detall que demostrï la viabilitat de l'agrupació que es pretén.

3. A la subzona Semi-Intensiva II únicament es permetrà l'agrupació de vivendes utilitzant els paràmetres i condicions corresponents a la subzona Semi-intensiva I, es a dir, per exemple, parcel·la mínima de 400 m² i façana mínima de 15 m.
4. A la subzona Extensiva II s'aplicarà la normativa aquí establerta, però es permetrà en tot cas la construcció de dues (2) vivendes agrupades a parcel·les amb superfície igual o superior a la mínima (2.400 m²), de manera que no es considerarà agrupació si no es forma amb 3 o més vivendes. S'aplicaran en tot cas els paràmetres reguladors de la subzona.

5. Per a la implantació de més de 4 habitatges en una finca o parcel·la, caldrà la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall que estableixi la implantació, accés i serveis de les vivendes a construir. L'accés a les vivendes s'haurà de fer a través de vials o carrers privats que compleixin la normativa contra-incendis vigent, i la superfície dels quals no computarà a cap efecte de les condicions edificatòries aquí establertes. La implantació es farà de manera que es formin conjunts de 4 vivendes com a màxim que hauran de estar separats entre si 6 m. com a mínim.
6. Es respectarà sempre i en tot cas la intensitat neta màxima d'edificació, la ocupació màxima i l'alçada reguladora màxima permeses a cada zona i subzona.
7. La parcel·la serà tal que s'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim:

$$SxO/5 + dx(n-1) + D$$

on,

n = nombre de vivendes a agrupar.

d = distància mínima a partions.

D = distància mínima a façana.

S = Superfície mínima de parcel·la.

O = Ocupació màxima en tant per ú.

Si no es pot complir aquesta condició caldrà reduir el nombre de vivendes a agrupar o bé agrupar més parcel·les.

8. La distància de les edificacions a partions o façana serà de :

d ó $Dx(n-1)/1,5$, amb un mínim de l'establerta a cada zona per a vivenda única.

Aquestes distàncies podran ser modificades justificadament per l'Estudi de Detall on calgui redactar aquest document.

9. Cada habitatge haurà de tenir una amplada de façana mínima de 6 metres.
10. Per a l'agrupació de vivendes en divisió horitzontal s'aplicarà l'establert als punts anteriors, excepte els punts 7 i 8 que únicament seran d'aplicació en aquest cas quan s'agrupin 4 ó més vivendes.

Article 86. Condicions d'ús (2) (5)

En la zona de ciutat jardí s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a excepció de la subzona Semi-intensiva I plurifamiliar (clau 3) on es permet l'habitatge plurifamiliar.
2. Residencial. S'admet únicament l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitat a una superfície de parcel·la que serà com a mínim l'equivalent a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a sis (6) parcel·les mínimes. Aquesta limitació no serà d'aplicació al centre urbà.
3. Comercial. S'admet únicament fins a una superfície de local de dos-cents m².

4. Oficines. S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació, amb una superfície màxima de 200 m².
5. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.
6. Religios i cultural: s'admet.
7. Recreatiu: S'admet amb un límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació. A la subzona Intensiva només s'admetran els bars i restaurants amb una superfície màxima de 200 m². Es prohibeix altres establiments com bars musicals, discoteques, etc. a aquesta subzona.
8. Esportiu: S'admet.
9. Industrial: S'admet només per a indústries de 1a. categoria i a les situacions A i B sense molèsties pels restants usos.

Article 86 bis. Ciutat Jardí Semi-intensiva en filera (clau 18) (6)

1. Les característiques que diferencien aquesta sub-zona de les altres són:
 - Obligació de construcció en filera dels habitatges, amb agrupacions d'un màxim de 6, per conjunts complets.
 - Edificabilitat neta màxima de 2.002 m² de sostre.
 - Alçada reguladora de 7 m. corresponent a Planta baixa i un Pis.
 - Ocupació màxima: 1.001 m².
 - Nombre d'habitatges màxim: 11
 - Diferència de cota màxima entre habitatges d'una mateixa filera: 0,5 m.
 - Separació a partions de parcel·la: 5 m.
2. La cessió obligatòria per a Habitatges Protegits es concretarà així:
 - Nombre d'habitatges: 3
 - Sostre edificable: 274 m²
 - Ocupació: 137 m²
 - Alçada reguladora: 7 m. (PB+PP)

S'entén que tant aquest nombre d'habitatges com el sostre a construir són a més dels indicats al punt 1.

3. S'estableix com a ús únic el d'habitatge unifamiliar, quedant expressament prohibit qualsevol altre ús.
4. Pel que no contradigui l'indicat en aquest article és d'aplicació l'establert en el Conveni signat entre l'Ajuntament de Vacarisses i les societats Trisal S.A. i Sal Cupido S.L. el 16 de febrer de 2004, especialment el referent a formes, dimensions i volums de les edificacions, així com als usos de l'espai exterior als habitatges que quedarà com segueix:

Ocupació edificis:	1.001,00 m ²
Verd privat:	1.766,90 m ²
Verd comunitari:	1.272,00 m ²
Total	4.039,90 m²

En tot cas les formes i disposicions, situació i agrupació dels habitatges únicament es podrà modificar a través de un Projecte d'Ordenació Volumètrica Total, que haurà de respectar ineludiblement tots els paràmetres i condicions establertes en els altres punts del present art.: nombre d'habitatges, sostre edificable, alçada màxima, etc.

5. També són d'aplicació en el mateix supòsit les normes indicades en la present Secció Tercera així com els Títols de les presents Normes referents a Ordenances de l'Edificació i Règim d'Usos.

Secció quarta: Verd i equipaments privats (clau 8 i 10)

Article 87. Definició (4)

- 1 Comprèn els sòls de titularitat privada sistematitzats com a jardins i parcs, i equipaments.

En el cas del verd privat (clau 10) s'entén en general com sòl annex a zones edificables en sòl o nucli urbà, on se situarà l'edificació o habitatge a la que serveixen aquestes zones. En els casos en que excepcionalment no sigui així, la qualificació d'un sòl de verd privat de cap manera podrà significar o implicar el caràcter d'urbà o edificable dels sòls lindants o propers.

2. Pel que fa als equipaments privats les condicions d'edificació i els usos permesos, seran els indicats en les Seccions Quarta del capítol II.
3. Pel que fa al verd privat no es podrà construir cap mena d'edificació, i s'estableix per aquestes zones un aprofitament nul.

En tot cas, a més, no es podran tallar arbres o vegetació sense que l'administració aprovi un Projecte o Estudi de jardineria que ho justifiqui respectant sempre els exemplars o conjunts vegetals d'interès paisatgístic.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

Secció Primera: Disposicions generals

Article 88. Sòl urbanitzable

1. El Pla classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del Pla. La classificació es fa en els plànols normatius, sèrie B i la delimitació dels diferents sectors es fa en el plànol normatiu sèrie E.
2. El Pla en el sòl urbanitzable determina:
 - a) els sistemes generals i alguns dels locals per: xarxa viària, equipaments comunitaris i parcs urbans.
 - b) la delimitació dels sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable en Plans Parciais, amb senyalament del quadrienni d'execució.
 - c) densitat màxima admesa en habitatges per hectàrea en funció de les previsions d'equipament i de la idoneïtat de cada lloc.
 - d) assignació d'usos globals admesos i intensitats d'ús.

- e) reserves de sòl per dotacions i jardins.
- f) aprofitament mitjà de cada sector.

Article 89. Edificabilitat dels sectors

1. Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb els noms d'*índex d'edificabilitat sectorial* i *superfície de sostre edificable* són els que a continuació es defineixen.
2. Hom entén per índex d'edificabilitat sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2t/m^2s), referit a l'àmbit del sector excloent vies i camins existents de titularitat pública, cursos d'aigua i torrenteres.
3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre tipus d'ordenació, tinguin la consideració de planta baixa i plantes pis.

En el càlcul d'aquesta superfície s'inclouran les superfícies corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions que es conserven.

Hom no computarà les superfícies de pas públiques sota porxos, ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

4. En cas d'edificacions o usos que es conservin, es detreurà el seu sostre del total que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte en aquells casos en que no s'impossibiliti l'execució del Pla Parcial i aquest el consideri com a *volum disconfome*.

Article 90. Destí del sòl en l'ordenació

En l'ordenació del sector en Pla Parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

- a) carrers, places públiques i espais d'estacionament.
- b) espais lliures destinats a jardins urbans i places, i parcs.
- c) equipaments i dotacions comunitàries.
- d) instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e) sòls susceptibles d'edificació privada.

Article 91. Densitat d'habitatges

Els Plans Parcials, en el desenvolupament de les previsions en sòl urbanitzable, respectaran la densitat d'habitatges establerta per a cada zona.

Article 92. Aprofitament mitjà

De conformitat amb el que disposi en els articles 20 a 23 de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector per a la seva edificabilitat sectorial, donat el fet d'estar constituït per una zona única.

Article 93. Obligacions en sòl urbanitzable

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran com a mínim les fixades per a cada sector en la vigent Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, articles 17 a 19, destinades als usos que s'exposen tot seguit:
 - a) el sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
 - b) el sòl destinat a jardins públics i espais esportius, recreatius i d'esbarjo.
 - c) el sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i altres serveis públics que el Pla Parcial determini.
 - d) el sòl que materialitzi un 10 % de l'aprofitament del sector.
 - e) totes aquelles altres que pugui determinar la legislació vigent segons el règim del sòl aplicable.
2. El sistema d'actuació en l'àmbit dels Plans Parcial serà obligatòriament el de compensació, tal com estableix l'article 15.
3. En els sectors de sòl urbanitzable serà obligatòria la constitució d'una Entitat de conservació per part dels propietaris compresos en els respectius polígons d'actuació, per tal de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització.

Article 94. Obres en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o alguns dels seus elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització. Les actuacions d'urbanització aïllades del procés de planejament constituïran infracció urbanística greu.

Es podrà urbanitzar per sector o per capítols (matèries) del Projecte d'urbanització però sempre per sector i etapes tècnicament coherents.

Article 95. Zones de sòl urbanitzable (1)

Aquest Pla delimita en el sòl urbanitzable els següents tipus de sectors:

- sectors de desenvolupament Residencial intensitat I. Clau 11 i 12.
- sectors de desenvolupament Industrial intensitat I. Clau 13.
- sectors de desenvolupament Industrial intensitat II. Clau 14.

