

PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005

NORMES URBANÍSTIQUES.

- Inclou modificacions aprovades en data 25 de maig
de 2006

Annex 1. Determinacions pels sectors de planejament

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	5
CAPÍTOL PRIMER: OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL	5
CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL	10
CAPÍTOL TERCER: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL	13
SECCIÓ PRIMERA: INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	13
CAPÍTOL QUART: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL.....	17
SECCIÓ PRIMERA: L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	17
SECCIÓ SEGONA: RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ	20
SECCIÓ TERCERA: INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	22
TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	23
CAPÍTOL PRIMER: FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL	23
CAPÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	23
SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC	23
SECCIÓ SEGONA: DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI	24
SECCIÓ TERCERA: DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	25
TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ	26
CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	26
SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ	26
SECCIÓ SEGONA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER	26
SECCIÓ TERCERA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA	36
SECCIÓ QUARTA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA...	43
SECCIÓ CINQUENA: VARIANTS DE REGULACIÓ.....	50
SUBSECCIÓ 1a.: VARIANT DE REGULACIÓ DE PORXO.....	51
SUBSECCIÓ 2a.: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECLADA A LES PLANTES PIS.....	52
SUBSECCIÓ 3a.: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECLADA PARCIAL DE LA TOTALITAT DE LES PLANTES.....	52
SUBSECCIÓ 4a.: VARIANT DE REGULACIÓ D'ACORD DE FRONTS.....	53
SUBSECCIÓ 5a.: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECLADA A TOT UN FRONT.....	54
SUBSECCIÓ 6a.: VARIANT DE REGULACIÓ D'ORDENACIÓ DE VOLUMS.....	55
CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS	57
SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS.....	57
SECCIÓ SEGONA: REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....	63
SECCIÓ TERCERA: REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS.....	64
SECCIÓ QUARTA: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.....	67
TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES	71
CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES.....	71
CAPÍTOL SEGON: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ. SISTEMA VIARI. (CLAU A).....	73
CAPÍTOL TERCER: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU B)	76
CAPÍTOL QUART: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU C)	78
SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS.....	78
SECCIÓ SEGONA: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (claus C.0/ C.1/ C.2/ C.3/ C.4/ C.5/ C.6/ C.7/ C.8/ C.9)	78
CAPÍTOL CINQUÈ: SISTEMA D'ESPAIS L·LIURES (Claus D.1/D.2/D.3/D.4).....	81
SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS	81
SECCIÓ SEGONA: PROTECCIÓ DE CURSOS FLUVIALS (Clau D.1)	81
SECCIÓ TERCERA: ÀREA VERDA PERIMETRAL (Clau D.2).....	82
SECCIÓ QUARTA: PLACES I JARDINS URBANS (Clau D.3).....	83
SECCIÓ CINQUENA: SISTEMA DE PROTECCIÓ DE MARGES I BARRANCS (Clau D.4).....	83

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	85
<hr/>	
CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ.....	85
CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL	87
SECCIÓ PRIMERA: ZONA RESIDENCIAL EN POBLE VELL. CLAU 1.	87
SUBZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 1.1)	87
SUBZONA D'EIXAMPLE ANTIC (Clau 1.2)	90
SUBZONA D'ORDENACIÓ SINGULAR (Clau 1.3)	94
SECCIÓ SEGONA: RESIDENCIAL EN EIXAMPLE (Clau 2)	94
SUBZONA D'HABITATGE PLURIFAMILIAR (Clau 2.1)	94
SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR (Clau 2.2)	97
SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 2.3)	99
SUBZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 2.4)	100
SECCIÓ TERCERA: ZONA AMB PLANEJAMENT ANTERIOR APROVAT (Clau 3)	102
SECCIÓ QUARTA: RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (Clau 4)	102
SECCIÓ CINQUENA: DELIMITACIÓ D'ORDENACIÓ ESPECIAL (Clau 5)	105
SECCIÓ SISENA: RESIDENCIAL EN TRANSFORMACIÓ D'ÚS (Clau 6)	105
SECCIÓ SETENA: ZONA INDUSTRIAL I TERCIÀRIA (Clau 7)	106
TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	114
<hr/>	
CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.	114
CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.	115
SECCIÓ PRIMERA: CLAUS 8 i 9.	115
CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.	119
TÍTOL VII: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	120
<hr/>	
CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE.	120
CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.	122
CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES.	126
SECCIÓ PRIMERA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE RESTAURACIÓ (clau 10)	126
SECCIÓ SEGONA: REGULACIÓ DE LA ZONA DEL PLA ESPECIAL DE L'AMPLIACIÓ DEL PARC DE SANT LLORENÇ (clau 11)	127
SECCIÓ TERCERA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE PARC FORESTAL (clau 12)	128
SECCIÓ QUARTA: REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÀRIA (clau 13)	130
SECCIÓ CINQUENA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE VALOR ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC (clau 14)	132
SECCIÓ SISENA: ZONA DE SERVEIS DE CARRETERES (clau 15)	133
DISPOSICIONS ADDICIONALS	134
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	135
DISPOSICIONS FINALS	136
ANNEX 1. DETERMINACIONS PELS SECTORS DE PLANEJAMENT	137
<hr/>	
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.1) - PLAÇA MAJOR	137
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.2) - CAL CALISSÓ – LA RABASSADA	139
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.3) - CAL SAGALÉS	140
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.4) - CARRER JOSEP ANSELM CLAVÉ	141
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.5) - C/ PUIGVERT - C/ SANTIAGO RUSIÑOL - C/ de l'ESCORXADOR	142
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.6) - RONDA LLEVANT – AV. ONZE DE SETEMBRE	143
SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.7) - CA N'AVELLANEDA	144
ZONA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (6.1) - ELS PEDRISSOS	145
EDICTE DE PUBLICACIÓ	146

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER: OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

Art. 1 - Objecte i finalitat.

- 1.- L'objecte d'aquest Pla General Municipal és l'ordenació integral del territori que comprèn el terme municipal de Castellar del Vallès, de conformitat amb la legislació urbanística vigent a Catalunya.
- 2.- El Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallès constitueix la Revisió del Pla General de la Comarca Urbanística de Sabadell aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 27 de juliol de 1978 pel que fa al terme de Castellar del Vallès i la seva adaptació a la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 2 - Fonament jurídic.

El present Pla General té la seva fonamentació i justificació jurídica d'una banda, en l'acord de desagregació del Pla General d'Ordenació de la Comarca de Sabadell adoptat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 1991, així com, d'altra banda atenent a la facultat - prevista legalment a l'article 2 del mateix pla general- per procedir a la revisió per tal com ha transcorregut el termini de 16 anys.

Art. 3 - Marc Legal.

- 1.- El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables.
- 2.- La referència a la "legislació urbanística vigent", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i la Comunitat Autònoma i la jurisprudència dels Tribunals, i que són:
 - a) Legislació urbanística del Parlament de Catalunya.
 - Legislació urbanística refosa (L.U.R.)
Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
 - Llei de Política Territorial (L.P.T.)
Llei 23/1983, del 21 de novembre de política territorial.
Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya
 - Reglament de mesures d'adequació (R.M.A.)
Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
 - Reglament de protecció de la legalitat (R.P.L.)
Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la legalitat urbanística.
 - Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, aprovat pel Decret 179/1995 de 13 de juny
 - b) Legislació urbanística estatal.
 - Llei del Sòl (L.S.)
Les determinacions del Reial Decret Legislatiu 1/1992 del 26 de juny, pel que es va aprovar el Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, que no contradiguin les d'aplicació directa de la Llei 6/1998 de 13 de maig, de Règim del Sòl i Valoracions, sempre i quan aquestes determinacions del R.D.L. 1/92. de 26 de juny no hagin estat declarades inconstitucionals per la sentència del T.C. No són d'aplicació les disposicions de la Llei 6/1998 de 13 de maig, ja que en el moment d'aprovar-se inicialment el Pla (27/01/98) la llei no havia estat publicada.

- Reglament de planejament urbanístic (R.P.U.)
"Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana".
- Reglament de gestió urbanística (R.G.U.)
"Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística".
- Reglament de disciplina urbanística (R.D.U.)
"Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana".

3.- La referència a la "legislació sectorial vigent" feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

Art. 4 - Contingut.

El present Pla General està integrat pels següents documents:

- 1.- Memòria.
- 2.- Plànols d'ordenació:
 - Sèrie N-A: Determinacions d'àmbit supramunicipal (escala 1:20.000)
 - Sèrie N-B: Classificació del sòl. Estructura general i orgànica del territori (escala 1:5.000)
 - Sèrie N-C: Qualificació del sòl. Zones i sistemes (escala 1:2.000)
 - Sèrie N-D: Condicions de l'edificació (escala 1:1.000)
- 3.- Normes urbanístiques:
 - Annex 1: Àrees a desenvolupar pel planejament especial
- 4.- Estudi econòmic i financer.
- 5.- Programa d'actuació urbanística.
- 6.- Documents, plànols d'informació i estudis monogràfics relacionats a la Memòria.

Art. 5 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General.

- 1.- Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

- 2.- Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

- a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Castellar del Vallès.

Els continguts del plànol d'ordenació de la sèrie N-A (escala 1:20.000), com a determinacions d'àmbit supramunicipal que afecten al terme municipal de Castellar del Vallès són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General, Pla Territorial Parcial, Plans Territorials Sectorials o Plans Directores de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent, així com provinents de les determinacions del Pla de la Comarca Urbanística de Sabadell que es mantenen.

- b) Classificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent.