Article 96. Desenvolupament del Pla en els sectors no programats

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programats corresponents a cada tipus d'intensitat (sens perjudici de la previsió sobre revisió del Programa d'Actuació del Pla General), s'efectuarà mitjançant:
 - a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions previstes en aquest article i, en general, amb les que estableix la Llei del sòl i les disposicions concordants.
 - b) Pla Parcial.

- c) Projecte d'Urbanització.
 - d) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades, havent-se de seleccionar, en aquest últim cas, mitjançant concurs, les propostes presentades.
3. Contingut de les bases:
- a) Les bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable programat caldrà que s'acomodin al que preveu l'article 219 del Reglament de gestió urbanística i a les determinacions d'aquestes normes. Tanmateix, podran apartar-se d'aquestes últimes, amb la finalitat d'excloure altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal·lacions esportives públiques.
 - b) En les actuacions en sòl urbanitzable no programat, han de respectar-se al màxim les condicions naturals dels terrenys, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística que, objectivament, es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin transformació o desaparició dels elements naturals, havent-se de regular l'alçada màxima, en funció d'aquests valors.
 - c) Tanmateix les bases hauran de concretar els elements d'infraestructura exterior, viària i tècnica, que ha de realitzar el promotor dels Programes d'Actuació Urbanística, que en els supòsits en els quals es consideri específicament i expressa, en aquest Pla tenen la consideració de mínims. Aquests elements han d'assegurar la connexió amb els sistemes corresponents del sòl urbà i el funcionament integrat i eficient dels serveis públics urbans.
4. Les determinacions sobre edificabilitat, estàndards i les condicions d'organització i edificació i d'ús de la zona de desenvolupament residencial corresponents tenen el valor de màxims que podran ésser reduïts per les bases dels concursos, o millorats per reducció de la intensitat en els concursos per les ofertes dels particulars licitants.

Secció Segona. Sectors de desenvolupament residencial, intensitat I (Clau 11 i 12)

Article 97. Definició

Aquests sectors comprenen els sòls urbanitzables que per la seva situació, hom assigna la major intensitat d'ús, assignant-li també factors de continuïtat amb el sòl urbà veí del Centre Urbà, concretament les zones Ciutat Jardí, Semi-intensiva I.

Article 98. Delimitació i enumeració dels sectors

El Pla fixa els sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que són el següents, situats veïns al Centre Urbà.

Nom	superfície Hes.
Sector Rectoria	7,18
Sector Calvari	1,79
Sector Montserrat	1,23

Aquests sectors són sòl programat dins el primer quadrienni.

Article 99. Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat sectorial màxim es fixa en zero coma quaranta dos metres quadrats de sostre per metro quadrat de sòl (0,42 m²s/m²s).
2. Es preveu que la intensitat neta màxima d'edificació sigui de zero coma sis metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la (0,60 m²s/m²p)

Article 100. Quantia de les reserves de sòl públic (2)

1. El Pla Parcial d'ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla en els sectors respectarà les següents quanties mínimes de terrenys de cessió pública i gratuïta:
 - a) superfície mínima de vials públics 10 %.
 - b) superfície mínima per a estacionaments de superfície pública 5 %.
 - c) superfície mínima de zones verdes públiques 10 %.
 - d) superfície mínima per a centres docents i equipaments públics i socials 5 %.
 - e) en tot cas s'haurà de complimentar el dit a la Llei de mesures d'adequació en el seu Títol III, i en lleis i disposicions concordants.
2. D'acord amb el dit a la Llei i per tal de fer més aprofitables les cessions que caldrà fer s'afectaran ajuntant-les com segueix:

Sector Montserrat	S'hi concentraran totes les cessions amb destí docent i el poc sobrant a verd públic.
Sector Calvari	El total de les cessions a fer es destinaran a verd públic respectant el predeterminat : 2.650 m ² .
Sector Rectoria	Es respectarà el predeterminat, destinat a verd públic (zona al voltant del cementiri) i es concentrarà l'equipament en l'altra zona predeterminada. L'excés serà a compte de les cessions restants segons el que s'indicarà en articles següents.
	El predeterminat és : Equipaments comunitaris : 14.750 m ² Verd públic i estacionament : 9.650 m ² Vialitat general (clau V2) : 3.250 m ²

D'aquesta manera es preveu aconseguir que les superfícies totals destinades a cada ús de les cessions sigui superior al mínim establert per la Llei en el cas de verd públic i equipaments, i igual en el cas d'ús docent. Per altra part cada sector cedirà justament el mínim previst, a excepció del sector Rectoria que superarà aquest mínim com ja s'ha dit.

Article 101. Densitat d'habitatge

La densitat màxima d'habitatge serà de setze habitatges per hectàrea.

Article 102. Tipus d'ordenació i usos

Pels sòls de desplegament residencial (clau 11)

1. El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, amb possibilitat d'agrupació tal com s'estableix a l'article 85.
2. Les condicions d'edificació seran les establertes a l'article 84 escollint-se les corresponents a la ciutat jardí Semi-intensiva I.
3. Les condicions d'ús seran les establertes a l'article 86 corresponents a Ciutat Jardí, excloent-se en tot cas l'ús industrial de qualsevol mena.
Pels sòls verds i equipaments complementaris (clau 12).
4. Es tipifiquen com a sòls indicats de cessió obligatoris, destinats a verd públic i equipaments com a sistemes locals.
5. Si al redactar el Pla Parcial aquests sòls excedissin de les cessions i reserves mínimes que per llei cal fer, l'excés es considerarà a compte de les cessions d'aprofitament mitjà del sector amb una ponderació igual a la relació: edificabilitat bruta/edificabilitat neta, però en tot cas la seva qualificació serà l'aquí establerta (verd públic i/o equipament).

Secció Tercera: Sector de desenvolupament industrial, intensitat I. Clau 13

Article 103. Definició (1)

Es qualifica així el sòl urbanitzable previst per a localitzar l'activitat industrial de tipus petit o mitjà així com l'activitat de serveis, amb limitació de molèsties i perills, així com de perjudicis pel medi ambient.

Article 104. Delimitació i enumeració dels sectors (1)

El Pla fixa els següents sectors com a sòl no programat, en intensitat I:

Sector	Superfície Hes.
Can Torrella	34,5

En tot cas aquest sector estarà lligat directament al sistema viari (V1) que el vertebrà, i que el Pla Parcial haurà d'incloure necessàriament aplicant, en el que s'escaigui, el dit als articles 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

En cap cas s'executarà el Pla Parcial si prèviament o paral·lelament no s'executa el sistema general viari citat.

Article 105. Edificabilitat (1)

L'índex d'edificabilitat sectorial màxim (edificabilitat bruta màxima) serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m²st/ m²s).

Article 106. Quantia de les reserves de sòl públic (1)

Es complirà com a mínim el dit a la citada llei de Mesures d'Adequació, i a més els següents percentatges mínims :

Zona verda	15%
Equipaments	5%
Vialitat pública	20%

Article 107. Tipus d'ordenació i usos (1)

1. El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, amb un sòl establiment per parcel·la. Només excepcionalment en certs llocs i condicions es permetran diversos establiments en forma d'edifici compartimentat.
2. Les condicions d'ús seran : indústria fins a 3a. categoria, i Serveis en general segons la qualificació de cada zona.

Article 108. Condicions d'edificació (1)

1. A la zona d'indústria es fixen les següents :

Parcel·la mínima	5.000 m ²
Ocupació màxima	50 %
Alçada màxima	12 metres

2. A la zona de serveis es fixen :

Parcel·la mínima	3.000 m ²
Ocupació màxima	40 %
Alçada màxima	10,5m. (PB+2P)

3. El Pla Parcial, en tot cas, fixarà la resta de condicions que escaiguin.

Secció Quarta. Sector de desenvolupament industrial. Clau 14

Article 109. Definició

Es qualifiquen de sectors de desenvolupament industrial els sòls urbanitzables previstos per localitzar l'activitat industrial i de magatzem sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat pública, i els efectes perjudicials al medi degudament corregits.

Article 110. Enumeració del sector de desenvolupament industrial

El Pla fixa els següents sectors com a sòl no programat:

Sector	Superfície Hes.
Zona Industrial	12,34

Article 111. Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat sectorial es fixa en zero coma seixanta vuit metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,68 m²s/m²s).
2. La intensitat neta d'edificació serà fixada en tot cas pel Pla Parcial.

Article 112. Quantia de les reserves de sòl públic

El Pla Parcial d'ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla en els sectors de desenvolupament industrial respectarà les següents quanties mínimes de terrenys de cessió pública i gratuïta:

- a) superfície mínima de vials públics 10%.
- b) superfície mínima per a estacionaments de superfície pública 5%.
- c) superfície mínima de zones verdes públiques 10%.
- d) superfície mínima per a equipaments públics i socials 5%.
- e) amplada mínima de les vies interiors quinze metres (15 m), ample mínim de les voravies dos coma cinc metres (2,5 m).
- f) previsió de franges de protecció amb jardineria o arbrat, per a separar la zona industrial dels sòls residencials, d'amplada mínima de quinze metres (15 m) i computable als efectes d'espais lliures per parcs i jardins de cessió obligatòria.
- g) en tot cas es complirà l'art. de la Llei de mesures i adequació de l'ordenament a Catalunya, i lleis i disposicions concordants.

Article 113. Tipus d'ordenació (1)

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada amb possibilitat d'edifici compartimentats, amb un mínim de tres-cents cinquanta metres quadrats (350 m²) per establiment, i amb les condicions que fixarà el Programa d'Actuació Urbanística primer i el Pla Parcial després encaminades a evitar qualsevol perjudici al medi ambient i a garantir el bon funcionament dels establiments.

Article 114. Condicions d'ús (1)

1. L'ús preferent serà l'industrial i de magatzem, amb indústries fins a 3a. categoria i qualsevol situació excepte lògicament la A i la B.
2. Només es permeten els altres usos com a auxiliar de l'ús principal industrial. En especial es prohibeix l'ús d'habitatge si no és pel porter o vigilant.

Article 115. Condicions de l'edificació (1)

Es fixen les següents:

Parcel·la mínima	1.000 m ²
Ocupació màxima	50 %
Alçada màxima	10,5 m

El P.A.U. i el P.P. corresponents fixaran la resta de condicions en cada cas.