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General, segons el que s'estableix en aquestes Normes.

c) Qualificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:2.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcial i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial o especial d'acord amb el que estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

d) Condicions d'edificació.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:1.000) com a reguladors de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial al Sòl Urbanitzable programat, i del planejament especial o Estudis de Detall al Sòl Urbà.

3.- Normes urbanístiques.

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General.

L'alteració o la modificació d'aquests articles implica en qualsevol cas la revisió o modificació del Pla General.

Mitjançant la redacció d'instruments de planejament (Pla Parcial o Pla Especial) es podran redactar Normes complementàries, amb l'objecte de desenvolupar, complementar o matisar els articles que constitueixen les Normes del Pla.

4.- Ordenances urbanístiques.

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant els preceptes de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5.- Estudi Econòmic i Financer.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General.

6.- Programació d'Actuació.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu.

7.- Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics.

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu.

Art. 6 - Obligatorietat.

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, tal com preveu la legislació urbanística vigent.

Art. 7 - Vigència.

- 1.- Aquest Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà vigència indefinida.
- 2.- S'estableix com a termini mínim de vigència el de vuit anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Art. 8 - Revisió del Pla.

- 1.- Justificaran la revisió d'aquest Pla les següents circumstàncies:
 - a) Quan s'aprovi un Planejament Territorial superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Castellar del Vallès.
 - b) El compliment del termini de vigència fixat en vuit anys.
 - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
 - e) Quan es canviï substancialment la classificació del Sòl No Urbanitzable.
 - f) L'alteració substancial dels continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'alteració del planejament supramunicipal
- 2.- En compliment de la legislació urbanística vigent, el Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 9 - Modificació.

- 1.- En qualsevol moment es podran modificar de forma puntual els diferents elements i determinacions del Pla General.
- 2.- La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent i allò fixat en les presents Normes.
- 3.- El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
- 4.- La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla General ja que aquests estàndards tenen la consideració d'estàndards mínims.
- 5.- Els projectes de modificació del Pla General es tramitaran segons estableix la legislació vigent.

Art. 10 - Actualització.

- 1.- Permanentment es durà a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.

Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.

- 2.- A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, es podrà tramitar un

Text Refós del Pla General que contindrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla General, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats.

Aquest Text Refós (documentació gràfica, normativa i programació econòmica) es tramitarà d'acord amb el procediment que s'estableix per a les modificacions del Pla General a l'art. 9.5 d'aquestes Normes.

Art. 11 - Interpretació.

- 1.- Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, 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 de finalitat, com també la realitat social del moment en què han de ser aplicats.
- 2.- En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada. Llevat que la contradicció sigui entre la normativa i els plànols.
- 3.- Si es produeixen casos de contradicció entre els diferents documents o imprecisions, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al menor aprofitament privat i a la major dotació pública.

CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 12 - Desenvolupament del Pla General.

- 1.- Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes: Programes d'Actuació Urbanística, Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall, o qualsevol altra figura de planejament.
- 2.- Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
- 3.- El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per l'execució dels Sistemes Generals.
- 4.- Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Plans Especials, Ordenances Reguladores específiques, Catàlegs i Normes Complementàries.

Art. 13 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà.

- 1.- En el sòl urbà el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla Especial en aquelles àrees delimitades per aquest fi en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2000).

El present Pla preveu tipus d'àrees a desenvolupar per planejament especial:

- Àrees de Transformació d'Ús.
- Àrees de Remodelació (A.RE).
- Àrees de Nuclis Antics (A.N.A).

A l'annex 1 d'aquestes Normes urbanístiques, es precisen a escala més detallada (E/1:1.000) els continguts normatius i indicatius de l'ordenació dins d'aquestes àrees urbanes. S'inclou una fitxa normativa en què s'estableixen les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir necessàriament els Plans Especials que es redactin.

- 2.- Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant Plans Especials no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i amb el que no contradigui les seves normes bàsiques d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 3.- Les determinacions més detallades en sòl urbà, contingudes en els plànols d'ordenació de la sèrie N-D (escala 1:1.000) podran ser desenvolupades o fins i tot modificades mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que el seu contingut tingui les finalitats previstes per la legislació urbanística vigent.

Art. 14 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable.

- 1.- En el sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

El Pla General preveu sectors a desenvolupar per planejament parcial:

Els sectors de planejament parcial es delimiten pel present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000) i a l'annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques, on s'estableixen les determinacions generals i específiques del sector que hauran de contenir necessàriament els Plans Parcial que es redactin.

- 2.- Els sectors de planejament parcial establerts pel present Pla General poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
- 3.- Per completar les determinacions dels Plans Parcial es poden redactar Estudis de Detall.
- 4.- En el supòsit que el Sòl Urbanitzable contingut en aquest Pla General es desprogrami, el desenvolupament d'aquest sòl es realitzarà necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial.

Art. 15 - Desenvolupament del Pla en Sòl No Urbanitzable.

- 1.- Les determinacions del Pla General sobre 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 objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a) La millora del medi rural.
 - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural.

Art. 16 - Desenvolupament del Pla en els sistemes.

- 1.- El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els quals estiguin relacionats.
- 2.- En desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla General o en el planejament territorial o sectorial, es podran formular Plans Especials que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:
 - a) El sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció.
 - b) El sistema general de infraestructures i serveis.
 - c) El sistema general d'equipaments comunitaris.
 - d) El sistema general d'espais lliures.
- 3.- Així mateix, el Pla General es podrà desenvolupar respecte als sistemes, mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial de l'equipament esportiu, el Pla Especial dels equipaments culturals).

Art. 17 - Plans Parcials.

- 1.- Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
- 2.- Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
- 3.- Tanmateix, el Pla Parcial haurà de preveure la delimitació dels Polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
- 4.- El Pla d'etapes del Pla Parcial no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. Si es delimita més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritats entre ells.
- 5.- El present Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.
- 6.- Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent, els compromisos i la documentació necessària.
- 7.- Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les, tal com disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 18 - Programes d'Actuació Urbanística.

En el cas que sigui necessària la redacció d'un Programa d'Actuació Urbanística, aquest contindrà les determinacions i la documentació establerta a la legislació urbanística vigent.

Art. 19 - Plans Especials.

- 1.- Podran formular-se Plans Especials per qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent.

- 2.- En sòl urbà, es procedirà a les operacions de reforma interior mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

A aquest efecte les operacions de transformació d'ús d'instal·lacions industrials situades al nucli urbà per a usos residencials, amb la recuperació d'espais lliures i equipaments s'efectuaran mitjançant un P.E.R.I. d'iniciativa pública o privada.

Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les determinacions del Pla General, quan l'operació de reforma interior no sigui prevista en el Pla sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica.

En qualsevol cas, aquests tipus de Plans Especials hauran de contenir la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació i l'elecció del sistema d'actuació per executar-los.

- 3.- Els Plans Especials contindran les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent i es tramitaran d'acord amb el procediment que s'hi estableix.

Art. 20 - Estudis de Detall.

Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General, i si s'escau, dels Plans Parcials o dels Plans Especials de Reforma Interior. En cap supòsit, no podran disminuir les superfícies destinades a sòl públic, ni incrementar el sostre edificable previst.

Art. 21 - Catàlegs.

- 1.- D'acord amb la legislació urbanística vigent la protecció a que els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris del planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

- 2.- Complementarà la normativa urbanística del present Pla General, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Castellar del Vallès i el seu Catàleg.
- 3.- La inclusió d'un edifici en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici. En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir.

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Castellar del Vallès i el seu Catàleg establirà una regulació més concreta que la regulació del Pla General sobre aquests aspectes i establirà diferents nivells de protecció.

Art. 22 - Precisió de límits.

Els límits de les zones o sistemes, com també dels sectors, podran precisar-se en els corresponents Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- 1.- Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
- Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de la propietat rústica o urbana.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- 2.- Els ajustaments en les delimitacions de zones, sistemes i sectors no comportaran augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en el Pla General.

CAPÍTOL TERCER: EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 23 - Actuacions públiques o privades en l'execució del Pla.

- 1.- L'execució del Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon en primer lloc a l'Ajuntament, sense perjudici de les competències en matèria urbanística que puguin tenir atribuïdes altres Administracions (l'estatal, l'autonòmica, la provincial i la comarcal) per operar en qualitat d'administració actuant.
- 2.- Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats Urbanístiques, Col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

SECCIÓ PRIMERA: INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 24 - Polígons i Unitats d'Actuació.

- 1.- Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent.
- 2.- En Sòl Urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinues.
- 3.- Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en els plànols d'ordenació de la sèrie. N-B.

A l'annex 1 d'aquestes Normes, es precisen a escala més detallada (escala 1:1.000) els continguts gràfics referents a l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització, acompanyats per un fitxa normativa on se'n defineixen les determinacions generals i específiques, els sistema d'actuació i el pla d'etapes.

Art. 25 - Modificació dels Polígons i Unitats d'Actuació.

Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació definit per l'art. 120 del D.L. 1/1992 podran modificar-se seguint el procediment previst a la legislació urbanística vigent en els articles 64 i 65 del Text refós del D.L. 1/1992, per referència de l'article 168.

Art. 26 - Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'actuació delimitades pel planejament.

- 1.- S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
- 2.- La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

- 3.- Si la precisió de límits fos major del cinc per cent (5%), o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació d'acord amb la legislació urbanística vigent, d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar-ne els límits.

Art. 27 - Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació.

- 1.- Per la nova delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.

- 2.- Els Polígons o Unitats d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General s'incorporaran automàticament a l'annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 28 - Pla d'etapes.

- 1.- En els Plans Parcials i els Plans Especials haurà de fixar-se un pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització en el corresponent Polígon o Unitat d'Actuació, i es podran establir també els terminis màxims i mínims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla General.
- 2.- L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.