CAPÍTOL V REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE

Secció Primera: Disposicions generals

Art. 116. Qualificació i normes

1. Aquest Pla General qualifica de sòl no urbanitzable els terrenys que no són necessaris per al desenvolupament urbà proposat pel Pla i aquells que pels seus valors agrícoles i forestals, han d'ésser objecte de conservació i protecció. Aquests sòls es representen en els plànols normatius de la sèrie B a escala 1:5.000.
2. El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en aquest capítol. Els Plans Especials que siguin elaborats pel desenvolupament de les previsions contingudes en aquestes normes urbanístiques respectaran aquestes determinacions. No es podrà admetre usos, explícitament no declarats en aquestes normes que siguin contraris amb els fins generals de protecció agrícola i forestals assenyalats.
3. Constituirà nucli de població tot conjunt de més de 4 cases dins un cercle de 500 metres de diàmetre, encara que estiguin edificades en parcel·les superiors a la mínima. S'exceptuen d'aquesta definició els nuclis urbans existents i tipificats pel Pla (clau 20).

Article 117. Modalitats

El sòl no urbanitzable es divideix en:

- rústec (agrícola-forestal).
- protecció de paisatge.
- reserva natural.
- reserva natural qualificada.
- nuclis urbans a sòl rústec.
- extractiu.

Article 118. Tramitació

1. Les sol·licituds d'edificació i d'ús de sòl es tramitaran de conformitat amb les previsions de l'article 85 i següents de la Llei del sòl, així com amb el dit a l'art. 44 del Reglament de gestió.
2. En cap cas les esmentades sol·licituds podran significar divisions de parcel·les rústegues, als efectes d'urbanització i parcel·lació. Tot procés de parcel·lació rústega representarà perill de formació de nuclis de població o d'urbanització i objecte d'expedient d'infracció urbanística per tal d'avaluar les responsabilitats i sancions a que la situació creada doni lloc, a part d'obligar al restabliment de l'ordre urbanístic modificat d'acord amb l'article 41 i concordants del Reglament de la Llei de protecció de la legalitat urbanística. Les segregacions de finques mantindran les unitats mínimes de conreu.

Secció Segona: Rústec (Agrícola-Forestal) (Clau 16)

Article 119. Definició

1. Es qualifiquen de rústecs els sòls no urbanitzables no inclosos dins de les qualificacions de: Protecció de Paisatge, Reserva Natural, Reserva Natural qualificada, nuclis urbans a sòl rústec i extractiu.
2. Els sòls *rústecs* no disposen de protecció estricta, però en cap moment podran incorporar-se als processos urbans, siguin residencials o industrials, regulant-se per les previsions d'aquesta secció.

Article 120. Condicions d'edificació

Les edificacions que siguin autoritzades en sòl rústec hauran de respectar les condicions següents:

1. Les edificacions permeses seran del tipus aïllat, adequant-se a les funcions i usos per les quals es projectin.
2. Tipus d'ordenació: serà el propi sòl destinat tradicionalment a l'aprofitament agrícola forestal.
3. Volum: per cada extensió mínima de finca en cap cas no s'admetrà una edificació superior a cinc-cents metres quadrats (500 m²) com màxim per unitat de finca i de tres-cents metres quadrats (300 m²) en els cas d'habitatge.
4. Finca rústica mínima: El mínim de finca admès a efectes d'edificació per aquest sòl és de trenta mil metres quadrats (30.000 m²). Cal entendre aquesta condició com a necessària però no suficient (vegem art. 121)
5. Alçada: L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de deu coma cinquanta metres (10,50 m)
6. Separació de les edificacions a camins i partions: Serà de deu metres (10 m) des de les partions de parcel·la o a camins de pas o vies.

Article 121. Condicions d'ús

1. Sempre que hi siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquest capítol s'admeten en sòl rústec els usos següents:
 - a) El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a aquests sòl. Per altres destins no específicament agrícoles només es permet aquest ús en les condicions indicades als articles següents (122, 123 i 124).
 - b) Instal·lacions de magatzems vinculades estretament a la producció agrícola, forestal, avícola o elaboració de productes derivats depenent de la mateixa i granges avícola-ramaderes, relacionades amb l'explotació dels recursos de la pròpia finca.
 - c) Serveis de carretera i restauració, depenents d'eixos carreters, admesos per l'informe previ i favorable de l'òrgan competent per la via que correspongui.
 - d) S'admeten també altres usos segons el dit als arts. 85 i 86 de la Llei del sòl en concret instal·lacions i activitats públiques o d'interès social.

2. Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquest article i següents.
3. Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general o d'instal·lació que disposi de servitud administrativa legalment emparada, hom es sotmetrà a allò que disposi la legislació aplicable en la matèria, i al que estableixen aquestes normes en reglamentar els sistemes generals i les seves franges de protecció.

Article 122. Altres activitats permeses

També seran admeses les activitats que tinguin lloc, emparades en l'oportuna llicència i les justificades pel descobriment de recursos naturals, permeses per la legislació específica i emparades per la llicència urbanística.

Article 123. Altres condicions

1. L'accés a les finques es realitzarà a través dels camins ja existents, que poden ésser objecte d'obres de millora.
2. En els casos que no es mantingui l'ús i l'explotació agrícola i s'edifiqui per habitatge o un altre dels usos permesos, es vincularà la llicència a l'obligació de repoblar forestalment, amb espècies adequades a l'ecosistema, com a mínim en un 50% de la finca.
3. Únicament es poden utilitzar les construccions que facin previsió de les solucions de depuració i evacuació d'aigües residuals. En el cas d'edificacions destinades a granges avícoles o agropecuàries endemés hauran de resoldre satisfactòriament el tractament i eliminació de purines.
4. Es conservarà l'ordenació actual del mantell vegetal. Tota transformació parcial de dit mantell vegetal, haurà d'ésser en funció de les obres de millora de les instal·lacions agrícoles i per l'obtenció de la llicència s'haurà de justificar oportunament aquestes transformacions.
5. Les finques rústegues que en el moment de l'aprovació inicial del Pla tinguin una superfície inferior a la finca mínima (veure art. 120.4) podran edificar-se en les següents condicions:
 - 5.1 No s'admetrà una edificació superior a 350 m² (i a 200 m² en cas d'habitatges) mantenint en tot cas les condicions indicades en els articles 120 i 121.
 - 5.2 Només es podrà concedir llicència d'edificació a les finques rústegues fora de superfície que estiguin registrades a l'aprovació inicial del Pla.
 - 5.3 En cap cas es podrà edificar a finques rústegues amb superfície inferior a 5.000 m² sent necessari procedir a una regulació o bé una agrupació si s'escau.
6. Mai i en cap circumstància es podrà edificar constituint nucli de població.

Article 124. Protecció de l'arbrat i el paisatge

1. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, i àrees de vegetació que existeixen. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquests sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.

2. A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres o tala d'arbres, i altres similars, haurà d'anar acompanyada d'una memòria on es detallin les mesures que, encaminades a la millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal realitzar dins les finques on hom pretén dur a terme l'actuació de millora.

Article 125. Limitacions de la propietat

L'ordenació continguda en aquest capítol respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb el destí actual de les finques.

Secció Tercera: Sòl de Protecció de Paisatge. (Clau 17)

Article 126. Definició

La qualificació de sòl de Protecció de Paisatge inclou els terrenys dels massissos forestals que recullen les cadenes dels Cingles per un cantó i les de les serres del Coll de Portadora, Coll de les Bruixes, Sant Salvador de les Espases, Puig Ventós i d'en Ros.

La protecció d'aquests espais és totalment oportuna i necessària per mantenir-hi la vida ecològica i conservar els valors històrics i estètics d'un remarcable paisatge de la serralada prelitoral catalana (Montserrat, Sant Llorenç del Munt, etc.)

Article 127. Condicions d'ús

Seràn les següents:

1. Només es permetran les explotacions agrícoles existents, amb l'autorització expressa de l'Ajuntament i del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya.
2. L'explotació forestal serà molt restrictiva i es realitzarà dins els límits que permetin els interessos de la seva conservació i millora. Serà també preceptiu el permís exprés de l'Ajuntament i del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya.

En tot cas aquestes explotacions hauran de respectar les següents condicions:

- a) No s'autoritzarà l'explotació del roure.
 - b) No s'admet la repoblació amb espècies exòtiques o alienes a l'ecosistema. Especialment queda prohibida la plantació d'eucaliptus.
 - c) Caldrà respectar la màquia forestal no modificant de cap manera el mantell vegetal.
3. Es prohibeix en principi tot tipus d'edificació en les zones de protecció de paisatge.

Només es permetrà l'habitatge o edificis auxiliars, a títol excepcional, i amb els deguts permisos municipal i de l'organisme competent de la Generalitat, en finques de quinze hectàrees o més i amb una superfície màxima ocupada de 300 m² i una alçada màxima de vuit metres i mig (8,50 m).

En cap cas aquests edificis podran incidir sobre el paisatge modificant-lo o entorpint-lo de manera que aquesta serà condició suficient per denegar el permís a judici dels organismes citats.

4. No s'admet l'obertura de noves pistes forestals o camins podent-se autoritzar el manteniment de les existents, i fins i tot l'obertura de nous, si es consideren d'interès per la finalitat que la protecció pretén sempre amb l'express permís de l'Ajuntament i del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya.
5. En cap cas els permisos indicats en els punts anteriors es consideraran atorgats per silenci administratiu, sent ambdós obligatoris independentment l'un de l'altre.
6. Les restriccions i condicions de permís imposades fins aquí s'entenen esteses a tota mena d'activitat, fins i tot a l'establiment d'infraestructures tècniques d'interès públic general (línies elèctriques A.T., de telecomunicació, etc.) que en tot cas hauran d'evitar les desforestacions massives i sistemàtiques.
7. Queden prohibits els usos no indicats expressament en les presents Normes.

Secció quarta: Reserva Natural (Clau 18)

Article 128. Definició

Integra l'àrea de reserva natural de Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac el territori comprès dintre de la línia perimetral tancada que hom troba grafiada en el mapa corresponent, el qual constitueix un espai lliure de gran extensió, d'interès o d'utilitat pública, que també rep el nom d'àrea del parc natural, d'acord amb la Revisió del Pla Especial del Parc de Sant Llorenç del Munt i la zona de l'Obac, definitivament aprovada el 4 d'octubre de 1982. En tot cas la normativa aplicable a aquest sòl és la pròpia del dit Pla Especial.