Art. 29 - Sistemes d'actuació.

- 1.- L'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitats en aquest Pla General o en el planejament que el desenvolupi es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (compensació, cooperació o expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent.
- 2.- L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

Art. 30 - Sistema de compensació.

Per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de compensació, caldrà aprovar els corresponent projecte de compensació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent.

Art. 31 - Sistema de cooperació.

Per l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de cooperació i quan sigui necessari, caldrà aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent.

Art. 32 - Projectes d'Urbanització.

- 1.- Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.
- 2.- També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 33 - Convenis urbanístics.

- 1.- D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant podrà signar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.

Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

- 2.- Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per la vila i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plus-vàlues generades per l'acció urbanística.

- 3.- El contingut dels convenis urbanístics, serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.

Art. 34 - Estudis d'impacte ambiental.

- 1.- S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (art. 1 Decret 114/1988 del 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental).
- 2.- En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició Addicional segona de la Llei 4/1989 de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha).
- 3.- Seran preceptius i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 90 de la Llei 29/85, de 2 d'agost) la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.
- 4.- Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 6.3 de la Llei 7/89 de 5 de juny).
- 5.- En qualsevol actuació en sòl no urbanitzable l'Ajuntament podrà exigir la redacció d'un estudi d'integració paisatgística i ambiental, amb l'objecte d'avaluar i poder minimitzar la integració de noves construccions en el territori.

Art. 35 - Execució del planejament en Sòl Urbà.

- 1.- En Sòl Urbà, l'execució del Pla General i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació, llevat de quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta, els sòls reservats per aquest Pla General o pels corresponents Plans Especials amb destinació a places, parcs i jardins públics, com també a equipaments docents i assistencials, inclosos dintre de les Unitats o Polígons.

- 2.- Seràn també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vies.

L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat d'haver-se delimitat un Polígon Unitat d'Actuació, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.

Serà necessària la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, ja sigui en el planejament o mitjançant la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent (15%) de l'aprofitament mitjà del Polígon o Unitat d'Actuació i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.

- 3.- En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.

El cost de les expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

- 4.- Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

Art. 36 - Execució del planejament en Sòl Urbanitzable.

- 1.- En el Sòl Urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per Polígons complets.
- 2.- Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el planejament parcial per sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el planejament general els atorga l'aprofitament mitjà del sector al qual s'adscriuen.

Així mateix serà de cessió obligatòria a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà o altre percentatge que pugui establir la Llei, del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones.

- 3.- Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
- 4.- Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

CAPÍTOL QUART: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ PRIMERA: L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 37 - Actes subjectes a llicència.

1.- Tot acte d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat que es determini a continuació requerirà la preceptiva llicència municipal:

A - Edificació i usos del sòl i subsòl.

- a) Obres de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
 - Ampliació
 - Reforma
 - Conservació
 - Reparació
 - Millora
- c) Enderroc total o parcial, de construccions i instal·lacions.
- d) Construcció de tanques de solars i terrenys.
- e) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- f) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- g) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- h) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- i) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- j) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- k) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- l) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- m) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- n) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- o) Tala d'arbres.
- p) Parcel·lacions urbanístiques.

B - Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis).
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
- c) Trasllat de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
- d) Canvi de titularitat de l'activitat.

2.- En general, estarà subjecte a llicència qualsevol acte assenyalat pel present Pla General o pel planejament que el desenvolupi.

3.- L'obligació d'obtenir, prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat d'obra.

Art. 38 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic.

1.- En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.

2.- En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Art. 39 - Actes sotmesos a comunicació.

Es regularan per Ordenança aquells actes que hagin de ser comunicats a l'Ajuntament i no necessitin llicència.

Art. 40 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència.

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'un ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Art. 41 - Tipus de llicències.

1.- L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

A - Llicències d'edificació.

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència d'enderroc.

B - Llicències d'ús del sòl i subsòl.

- Llicència d'ús i ocupació.
- Llicència d'obres de qual.
- Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
- Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats.
- Llicència de moviments de terres.
- Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
- Llicència per a instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
- Llicència per a instal·lacions publicitàries.
- Llicència de tala d'arbres.
- Llicència de parcel·lació urbanística.
- Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.

C - Llicències d'activitat.

- Llicència instal·lacions d'activitats sotmeses al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.
- Llicència d'obertura d'activitats innòcues.
- Llicència pel canvi de titularitat d'activitats.

D - Obres i activitats només subjectes a comunicació.

2.- Llicències amb caràcter de precarietat.

- Es podrà autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
- Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocarse quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 42 - Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.

1.- Per tramitar-les, d'acord a la legislació vigent les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2.- Tindran, en principi, la consideració d'obres majors, les definides en els apartats 2 i 4 de l'article 75 de R.O.A.S., i a més, les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.

3.- La resta d'obres tindran la consideració d'obres menors.

Art. 43 - Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències.