Article 129. Finalitat bàsica: Ordenació tutelar

La flora, la fauna, els ecosistemes que formen, la configuració geològica del massís i els edificis rústics o monumentals que hi trobem, constitueixen elements del màxim interès natural, paisatgístic, forestal, rústic, científic i històric-artístic, i seran protegits activament per tal d'assegurar l'equilibri ecològic de l'esmentat territori, evitar la degradació i possibilitar a la comunitat el coneixement i gaudi dels valors ressenyats en els aspectes científic-cultural i recreatiu-social.

Article 130. Usos

1. Seran admesos solament els aprofitaments forestals i els usos agropecuaris actualment existents i la rehabilitació dels aprofitaments i usos portats a terme amb anterioritat, en els casos en què no es perjudiqui el medi natural i, en cas de rehabilitació, amb la corresponent autorització prèvia. Per a aquesta finalitat, hom tindrà en compte les definicions del mapa d'ocupació del sòl del massís que s'inclou amb la documentació del Pla.

Aquests aprofitaments hauran de portar-se a terme d'acord amb les disposicions vigents aplicables, normes específiques del Pla o, en el supòsit de mancança, els costums de l'indret, i en tot cas sota la supervisió del Servei de Parcs Naturals de la Diputació i altres organismes competents.

2. S'entén que els usos agrícoles i pecuaris estan directament relacionats amb la naturalesa o destinació de la finca, i que de cap manera no fan referència als usos industrials agropecuaris majoritàriament independents de la mateixa finca, els quals es declaren incompatibles.

Article 131. Limitacions generals

1. Als usos forestals.

S'estableixen dues variants en el règim de protecció, segons que es tracti de terrenys de propietat privada o que pertanyin a corporacions o organismes públics.

1.1 Terrenys de propietat privada:

- a) els aprofitaments forestals es mantindran i portaran a terme d'acord amb les disposicions vigents aplicables, amb aquesta normativa i amb les tradicions del massís.
- b) la circulació i pastura del bestiar se subjectaran a la reglamentació que estableixi el Servei de Parcs Naturals, que tindrà en compte els usos tradicionals sobre pastures del bestiar al massís de Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac, sens perjudici de les competències d'altres organismes.
- c) Les tales referents al bosc alt es portaran a terme per esclarida, i les del bosc baix es faran d'acord amb les tècniques tradicionals utilitzades a l'indret. Qualsevol altra actuació diferent de les anteriors, haurà de rebre l'informe favorable del Servei de Parcs Naturals i, si cal, la redacció prèvia de l'oportú pla tècnic.
- d) No podrà alterar-se la constitució específica de les masses forestals. Únicament s'admetrà una substitució d'espècies dominats en el cas que la transformació sigui una tornada a l'estat natural del Parc anteriorment alterat.
- e) Les operacions de repoblació forestal solament seran permeses en el cas que s'utilitzin espècies pròpies de l'indret i adequades a l'ecòtop. En la realització de les operacions esmentades no serà admès, en cap cas, el correu del terreny, l'ús de maquinària pesant ni la destrucció de la vegetació existent.
- f) S'evitarà l'arrossegament de troncs que pugui causar perill d'erosió irreversible del sòl. L'obertura de nous camins de desemboscament en els terrenys mancats de pla tècnic d'ordenació, es farà d'acord amb el Servei de Parcs Naturals.

1.2 Terrenys propietat de corporacions o organismes públics:

- a) L'activitat forestal i pràctica no s'orientarà a l'obtenció d'una producció lucrativa, sinó a la conservació i restauració dels ecosistemes per portar-los en un estat de desenvolupament òptim.

L'objectiu final és l'obtenció d'un paisatge plenament natural.

- b) Durant la primera fase de restauració cap a l'estat natural, seran admeses les operacions forestals estrictament necessàries perquè la vegetació torni a adquirir la seva estructura natural.

En aquesta primera fase s'admetrà la repoblació dels terrenys que el Servei de Parcs Naturals autoritzi. En tot cas es portarà a terme la repoblació corresponent amb espècies pròpies del país adequades a l'ecòtop, evitant l'alteració de la vegetació existent. S'admetran operacions d'estassada o neteja del bosc únicament en els casos en que sigui estrictament necessari.

- c) Acabada la fase de reajustament i assolit el ple desenvolupament de la vegetació natural, les operacions forestals quedaran limitades a la conservació de camins i a l'eliminació dels arbres o altres vegetals morts o fets malbé la presència dels quals es consideri desfavorable a la conservació del paisatge.

2. Als usos comercials i d'hoteleria.

Continuen permesos els actualment existents i adaptats a les característiques tradicionals del lloc.

Els usos artesanals, comercials i d'hoteleria de nova creació només es podran emplaçar en construccions existents i amb el previ informe favorable del Servei de Parcs Naturals.

3. Als usos naturals.

Els usos culturals, pedagògics o científics relacionats amb el parc natural, a desenvolupar en edificis existents, caldrà que siguin autoritzats pel Servei de Parcs Naturals.

4. Als altres usos.

Es consideren incompatibles, i per tant en seran exclosos, tots els altres usos, així com les explotacions minera, pedreres-graveres i similars a tota l'àrea del Parc Natural.

Article 132. Parcel·lacions i divisions de finques

1. No són admissibles en cap cas les parcel·lacions urbanístiques previstes a l'article 94 de la Llei del sòl vigent i seran considerades igualment il·legals aquelles que contradiguin les normes i determinacions d'aquest Pla Especial.
2. Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran solidàriament responsables de les obligacions derivades de la infracció.
3. Seran considerades indivisibles les finques actualment independents situades a l'àrea del Parc Natural, les quals constitueixen també parcel·les mínimes d'acord amb l'article 95 de la Llei del sòl, excepte quan la divisió sigui motivada per particions d'herència.

Article 133. Limitacions a l'edificació

1. L'àrea de parc natural s'estén saturada amb les edificacions aïllades tradicionals existents. Hi queden prohibides les edificacions noves, sens perjudici del següent paràgraf i del que determinen les Normes Complementàries per als equipaments, serveis, infraestructures d'interès públic i general del Parc.
2. Hi són admissibles les obres de conservació, millora i ampliació d'edificis existents, així com la reconstrucció dels destruïts per força major, quan tinguin per finalitat mantenir l'ús d'habitatge rural o els usos agropecuaris, i sempre que el volum màxim final no superi el doble de l'edificat existent el 1r. de gener de 1981.
3. En tot cas, aquestes obres requeriran un projecte que rebrà l'informe preceptiu del Servei de Parcs Naturals i que haurà de complir les següents condicions d'ús, volum i estil:
 - 3.1. Condicions d'ús:
Únicament seran admesos els usos agropecuaris i d'habitatge en els edificis existents, amb l'excepció del que s'assenyala en els punts 1er. i 2on. d'aquest article.
 - 3.2. Condicions de volum:

En les obres de conservació, millora, ampliació o reconstrucció dels edificis existents, no es podrà superar l'altura edificada.

3.3. Condicions d'estil:

- a) Obres de reforma. El criteri bàsic en aquest tipus d'intervenció serà la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques de la construcció popular del massís. Aquesta circumstància pressuposa la recuperació dels elements primitius d'interès, ocults per transformacions posteriors, així com el manteniment de les característiques bàsiques de la dita arquitectura popular. Aquesta exigència no exclou la utilització de material i tecnologia actuals, sempre que aquest ús no sigui contradictori amb els criteris exposats.

Així mateix, cal que el resultat de les dites obres de reforma no impliquin una alteració negativa del medi natural en què estan situats els edificis en els quals s'actua. En aquest sentit, la volumetria de la construcció, el seu emplaçament i els moviments de terres necessaris per a la seva realització, no poden constituir en cap cas una transformació deteriorant del medi natural.

Aquests mateixos criteris d'intervenció són vàlids per a aquelles obres que afectin edificis que tenen la consideració de monument d'interès històric-artístic, si bé la seva major significació exigeix d'aplicar-los amb uns criteris metodològics molt més rigorosos.

- b) Cobertes. El tipus de coberta serà l'usual en aquesta muntanya de teula àrab de color, característiques i material tradicionals. Es prohibeix a tota l'àrea del Parc Natural les cobertes de pissarra, fibrociment, alumini, plàstic i altres materials que desentonin amb el conjunt paisatgístic.

Tots els elements situats sobre les cobertes i instal·lacions afegides a l'edifici es tractaran arquitectònicament; es prohibeixen de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris.

- c) Façanes. Els materials de façana seran els corrents a l'àrea del Parc: la pedra natural o l'arrebossat de colors neutres no blancs; queden expressament prohibits els materials i acabats següents:

- Els arrebossats de pòrtland vist o pintats a les façanes, a la zona o en els edificis on predomina la pedra natural.
- Els arrebossats imitant pedra o maó.
- Els revestiments de plàstic, metàl·lics o de fibrociment.
- El formigó vist.
- Els aplacats de pedra artificial o de llosa serrada.
- El maó vist, excepte en els emmarcats de buits.
- Els revestiments de marbre o de qualsevol altre material que no sigui pedra.
- Els elements de ceràmica vidrada, excepte en aquells edificis que ja en tinguin actualment.

A les façanes es prohibeixen també els elements següents:

- tribunes o voladissos tancats.
- ampits massissos en terrasses i balcons.

- caixes de persiana marcades.
 - acabats de forjats vistos.
- d) Buits. Es recomana de conservar les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicionals.

Queden expressament prohibits els materials i acabats següents:

- l'ús de persianes de tancament de materials plàstics o metàl·lics.
 - la fusteria d'obra de ferro, alumini o qualsevol altre material que no sigui fusta.
 - les gelosies ceràmiques o de vidre (pavès o similars, tant si és blanc com de color).
- e) Pareds mitgeres. Les parets que, a causa de conservació o restauració, quedin al descobert, encara que sigui provisionalment, s'arrebossaran o cobriran amb materials que s'adiguin amb els de les façanes. Es prohibeixen els arrebossats amb ciment bast, asfalt o altres impermeabilitzants bituminosos.
- f) Colors. No s'admeten les purpurines ni els colors vius (anyil, vermell, groc, etc.) per a la pintura de les façanes, fusteria, reixes i balustrades. S'utilitzaran en tot cas colors neutres.
- g) Motius decoratius. Com a norma general es recomana la màxima senzillesa, utilitzant amb gran moderació els elements de coronament, i encara quan quedin degudament justificats.
- h) Edificis o monuments d'interès històric-artístic. Queda prohibit l'enderrocament dels edificis o monuments històric-artístic i de vàlua ambiental.

En cas de reforma o restauració, es posarà la màxima cura en el caràcter de l'edifici o monument i en els seus elements fets malbé, que es retornaran a l'estat primitiu, utilitzant sempre materials d'igual procedència i qualitat que els que cal substituir o reparar i mà d'obra especialitzada.

En tot cas, aquesta operació es portarà a terme amb la col·laboració i sota el control del Servei de Parcs Naturals.

S'elaborarà un catàleg dels edificis o elements d'interès artístic o històric, que gaudiran també de la protecció establerta en aquest apartat.

4. L'ampliació d'un edifici rural existent serà justificada quantitativament i qualitativament per raó de les activitats agropecuàries que s'hi duguin a terme. En aquest sentit, cal que signifiqui una millora de l'habitat, de l'ambient o de la productivitat agropecuària de la finca, emmarcat tot plegat dins un context familiar i tradicional.
5. S'entén que habitualment l'ampliació formarà part del mateix edifici principal existent, excepte si es tracta de construccions auxiliars (coberts, magatzems, etc.)

Les ampliacions podran consistir també en la construcció d'un edifici nou, separat del principal, però en el seu entorn, afectat per totes les limitacions del present article i sempre que sigui destinat a habitatge i explotació agrària de descendents del titular de

l'edifici que s'amplia. El projecte de nova construcció haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Servei de Parcs Naturals.

6. L'execució de les obres serà sotmesa a la supervisió del Servei de Parcs Naturals.
7. Cap obra de conservació, millora, ampliació o enderroc no podrà alterar les perspectives típiques i reconegudes dels conjunts que formen els edificis religiosos, monuments o similars amb els seus voltants immediats.

Article 134. Limitacions referents a la infraestructura viària

Les obres referents a conservació, millora o ampliació de la infraestructura viària existent a l'àrea del Parc Natural, s'haurà d'adequar al medi natural. En tot cas, serà preceptiu l'informe favorable del Servei de Parcs Naturals que seguirà el curs de les obres.

Article 135. Limitacions a la circulació vial

1. Els vehicles, de qualsevol mena que siguin, només podran circular i estacionar-se en els accessos, trajectes i llocs expressament establerts per a aquestes finalitats. La velocitat haurà d'ésser moderada i s'evitaran els senyals acústics.
2. Queden exceptuats de la limitació referent a circulació i estacionament els vehicles dels agents i guardes de servei, els de les autoritats en missió oficial i els que circulin per accedir a les finques particulars.
3. Queden prohibides totes les pràctiques de ciclocross, motocross, autocross, moto trial i similars.
4. Queden prohibides totes les competicions de vehicles (automòbils, motocicletes i similars) qualsevol que en sigui el tipus o la categoria.

Article 136. Limitacions a la caça

L'exercici de la caça serà regulat, dintre de l'àrea del Parc Natural, amb la intervenció de les associacions de caçadors de l'indret i els òrgans competents, sens perjudici de les limitacions que es fixi per a la subàrea de reserva natural qualificada.

Article 137. Limitacions generals als visitants del Parc Natural

1. Els visitants procuraran circular pels camins o viarans existents evitant d'obrir-ne de nous.
2. S'abstindran d'efectuar qualsevol alteració o modificació dels elements naturals encara que sigui per establir divisions o indicacions fins i tot provisionals.
3. Queda prohibit fer foc fora de les àrees expressament determinades i assenyalades, així com totes aquelles accions que directament o indirectament puguin provocar-lo (tirar cigarretes o llums encesos, cremar deixalles, deixar anar i enlairar globus o artefactes amb foc, etc.)
4. Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admissibles a les zones en les quals no estiguin expressament prohibits, sempre que no suposin un perill o dany per al medi natural o les persones.
5. S'evitarà l'ús d'aparells susceptibles de produir música o sorolls innecessaris.

6. Seran evitades tota mena d'activitats o actes que puguin significarà contaminació física o química o deterioració estètica del medi natural. Aquesta prevenció serà d'especial acompliment pel que fa referència a les aigües superficials i subterrànies.
7. Queda prohibit l'abandó o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries a l'interior de l'àrea del Parc Natural. Aquesta prohibició es fa extensiva no solament a l'àmbit superficial del parc, sinó també a les cavitats subterrànies.
8. Queda prohibit moure plantes o animals i recol·lectar-los, excepte les tradicionals collites de bolets; per a altres casos caldrà l'autorització corresponent.

Article 138. Limitacions a la publicitat

1. Es prohibeix la col·locació d'anuncis, cartells, avisos o inscripcions i tota altra senyalització estranya al Parc Natural o que representi propaganda de qualsevol mena o finalitat; en queden exceptuats els que instal·li l'Administració per senyalitzar el Parc, les senyalitzacions corresponents a la xarxa internacional dels Senders de Gran Recorregut (SGR) i aquelles que indiquin situació o emplaçament de les finques privades i les seves denominacions.
2. En tot cas, qualsevol avís o senyalització serà sotmès a l'autorització del Servei de Parcs Naturals, amb la finalitat que no contrasti amb l'ambient natural i el paisatge.

Article 139. Altres limitacions

Les tanques destinades a la separació de propietats caldrà que siguin fetes amb elements tradicionals o naturals usats a l'indret i que s'adeqüin al que disposa l'article 73 de la Llei del sòl.

Article 140. Les llicències relatives a:

- Practicar l'acampada fora dels llocs establerts.
- Exercici de venda ambulat.
- Portar a terme actes de caràcter multitudinari, com aplecs, concentracions, festes populars, etc., i tot els actes que puguin suposar una vulneració dels objectius i les finalitats del Parc Natural, seran atorgades per les autoritats competents, segons el procediment establert en cada cas, previ informe preceptiu del Servei de Parcs Naturals de la Diputació Provincial de Barcelona, que serà vinculant en cas de tenir caràcter negatiu.

Article 141. Vigilància

El Servei de Parcs Naturals tindrà, a l'àrea del Parc Natural els seus propis guardes, amb la missió principal de vetllar per la conservació del parc, sens perjudici de la col·laboració, en aquesta finalitat, dels altres agents de l'autoritat dependents d'altres organismes o corporacions.

Article 142.

El procediment de sol·licitud i atorgament de llicència o informes pel Servei de Parcs Naturals, en els casos en què la present normativa les exigeixi, s'acomodarà a allò que disposa la legislació urbanística, el Reglament de serveis de les corporacions locals o a la legislació específica en cada cas aplicable.

Article 143.

Basant-se en la declaració d'utilitat pública o interès social de l'article 1r d'aquesta normativa, la Diputació resta legitimada per procedir a l'expropiació dels terrenys compresos dins del Parc Natural que estimi procedents; també s'entén produïda la declaració de necessitat d'ocupació.

Article 144. Integració de les normes

Les presents normes, donat el seu caràcter general, regeixen per a tot el territori del Parc, àrea de la reserva natural, llevat en tot allò en què resultin modificades per les que segueixen.

Secció cinquena: Reserva Natural Qualificada. (Clau 19)

Article 145. Definició

Pertanyen a la Reserva Natural Qualificada tots els terrenys i els seus elements compresos a l'interior de la línia perimetral tancada situada dins de l'àrea del Parc Natural i que consten definits amb l'esmentada denominació d'acord amb la revisió del Pla Especial del Parc de Sant Llorenç del Munt, i la Serra de l'Obac ja esmentat. En tot cas la normativa aplicable a aquest sòl és la pròpia del dit Pla Especial.

Article 146. Principis bàsics

1. Aquesta zona conté ecosistemes relíctics la destrucció dels quals pot suposar la desaparició de comunitats irremplaçables i una pèrdua irreversible dels seus recursos genètics.
2. La presència, encara que sigui temporal, i l'activitat de l'home serà mínima en aquesta zona, de manera que la natura pugui desenvolupar-hi el seu propi equilibri entre tots els seus elements inorgànics i orgànics sense cap intervenció humana si fos possible. En ella, la protecció és total i abraça tots els aspectes del medi natural.
3. En una fase inicial de reajustament ecològic s'admetran excepcionalment intervencions limitades de caràcter forestal, dirigides estrictament a restablir els equilibris ecològics alterats, sempre que siguin portades a terme sota la direcció del Servei de Parcs Naturals.
4. Passada aquesta primera fase, l'activitat forestal cessarà totalment. Només seran admeses aquelles operacions necessàries per al manteniment d'alguns camins i aquelles intervencions puntuals que es considerin imprescindibles per a la conservació i que estimi oportunes el Servei de Parcs Naturals.
5. Seran permeses activitats d'investigació científica, sempre que no causin danys als ecosistemes i siguin prèviament autoritzades pel Servei de Parcs Naturals.

Article 147. Usos i interdiccions

1. Queda prohibit qualsevol tipus d'aprofitament, ús, construcció, instal·lació o anunci. Únicament seran permeses les instal·lacions imprescindibles d'auxili al visitant o les destinades a finalitat científiques degudament adaptades al medi natural.
2. No podrà introduir-se o dipositar-se cap classe d'objecte en aquesta zona, llevat que fos necessari per a la preservació o extinció d'algun incendi o per causa de força major.

3. Quan la protecció de la Reserva Natural Qualificada ho aconselli, els recorreguts i les visites podran ésser regulats pel Servei de Parcs Naturals.
4. Resta prohibida la caça a tota la subàrea de Reserva Natural Qualificada, llevat del que es reguli per a la caça del senglar.

Article 148. Adquisició de terrenys

1. L'Administració prendrà les mesures adequades perquè els terrenys inclosos a la subàrea de Reserva Natural Qualificada passin, en llur totalitat, al domini públic, adoptant-se de forma transitòria les solucions compensatòries legalment procedents per a la privació efectiva de drets reals sobre els terrenys afectats.
2. Podrà mantenir-se el domini privat de les finques quan llurs titulars convinguin amb la Diputació una regulació que el faci compatible amb la normativa aplicable a aquesta subàrea.

Article 149. Infraestructures, serveis i equipaments

1. La infraestructura viària actualment existent en el Parc Natural es regularà per les disposicions generals que li siguin d'aplicació o, en el seu cas, per les reglamentacions específiques que pugui establir la Diputació de Barcelona, com a corporació promotora, per mitjà del Servei de Parcs Naturals.
2. Tota iniciativa que pretengui establir en el Parc Natural noves infraestructures viàries, de qualsevol categoria que siguin, incloses les pistes forestals o de desembosc, requerirà un projecte especial que haurà d'ésser informat preceptivament pel Servei de Parcs Naturals de la Diputació i a provat per la corporació mateixa, sens perjudici dels tràmits exigibles per altres competències concurrents.
3. El que s'expressa en els punts anteriors serà també d'aplicació en els supòsits d'altres tipus d'infraestructures, i per als serveis o equipaments que hom estimi convenients o necessaris al Parc Natural.