Respecte al procediment, documentació, terminis de tramitació, llicències presumptes, caducitat, revocació i altres aspectes procedimentals, s'estarà a allò que disposa el R.O.A.S.

Art. 44 - Competència per l'atorgament de les llicències.

- 1.- La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Alcalde o a un òrgan delegat, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
- 2.- Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Art. 45 - Condicions de l'atorgament.

- 1.- Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes Normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
- 2.- Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de la cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
- 3.- No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.

- 4.- Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
- 5.- En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 46 - Llicències d'edificació en Sòl Urbà.

- 1.- Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

- 2.- Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 47 - Edificació en Sòl Urbanitzable.

- 1.- En el Sòl Urbanitzable Programat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització i es compleixen els requisits de l'article 41 del R.G.U.

- 2.- El Sòl Urbanitzable No Programat, fins que no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística, tindrà el mateix règim jurídic que el Sòl No Urbanitzable d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA: RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ

Art. 48 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Art. 49 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent.

A) Obres.

1.- Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

2.- Obres autoritzables:

- a) Amb caràcter general.
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- b) Amb caràcter excepcional.
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

3.- El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4.- L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

B) Usos i activitats autoritzables.

1.- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.

2.- Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

3.- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 50 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

- 1.- Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

- 2.- Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

Art. 51 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

A.- Obres autoritzables.

- 1.- Les de consolidació, manteniment i petites reparacions.
- 2.- Augments de volum, El nou volum s'ajustarà a planejament.
- 3.- El volum total resultant no serà superior al màxim admès pel planejament.

B.- Usos i activitats autoritzables.

- 1.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableix per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- 3.- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent.

Art. 52 - Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament o execució.

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'una àrea de planejament o execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea de planejament (Àrea o Sector).

- a) Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable programat).

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra. Pel que respecta a l'activitat cap atorgar la corresponent llicència a precari, sempre que aquesta no condicioni el posterior desenvolupament del planejament en el benentès que no originarà cap dret d'indemnització.

No obstant, en sòl urbà, la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel Pla Especial, de l'Annex 1 d'aquestes Normes, podrà establir un règim transitori per l'autorització d'obres i usos a precari.

- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

2.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució (Polígon o Unitat d'Actuació)

- a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació)

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Art. 53 - Règim transitori.

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA: INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 54 - Infracció urbanística.

- 1.- Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la legislació urbanística aplicable i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
- 2.- Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen a la legislació urbanística vigent.
- 3.- La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER: FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Art. 55 - Funció social de la propietat del sòl.

La funció de la propietat establerta en l'ordenament constitucional delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Art. 56 - Contingut de la propietat del sòl.

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest Pla General o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 57 - Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels entes públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

CAPÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 58 - Règim urbanístic del sòl.

En règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix a través de:

- 1.- La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- 2.- La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- 3.- La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.

SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

Art. 59 - Classificació del sòl segons el règim jurídic.

- 1.- El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (Text refós D.L. 1/1990 de la Generalitat).
- 2.- En els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000) es delimita la classificació del sòl de què parteix aquest Pla General.
- 3.- El Sòl Urbanitzable es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
- 4.- El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'art. 8 d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA: DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 60 - Estructura general i orgànica del territori.

- 1.- Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).
- 2.- Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i per tant elements de l'estructura general i orgànica els que s'enuncien a continuació:

SISTEMES GENERALS			
• Infraestructures de Comunicació	A	• Viari	A
• Infraestructures de Serveis	B	• Serveis Tècnics • Serveis mediambientals	B1 B2
• Equipaments comunitaris	C	• Reserva d'equipament • E.educatiu • E.sanitari-assistencial • E.associatiu • E.esportiu • E.administratiu i serveis urbans • E.de lleure • E.cultural • Dotacions comunitàries privades • E.d'àmbit supramunicipal	C0 C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 C8 C9
• Espais lliures	D	• Protecció del curs fluvial • Àrees verdes perimetrals • Places i jardins urbans • Protecció de marges i barrancs	D1 D2 D3 D4

ZONES		
Sòl urbà i urbanitzable		
Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • en poble vell • en eixample • en sectors de planejament parcial • en edificació aïllada • en ordenació especial • en transformació d'ús 	1 2 3 4 5 6
Industrial / Terciari		7
Desenvolupament residencial		8
Desenvolupament industrial		9
Sòl no urbanitzable		
<ul style="list-style-type: none"> • zona de restauració • zona de Pla Especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac • zona de parc forestal • zona agrària • zona d'interès ecològic i paisatgístic • zona de serveis de carreteres 		10 11 12 13 14 15

Art. 61 - Sistemes.

- 1.- Els sòls destinats a sistemes generals que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les seves possibles transformacions en el temps.
- 2.- L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes locals.

Art. 62 - Zones generals de Sòl Urbà i Urbanitzable.