Article 150.

La Diputació podrà en tot cas formular i tramitar els plans o projectes específics d'infraestructures, serveis o equipaments per al Parc Natural.

Article 151. Aprofitaments forestals en el Parc Natural

1. L'aprofitament o tala d'arbres en el Parc Natural és un acte sotmès a informe preceptiu de la Diputació, que l'emetrà per mitjà del Servei de Parcs Naturals, sens perjudici de l'autorització corresponent a l'Administració Forestal.
2. Serà un requisit per a poder informar qualsevol petició de permís acompanyar a la sol·licitud les dades següents:
 - a) un plànol de la finca, amb corba de nivell a escala 1/5000 a 1/10.000, en el qual es defineixin els distints tipus de bosc (espècies), el sector objecte de la petició de tallada, i el camí o camins que hauran d'habilitar-se per a l'aprofitament, sens perjudici de l'exigència, en el seu cas, del projecte a què fa referència l'article 26.2 d'aquestes normes complementàries

- b) una succinta memòria en la qual s'expressin: el tipus d'aprofitament que es pretén; la data de l'última tallada a la mateixa parcel·la; sistemes d'arrossegament previstos; mètodes per a l'eliminació dels residus de la tallada; dades de la realització de l'aprofitament i els de talls complementaris que estimi oportú el peticionari.
 - c) una breu notícia econòmica sobre: nombre de tones o m³ que s'espera treure'n; nombre de jornals que caldran per a tota l'actuació, i avançament, en el seu cas, del cost de les obres d'infraestructura (camins).
3. L'informe tindrà en compte els criteris generals que s'estableixen en la normativa general i específica de cada zona.
 4. En cap cas l'aprofitament o tallada no es realitzarà de l'1 de març al 30 de setembre.

Article 152. Funcionament i gestió

La Diputació de Barcelona, per mitjà del Servei de Parcs Naturals, exercirà, ultra les competències i facultats que legalment li pertocuin, les que enunciatiuament s'assenyalen a continuació:

1. Redactar, tramitar i proposar per a la resolució escaient els plans i projectes especials o parcials, estudis detallats, programes d'actuació, projectes de retolació, de circulació, d'àrees d'esplai, de repoblació, d'aprofitaments de tota mena, i de prevenció d'incendis, i altres que calguin, així com normes complementàries, ordenances i reglamentacions que exigeixi el desenvolupament del text normatiu del Pla Especial o el millor funcionament i gestió del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac.
2. Informar, prèviament i preceptiuament qualsevol expedient, projecte o actuació que provingui d'un organisme, entitat o particular i que signifiqui o pretengui una acció, instal·lació o construcció sobre el territori afectat del Parc Natural.
3. Efectuar les obres de conservació, millora o de nova planta que siguin necessàries per al desenvolupament del Pla Especial o dels projectes oportuns.
4. Fomentar el manteniment dels usos agrícoles i ramaders de la població permanent de l'àrea, així com el millorament de la seva condició de vida, amb les ajudes que es prevegin a les dotacions pressupostàries.
5. Adquirir els terrenys més adients o prioritaris del Parc Natural, a fi de possibilitar la millor gestió de la reserva natural.
6. La gestió ordinària del Parc.

Article 153.

La Diputació i l'Ajuntament extremaran de forma coordinada la vigilància al Parc Natural a fi d'aconseguir que es respectin al màxim aquestes normes. Les denúncies d'infraccions es tramitaran vers els òrgans competents, tenint en compte la no caducitat de les mateixes donat el caràcter d'espai lliure d'interès públic del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i la Serra de l'Obac.

Secció Sisena: Nuclis urbans a sòl rústec. (Clau: 20 i 20a)

Article 154. Definició (3)

1. Aquest sòl comprèn terrenys on existeixen habitatges que constitueixen nuclis de població, que si bé és necessari recollir com a tals, per les seves dimensions reduïdes i per la seva manca de coherència urbanística i nul·la possibilitat d'expansió, no justifiquen la qualificació en el sòl urbà o urbanitzable. Cal afegir l'elevat grau de consolidació existent en aquest nucli (gairebé el 100%).

En tot cas aquest sòl recollirà els habitatges existents i l'entorn necessari a la coherència urbanística, segons el que especifiquin al Pla Especial de Delimitació o el Pla Especial de Reforma Interior, segons els casos.

2. Per a recollir millor la diversitat de tipologia i condicions de la parcel·lació s'estableixen dos subtipus per a aquests nuclis :

2.1. Nuclis urbans a sòl rústec subtipus I (Clau 20)

Comprèn els següents nuclis :

- Bonavista
- Can Cases
- La Farinera
- Raval Arredondo
- Raval del Palà
- Raval Can Franch

2.2. Nuclis urbans a sòl rústec subtipus II (Clau 20 a)

Comprèn els següents nuclis :

- El Fresno
- Pou Gran
- Ca l'Oliva
- Colònia Gall

Article 155. Tipus d'ordenació (3)

1. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada, no admetent-se la possibilitat d'agrupació d'edificacions.
2. S'estableix la indivisibilitat de les parcel·les existents en el subtipus I (Clau 20), si bé en els sectors on es redactin, els PERI podran suprimir o matisar aquesta condició.
3. D'acord amb el dit als articles 74 i 75 es redactaran Plans Especials de Reforma Interior en els següents nuclis :
 - Bonavista
 - El Fresno
 - La Farinera

- Pou Gran
- Ca l'Oliva
- Colònia Gall
- Raval del Palà

A la resta de nuclis es redactarà un Pla Especial de Delimitació.

4. Simultàniament als Plans Especials dits es confeccionarà en tots els casos un Catàleg de parcel·les que s'aprovarà conjuntament amb els dits Plans.

Article 156. Condicions d'edificació i ús (3)

1. En principi seran les establertes per a la Ciutat Jardí semi-intensiva II, segons el dit als articles 85 i 86.
2. En tot cas els Plans Especials de Reforma Interior podran establir les dites condicions, de la manera més adient a les característiques de cada sector, dins la qualificació de Ciutat Jardí.

Article 157. Sistema d'actuació (3)

1. En principi el sistema d'actuació serà el de cooperació per quotes urbanístiques.
2. En tot cas els Plans Especials de Reforma Interior determinaran el sistema més adequat a cada sector.

Secció Setena: Industrial Extractiva a sòl rústec. (Clau 15)

Article 158. Definició i ús (1)

1. Comprèn el sòl utilitzat per pedrera i per instal·lacions industrials derivades (plantes d'aglomerats asfàltics), degudament autoritzat.
2. Aquesta zona no podrà canviar d'ús i l'Ajuntament farà les gestions oportunes a fi de minimitzar l'agressió al medi ambient, que suposen aquestes instal·lacions.
3. En tot cas serà obligatori redactar un Projecte de Restauració de la zona per a recuperar les masses forestals típiques del paisatge i restituir al màxim possible el seu aspecte paisatgístic. Serà condició indispensable per a la obtenció de la llicència d'explotació l'aprovació del dit projecte per part de la Direcció General del Medi Ambient de la Generalitat.

Al cessar l'activitat extractiva i un cop acomplert el previst en el Projecte de Rehabilitació aquest sòl passarà a ser qualificat de Protecció de Paisatge.

4. Queden totalment prohibits els usos que no siguin els específics de l'activitat industrial i extractiva actualment autoritzada.

TÍTOL III

ORDENANCES DE VOLUM I USOS

CAPÍTOL I – ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Secció Primera: Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació

Article 159. Concepte

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.
2. Sempre que s'usin en aquestes normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat.
 - a) Parcel·la. Lot en sòl urbà o urbanitzable.
 - b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.
 - c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes.
 - d) Planta soterrani. La situada per de sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
 - f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums: claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest al pla del terrat o coberta; elements per estendre i assecar-se la roba i altres.

Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per de sota del diedre virtual traçat a quaranta cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixin les pròpies necessitats del servei.

- g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, poden ser tancats, semitancats o oberts.
- h) Elements sortints. Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació o no habitables ni ocupables, de caràcter fix i que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- i) Celobert. Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) Pati de ventilació. Espais no edificats d'igual significació que els celoberts, però destinats solament a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances d'estar.

S'entén per estança, la sala o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

Article 160. Planta baixa (1)

1. En el tipus d'ordenació segons edificació aïllada la planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani real o possible.

En el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. En tot cas la planta el paviment de la qual estigui per damunt de la cota límit més alta així definida es considerarà planta pis, i la planta situada per sota d'ella no podrà considerar-se en cap cas planta soterrani.

En els casos en què a causa del pendent més d'una planta se situï dins dels límits abans fixats, cada tram de façana en què això passi definirà una planta baixa diferent. Per a les parcel·les amb front a dos carrers oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent, a excepció d'aquells casos en que s'assenyali el contrari en les normes particulars de zona:

Tipus d'ordenació	Ús	Alçada
Edificació segons alineacions de vial, i aïllada	Local	3,30 m.
	Vivenda	2,70 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Article 161. Planta soterrani (1)

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la que té la consideració de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En els altres tipus d'ordenació les plantes soterrani, són aquelles enterrades o semienterrades sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions per a ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota dels primer podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-se altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota de mesures tècniques segures que cobreixin els risc d'incendi, explosió, etc. i el desallotjament de les persones amb seguretat.

4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de dos coma vint metres (2,20 m.)

Article 162. Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a dos coma cinquanta metres (2,50 m.). En els edificis d'oficines serà de dos coma vuitanta metres (2,80 m.) entre forjats i dos coma cinquanta metres (2,50 m.) com a mínim de llum lliure entre cel-ras i paviment. Això no obstant, prevaldrà allò que es regula específicament en les normes particulars de cada zona.

Article 163. Elements tècnics de les instal·lacions

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.

Article 164. Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici, compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

3

- a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície parcel·la a la línia de façana.
 - c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de les parcel·les.
4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en planta baixa.
 5. S'admeten, amb les excepcions establertes a les normes de cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.
 6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a un metre de la paret mitgera.

Article 165. Vol màxim dels cossos sortints

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.

1. En totes les zones a les que correspongui aquest tipus d'ordenació, a excepció d'aquells casos regulats específicament en les normes particulars de cada zona, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat

normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial o carrer. Si de l'aplicació d'aquesta regla en resultés un vol superior a 1,50 m. aquesta dimensió serà el vol màxim. Si l'edificació dóna front a vies o trams de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints, s'aplicarà l'amplada corresponent a la via o tram de via que dóna front amb el límit màxim de 1,50 m.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior d'illa; amb un vol màxim, en tot cas, de 1,20 m. tancats amb barana calada.
3. Els cossos sortints oberts podran ocupar des del pla lateral de vol la totalitat de la façana.

II. Tipus d'ordenació en edificació aïllada.

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

Article 166. Elements sortints

I. Tipus d'edificació per alineació de vial.

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats:
 - a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de 6 m. d'ample, sempre que no ultrapassin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una dècima part de la voravia, i de 0,45 m. quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.
 - b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als 2,50 m. per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major de l'amplada de la voravia menys de 0,60 m. amb un màxim de 1,50 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 20 metres i fins un màxim de 0,90 m. per als carrers de 20 i més metres.
2. Els elements sobresortints no permanents, com són les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en la condició d'elements sortints regulats per aquestes ordenances. Seran regits per allò que estableixi l'Ordenança Municipal de Publicitat.

II. Tipus d'edificació aïllada.

En aquest tipus d'ordenació les característiques dels elements sortints únicament vénen condicionades pel compliment de les condicions de separació a les partions i ocupació que determinen ordenances particulars de cada zona.

Article 167. Ventilació i il·luminació

1. a. En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
 - b. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan s'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
 - c. La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
 - d. L'ús d'aquests mitjans tècnics vindrà regulat per les disposicions que es contemplen en les Ordenances Municipals de construcció.
2. Els habitatges unifamiliars en solars de menys de cinc metres de façana desenvolupats en casal podran disminuir les exigències de ventilació de peces auxiliars a patis de 2 x 2,5 m.

Article 168. Celoberts

1. Els celoberts poden ésser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3m.), i que les seves superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	9
2	9

3. Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades en la taula no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quan a llur forma i dimensions, amb el dispostat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, les següents regles:
 - a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i a il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un 20% a la del celobert.

Article 169. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtes.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) i una superfície mínima igual o major a la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	5
2	5

3. Quant a característiques els patis de ventilació es conformaran a les següents regles:
 - a) No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.
 - c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al 20% de la del pati.

Secció Segona. Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial

Article 170. Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:
 - Són principals:
 - a) alineació de vial.
 - b) línia de façana.
 - c) amplada de carrer o vial.
 - d) alçada reguladora màxima.
 - e) nombre màxim de plantes.
 - f) parets mitgeres.
 - g) illa.
 - h) fondària edificable, i
 - i) espai lliure interior d'illa.
 - Són secundaris:
 - j) reculada de l'edificació
2. Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats tenen el següent significat:
 - a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
 - b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
 - c) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte en els supostos particulars que s'assenyalen.
 - d) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
 - e) Mitgera. És el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
 - f) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
 - g) Fondària edificable. És la distància norma a la línia de façana que limita a l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
 - h) Espai lliure en interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa en les condicions que fixen aquestes normes.

- i) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 171. Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones, i se subjectaran al que disposa el corresponent article.

Article 172. Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta plana.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, i inici en una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables ni ocupables, a excepció d'aquells casos admesos específicament per les normes particulars de cada zona.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes de façana i dels patis interiors sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir de 1,00 m.
 - d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'1,00 m. si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.
 - e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 173. Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà a partir del canvi d'alçària retirar-les un mínim de dos metres per permetre l'aparició d'obertures, i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.
2. Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de

parcel·les, corbats o trencats o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 174. Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. a. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
 - b. Les porcions de parcel·la que excedeixen de la fondària edificable, formaran part de l'*espai lliure interior d'illa*. No seran edificables per damunt de la planta baixa, cas de permetre-ho les normes, encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i es subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.
 - c. La fondària edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments.

Secció Tercera. Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada

Article 175. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

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

- a) forma i mida de la parcel·la.
- b) ocupació màxima de la parcel·la.
- c) alçada reguladora màxima.
- d) nombre màxim de plantes.
- e) separacions mínimes, i
- f) edificacions auxiliars.

Article 176. Forma i mida de la parcel·la

Es precisaran en detall en la reglamentació de cada zona.

Article 177. Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars. El sostre edificable resultarà de la intensitat neta d'edificació de cada parcel·la o conjunt de parcel·les.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

Article 178. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les normes de cada zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i els elements sortints.
2. L'ocupació màxima establerta es reduirà en 1/3 quan la parcel·la tingui un pendent entre el 30 i el 50%. Aquesta reducció serà d'1/2 quan el pendent de la parcel·la sigui entre el 50% i el 100%.

Finalment els terrenys amb pendent superior al 100% no seran edificables.

3. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Article 179. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts pels patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls al municipi, fet que comportarà per al municipi el deure de la seva conservació quan el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari que facin interessant acceptar aquesta cessió.

Article 180. Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobres cada una de les plantes, o parts de planta que posseixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

2. Els valors de les alçades màximes i el nombre de plantes es determinen en les normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetran els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

Article 181. Teulades i terrats

1. Les teulades seran obligatòriament inclinades amb un pendent mínim del 25% i acabades amb materials adequats com teula aràbiga, teules de pissarra o similars.

2. Els terrats ocuparan un màxim del 25% de la superfície total de la primera planta i en tot cas no podran donar a cap façana constituint-se com interrupcions de la teulada la qual tindrà el mateix acabament a tot el voltant del terrat.

Article 182. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, als fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les partions a les que es pot situar l'edificació i els seus cossos i elements sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, amidada des de cada cos d'edificació, inclosos els cossos i elements sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins una mateixa parcel·la, es regularà per la distància mínim a que hi ha entre l'edificació i els cossos d'edificació propers. També s'establiran valors mínims en algunes zones.

2. La separació mínima a façana de la via pública podrà quedar reduïda a les dues terceres parts (2/3) sempre que:
 - la parcel·la no tingui façana a una altra via.
 - la pendent descendent des de la via pública sigui superior al 30% mesurada en el centre de la façana i perpendicularment a l'eix de vial en aquest punt.
3. Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa en caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la.

Article 183. Construccions auxiliars

1. Es permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, i en el seu cas, al que determinin les Ordenances del Pla Parcial, pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.

Article 184. Tanques

L'altura de les tanques en material opac no superarà un metre (1m) de promig amb un màxim absolut d'1,60 m. aquesta tanca es podrà complementar amb material no opac fins a una alçada de 2 m. Aquestes alçades es mesuraran des de la cota natural del terreny en cada punt del límit prèvia a la realització de qualsevol adaptació topogràfica.

No es permetrà incrementar l'altura de les tanques amb instal·lacions tipus frontons o similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, encara que es situïn en l'interior

de la parcel·la, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les veïnes una ombra no superior a la determinada per la tanca opaca col·locada a la major altura que permet aquest article.

Article 185. Adaptació topogràfica al terreny

En els terrenys amb pendent i en el casos que sigui imprescindible la anivellació del sòl en terrasses, es disposaran de tal manera que la cota de cada una d'elles compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes de anivellació no podran situar-se a més d'1 metre per sobre o a més de 2,20 metre per sota de la cota natural del terreny en el límit.
2. La plataforma de anivellació en l'interior de la parcel·la, exceptuant el soterrani, haurà de disposar-se de tal manera que no rebassi uns taluds ideals de pendent 1:3, (altura:base), traçats des de les cotes per sobre o per sota, possibles en els límits. Els murs de anivellació de terres en els límits no podran arribar mai a una altura superior a 1 metre per sobre de la cota natural del límit ni una altura superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar, en la part vista, els 3,70 metres d'altura.

CAPÍTOL II. RÈGIM DELS USOS

Secció Primera: Disposicions generals

Article 186. Classes dels usos

1. A efectes d'aquestes normes i de les que, en el desenvolupament d'aquest Pla General s'incloguin en els Plans Parcials i Especials, s'estableixen les següents classes d'usos:
 - 1.1 Usos permesos.
 - 1.2 Usos prohibits.
 - 2.1 Usos públics.
 - 2.2 Usos privats.
 - 2.3 Usos col·lectius.
- 3.1 Usos d'habitatge. Comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - a) habitatge unifamiliar. És l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.
 - b) habitatge plurifamiliar. És l'edifici per a habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.
- 3.2 Ús residencial. És el que correspon a aquells edificis destinats a allotjament comunitari, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts com hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria.
- 3.3 Ús comercial. És el que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la

prestacions de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Els usos comercials que per llur característiques, matèries manipulades o emmagatzemades, o medis utilitzats, ocasionin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix a l'ús residencial.

3.4 Ús d'oficines. S'inclouen en aquest ús les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, de banca, borsa, assegurances, els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

3.5 Ús industrial. S'inclouen en aquest ús les activitats següents:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) Les activitats comercials a l'engròs o que comportin alguna mena de transformació del producte.
- c) Els tallers de reparació.
- d) Els magatzems, en general.
- e) Les activitats que, pels materials emprats, manipulats o comercialitzats, o pels elements tècnics utilitzats puguin ocasionar molèsties, incomoditats, perill a les persones o danys als béns.

Aquest ús industrial queda regulat particularment a la Secció Segona d'aquest Capítol.

3.6 Ús sanitari. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

3.7 Ús religiós i cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art o similars, les d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions o col·legis i similars i les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies així com totes aquelles altres relacionades amb l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

3.8 Ús recreatiu. És el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprès en cap altra qualificació que poden generar molèsties. Comprèn les activitats de bingos, discoteques, sales de festes i bars, restaurants i similars.

3.9 Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyaments dels exercicis de cultura física i esports.

2. L'ús corresponent a cases-quarters, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

Article 187. Usos permesos

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.
2. Per a ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions i imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

- a) usos compatibles.
- b) usos condicionants.
- c) usos condicionats.

- d) usos temporals, i
 - e) usos provisionals.
3. Usos compatibles són els que poden simultaniar-se o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
 4. Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.
 5. Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per a ésser admesos.
 6. Usos temporals, són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
 7. Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se, amb caràcter provisional, en els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl.

Articles 188. Usos prohibits

1. Els usos prohibits són aquells que impedeixen les normes d'aquest Pla, Ordenances dels Plans Parcials o dels Plans Especials, els Catàlegs, les Ordenances Municipals o les Diputacions Estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.
2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma d'ús.