- 1.- La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el Sòl No Urbanitzable és determinada pel valor rural, paisatgístic i ecològic que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
- 2.- La zona general de Sòl No Urbanitzable es complementa mitjançant les zones i les subzones que es puguin establir.

SECCIÓ TERCERA: DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Art. 63 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbà.

- 1.- En el Sòl Urbà aquest Pla General qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un Pla Especial.
- 2.- El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al Sòl Urbà en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) i precisa l'ordenació física de manera més detallada en els plànols d'ordenació de la sèrie N-D (escala 1:1.000).
- 3.- A l'annex 1 d'aquestes normes s'estableixen les determinacions urbanístiques i condicions d'edificació de les unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant Pla Especial.

Art. 64 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbanitzable.

- 1.- En el Sòl Urbanitzable Programat, aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos denominats i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes i d'acord amb les determinacions gràfiques i els estàndards, aprofitaments i paràmetres edificatoris que per a cada sector urbanitzable s'estableix de manera indicativa a l'annex 1 d'aquestes normes.

- 2.- La classificació inicial d'aquest Pla General no contempla l'existència de Sòl Urbanitzable No Programat en el terme municipal de Castellar del Vallès.

Art. 65 - Determinacions del Pla General en el Sòl No Urbanitzable.

- 1.- En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.
- 2.- El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent.

TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

CAPÍTOL PRIMER: REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 66 - Classificació dels sistemes d'ordenació

L'ordenació física de les edificacions, es farà segons uns models establerts que relacionin tots els paràmetres per tal de definir l'envoltant màxima de l'edificació permesa.

Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:

- 1.- Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera continua - entre mitgeres- al llarg dels carrers.
- 2.- Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.
- 3.- Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

SECCIÓ SEGONA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER

Art. 67 - Paràmetres reguladors de l'ordenació.

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer seran els següents:

- Parcel·la (art. 68)
 1. Definició
 2. Regularització de parcel·la
 3. Façana mínima
 4. Condicions de solar
- Illa (art. 69)
- Alineacions (art. 70)
 1. Alineació de carrer
 2. Alineació de façana
 3. Alineació de referència de carrer
 4. Amplada de referència de carrer
- Alçada de l'edificació (art. 71)
 1. Definició
 2. Determinacions de l'alçada de l'edificació
 3. Determinacions del punt de referència per l'amidament de l'alçada.
- Construccions per damunt de l'alçada reguladora (art. 72)
 1. Construccions permeses
 2. Elements tècnics de les instal·lacions
- Mitgeres (art. 73)
 1. Definició
 2. Mitgeres temporals

3. Mitgeres definitives

- Alçada de les plantes (art. 74)
 1. Alçada lliure
 2. Alçada total per planta
 3. Alçada útil
- Plantes de l'edifici (art. 75)
 1. Planta soterrani
 2. Planta baixa
 3. Planta baixa amb altell
- Fondària edificable (art. 76)
- Espai lliure interior de l'illa (art. 77)
- Coberts pati (art. 78)
- Patis de llum i de ventilació (art. 79)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 80)
 1. Pla de façana
 2. Cossos sortints
 3. Elements sortints

Art. 68 - Parcel·la

1.- Definició.

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor del Pla General de la Comarca de Sabadell (27/07/78), quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. Només seran divisibles aquelles parcel·les de superfície igual o superior al doble de la mínima. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2.- Regularització de parcel·la

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 vint-i-cinc graus (25°).

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.

3.- Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

4.- Condicions de solar

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari també que la parcel·la reuneixi els següents elements d'urbanització:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

Art. 69 - Illa.

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer - o alineacions de referència-contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 70 - Alineacions.

1.- Alineació de carrer.

Alineació de carrer és la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

2.- Alineació de façana.

- a) És la línia que assenjala on es situarà el pla de façana de l'edificació.
- b) En aquest sistema d'ordenació les alineacions de vialitat coincideixen amb les alineacions de façana, llevat dels casos de variant de reculada que ho permet la regulació de zona.

3.- Amplada de referència del carrer.

- a) L'amplada del carrer és la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.
- b) En aquest sistema d'ordenació l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'altura dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
- c) En cas d'edificacions reculades, l'ample del carrer és el que correspon al vial original.
- d) El plànol d'ordenació de qualificacions del sòl (E 1:2000) determina, en sòl urbà, l'amplada del carrer pels carrers de nova construcció i pels que tenen afectacions per eixamplament.
- e) L'amplada del carrer és la que resulta de la real afectació d'ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització afecti realment a l'ús públic, i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi.
- f) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

Art. 71 - Alçada de l'edificació.

1.- Definició

- a) S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.
- b) S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dintre de l'alçada reguladora.
L'alçada de l'edificació i el nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
- c) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del

carrer, a la forma i tamany de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.

- d) 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 d'arrencada de la coberta o el pla superior de l'últim forjat en cas de terrat o coberta plana.

2.- Determinació de l'alçada de l'edificació.