Article 189. Usos públics, privats o col·lectius

1. Són usos prohibits, als efectes d'aquestes normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el que es disposa en aquest Pla General els referents als usos o serveis públics, realitzats presentats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars amb propietat privada i no estan compresos en l'apartat següent.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per a pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, d'un preu o alguna altra contraprestació.
4. En els usos públics s'inclouen, també els realitzats per l'Administració amb béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Article 190. Simultaneïtat d'usos

1. Quan una activitat comprèn diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.

2. Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran també als usos, que per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

Article 191. Ús de garatge-aparcament

1. Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:
 - a) Edificis d'habitatges:
1 lloc (12-15 m²) d'aparcaments per habitatge de més de 130 m².
1 lloc (15 m²) d'aparcament per cada 2 habitatges de menys de 130 m².
 - b) Edificis públics o privats per a oficines, bancs, etc:
1 lloc (15 m²) per cada 100 m².
 - c) Locals comercials
Si tenen més de 400 m² 1 lloc (15 m²) per cada 100 m² de superfície construïda.
 - d) Indústries
1 lloc per cada 100 m² de superfície útil
 - e) Sales d'espectacles privades:
1 lloc per cada 15 localitats
 - f) Hotels:
1 lloc per cada 10 places
 - g) Clínicas i sanatoris:
1 lloc per cada 10 llits
3. Excepció a les regles anteriors:

Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers (màxim a 50 metres), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.

Secció Segona: Disposicions particulars a l'ús industrial

Article 192. Classificació

A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en què són situades. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i, pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Article 193. Categories

1. La classificació d'indústries és la següent:
 - 1a categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.
 - 2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

- 3a categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.
- 4a categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge però si contigua a d'altres usos industrials.
- 5a categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.
- 6a categoria: Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altra activitat o habitatge.

2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris:

2.1 La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 kw. cada un.

2.2 Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs, característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors i no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. En cap cas s'inclouran les indústries o tallers que tinguin més de deu (10) llocs de treball i motors de potència total superior a 5 kw. cadascun. S'estableix una limitació d'horari de treball de 8 a 22 h.

2.3 Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que poden originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatges, excepte en sectors especialment reglamentat.

2.4 Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres generals, excepte quan la seva salubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.

2.5 La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.

2.6 La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3. S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-se una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors i semblants.

Aquestes activitats no es classifiquen en general en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.

3.1 S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal i, en casos especials, per les normes de Serveis Tècnics Municipals i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.

3.2 Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.

3.3 Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes, es consideraran de primera categoria, i els garatges o aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatges o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

3.4 Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

3.5 Els magatzems es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan, per les seves molèsties o característiques especials, s'hagin de considerar de categoria superior.

3.6 Les estacions de servei en local exclusiu per aquesta activitat o junt a garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació C podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants.

Article 194. Classificació dels locals industrials segons la seva situació

1. A efectes de l'ús d'indústria s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.
2. En les zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell que els seus murs de separació dels edificis veïns deixin un espai lliure de 15 centímetres, a partir dels fonaments sense que en cap punt sigui inferior a 5 cm. excepte en façanes que hom disposarà l'aïllament per juntures de dilatació i en la part superior, per una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció de material i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntures de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.
3. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:
 - a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el de porter o vigilant.
 - b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
 - c) L'edifici haurà de disposar d'una zona d càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres a la via pública.

d) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

4. A fi de tenir en compte totes les situacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació A

- a) En planta pis en edifici de vivendes, i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b) En plantes pis d'edificis no classificats com a industrial i/o sense habitatge.

Situació B

- a) En plantes baixes o inferiors, en edificis amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent fins a la profunditat edificable.
- b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

Situació C

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

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 com a única activitat.

Situació E

- a) En edificis en zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b) En edificis situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 6 m.

Situació F

En edificis en zones allunyades de nuclis urbans.

Article 195. Límits màxims de cada categoria

1. Els límits màxims en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

- a) Relació de potència per metre quadrat de superfície edificada destinada a ús industrial.
- b) Potència mecànica.
- c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o de perill.

2. La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill. Dintre d'elles es consideren els següents efectes:

- Molèsties
 - soroll (a l'exterior del propi local i veí més afectat).
 - fums, gasos, bafs, olors.

- pols.
 - aigües residuals.
 - residus industrials.
 - transports, càrrega i descàrrega.
 - instal·lacions visibles.
 - aglomeracions de personal.
 - calor.
 - vibracions.
- Nocivitat i insalubritat
 - gasos i elements contaminats.
 - aigües residuals.
 - matèries i manipulació.
 - radiacions.
 - abocaments i deixalles.
 - Perill
 - manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
 - processos de producció i recipients a pressió perillosa.
 - materials explosius.
 - vessaments i abocaments d'agressius químics.
 - condicionants i aptitud del local.
 - condicionats i aptitud dels accessos.
3. Les indústries de categoria superior a 2a no seran tolerades a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic o sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2a menor distància que la indicada.
 4. L'administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadanes.
 5. Els límits sonors s'amidaran amb decibels A i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dbA sobre el nivell de rerafons.
- La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.
6. S'entendrà per soroll de rerafons ambiental aquell amidat sense els valors punta accidentals.
 7. Els límits de potència fixats al quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor podran ser ultrapassats en aquells casos en què, segons el parer dels serveis tècnics municipals la molèstia, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.

Per a la posta en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Article 196. Qualificació d'activitats

1. Per a la qualificació de les activitats en *molestes, insalubres, nocives o perilloses* es tindran en compte les disposicions del decret 2424/1961, de 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixen, i allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre, aquestes normes.
2. Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense que calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Article 197. Límits de kw/m² i potència mecànica segons categoria

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressades en kw/m² i potència total, són les que figuren a la taula adjunta 197.1. **(1)**

TAULA 197.1

CATEGORIA	SITUACIONS						
	A	B	C	D	E	F	
1a	0,03 3 1	0,03 6 1-2		ARTICLE 195			a kw/m ² b kw c graus
2a	NO	0,08 15 1-2	0,1 25 1-2-3	0,12 50 1-2-3	II·lm. II·lm. 1-2-3	II·lm.	a kw/m ² b kw c graus
3a	NO	NO	0,08 40 1-2-3	0,1 90 1-2-3	II·lm. II·lm. 1-2-3-4	II·lm.	a kw/m ² b kw c graus
4a	NO	NO	NO	II·lm. 1-2-3-4	II·lm.	II·lm.	a kw/m ² b kw c graus
5a	NO	NO	NO	NO	II·lm.	II·lm.	a kw/m ² b kw c graus
6a	NO	NO	NO	NO	NO	II·lm.	a kw/m ² b kw c graus

II·lm = il·limitada

2. Per a l'aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:
 - a) La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local per a manutenció.

- b) La superfície computada no inclourà més de la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.
- c) Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb la taula mencionada en aquest article.
- d) Els límits de potència a què es refereix la taula al·ludida al paràgraf 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
- e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

Article 198. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan, per l'ús de mitjans tècnics correctors i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat –a tots els efectes- com de categoria immediata inferior.
2. Si les mesures correctores no aconseguissin l'efecte justificat de la inclusió en la categoria inferior, en el termini de temps que s'atorgui a la indústria per a la correcció de les deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser mai superior als dos mesos), i no es garantitzés al seu eficaç funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Article 199. Modificació de categoria

1. Perquè una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:
 - a) Que no utilitzi operacions o procediments en què precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums, boires.
 - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.
 - c) Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que en els bafs que se'n puguin despendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.
 - d) Quan la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni els locals de sota ni a cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.
 - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i en lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.
 - f) que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

- g) Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permetin la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.
 - h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixen matèries combustibles (com poden ser retalls de paper, cartró o plàstic o encenalls de fusta, combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.
2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat sota habitatges.
 3. Una activitat de categoria superior mai podrà reduir-se a la de primera categoria.

DISPOSICIONS

Disposició transitòria primera

Les construccions emparades per llicència municipal, anterior a l'aprovació inicial del Pla, el volum o situació de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació aplicables a les noves construccions, segons el Pla no resultaran fora d'ordenació en els termes i condicions regulats en l'art. 60 de la Llei del sòl.

En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació i àdhuc d'ampliació quan aquesta es realitzi d'acord amb els paràmetres d'edificació de la zona i el conjunt de l'edificació no superi l'índex d'edificabilitat màxim admès.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de *volum disconforme* i es troben incurses en les condicions de *fora d'ordenació* establertes en la Llei, per quant dificulten l'execució dels objectius públics del Pla.

Disposició transitòria segona

1. Les parcel·les en zones de ciutat jardí que tinguin superfície o llargada de façana menor que les mínimes de la zona o subzona on s'emplacen i corresponguin a un dels caos especificats en l'article 84.2 d'aquesta normativa, es regiran per les següents condicions d'edificació en funció de la seva superfície:

Superfície m ²	Sostre màxim edificable	Ocupació màxima de la parcel·la	Façana	Separacions
200 - 399	150 m ²	40%	3	2
400 - 599	200 m ²	30%	3	2
1.000 - 2.399	250 m ²	15%	10	4

2. Es permetrà l'agrupació de vivendes en aquests casos aplicant el dit al punt 1 anterior sempre que hi hagi un projecte que respecti el conjunt d'aquesta normativa i a més la corresponent llicència d'obres sigui anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
3. No es permetrà l'edificació a parcel·les de superfície inferior a 200 m². en les subzones de ciutat jardí semi-intensiva i extensiva I, ni a parcel·les de superfície inferior a 1000 m² en la subzona extensiva II.

En aquests casos serà necessari procedir a una regulació o bé a una agrupació si s'escau.

Disposició transitòria tercera

Els edificis industrials existents amb la deguda llicència i permís, a l'aprovació inicial del Pla, que no compleixin les condicions d'ús o d'edificació aplicables, no resultaran fora d'ordenació, però obligatòriament hauran de procedir a les modificacions i acondicionaments necessaris per disminuir el grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i perill fins al que els hi correspongui per la zona que ocupen si en ella s'admet l'ús industrial, o bé fins al grau propi de la 1a categoria a situació A si l'ús industrial no hi és permès (vegis art. 195 i següents).

Per això serà preceptiu el Dictamen Tècnic de l'Ajuntament i a més es fixarà el termini d'execució de les modificacions i acondicionaments abans dits.

Si no es compleix l'indicat s'aplicarà el dit a l'art. 198.2.

Vacarisses, març 2005

L'alcalde

El cap de l'equip redactor

Salvador Boada i Guàrdia

Josep R. Noy i Ametller
Enginyer Industrial