- a) L'alçada de l'edificació es determina com a regla general en funció de l'amplada del carrer segons la regulació de cada zona per cada tram i front de carrer.
- b) En el cas de que la regulació de zona determini una regulació més restrictiva prevaldrà aquesta última.
- c) En cas de vials amb amplades desiguals, en encreuaments, en façanes a places i a d'altres sistemes, l'alçada dels edificis es determina al plànol de condicions d'edificació (N-D, escala 1: 1.000), en funció de l'amplada dels carrers confluents.
- d) En tot cas, en illes de dimensió reduïda es reduiran les alçades dels fronts que no compleixin amb les proporcions mínimes del següent quadre:

distància o diàmetre de la circumferència inscrivible mínima entre fronts oposats a l'interior del pati de l'illa
18 m. en cas de fronts de PB+4PP o més 15 m en cas de fronts de PB+3PP 12 m. en cas de PB+ 2PP 8 m. en cas de PB+1PP

L'aplicació d'aquest quadre es farà atenent als següents criteris:

En illes ortogonals aquesta distància s'ha de complir entre el front considerat i el seu oposat.

En illes triangulars n'hi haurà prou que es compleixi tan sols en un punt qualsevol de l'espai lliure interior de l'illa. Però quan dues cares de l'espai lliure interior d'illa formin un angle menor de trenta graus (30°), la inscripció de la circumferència s'haurà de complir en el punt de la bisectriu distant del vèrtex dues vegades el diàmetre de la circumferència que li correspon sense trepitjar els fronts d'edificació que conformen l'angle analitzat.

3.- Determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

- a) Edificis amb façana a una sola via:

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

- b) Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.

S'aplicaran les condicions del punt 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.

- c) Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà.

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

- d) Alçada màxima per les edificacions possibles vindrà referida al vial que els atorga l'edificabilitat.
e) Edificis en que per motiu del desnivell la planta sotterrani es destini a habitatge, l'alçada reguladora es reduirà en 2.00 m

Art. 72 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

1.- Construccions permeses.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) La coberta de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la reguladora màxima ni situada més de 1.00 m. per sobre del darrer forjat real o possible. Les golfes que en resultin seran ocupables sense que puguin formar habitatge independent.
- 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 centímetres (0'60 m.).
- c) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m.) si són opaques i podran assolir fins a metre vuitanta centímetres (1'80 m.) amb material transparent o amb reixes.
- d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m.).
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de separar-se tres metres (3.00 m) del perímetre de la façana i romandre per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes.

2.- Elements tècnics de les instal·lacions.

- a) Són aquelles parts integrants dels serveis d'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.
- b) Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 73 - Mitgeres.

1.- Definició.

S'entén per mitgera 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.

2.- Mitgeres temporals.

- a) S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
- b) Les mitgeres temporals s'hauran d'acabar amb prefabricats o altres materials amb un aspecte digne. Excepcionalment l'Ajuntament podrà establir materials i colors concrets.

3.- Mitgeres definitives.

- a) S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants:
- canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
 - parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
 - edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials,...)
 - paret límit de front principal amb front secundari.
 - edificis en zona industrial (edificis industrials des de 5 m. d'alçada de la planta baixa)
- b) Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament material serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 74 - Alçada de les plantes.

1.- Alçada lliure.

- a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
- b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

2.- Alçada total per planta.

- a) S'entenen per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
- b) L'alçada total per planta es fixa en la regulació de zona.

3.- Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals a la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 75 - Plantes de l'edifici.

1.- Planta soterrani.

- a) S'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- b) El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m.) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos m. cinquanta cm. (2'50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida per les ordenances en funció de l'ús.

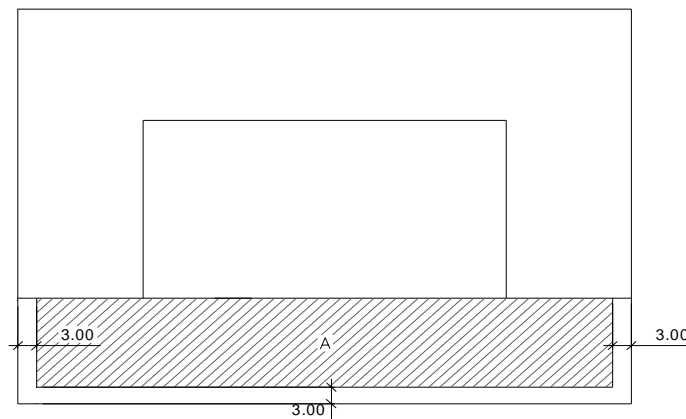
2.- Planta baixa.

- a) La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0'60 m.) per sobre i seixanta centímetres (0'60 m.) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament que correspongui a la parcel·la. Excepcionalment, en les zones d'habitatge unifamiliar del Pla de la Bruguera s'admeten unes cotes per sobre i sota de la rasant del vial de 1'30 m i 0'60 m. respectivament. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
- b) Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

- c) En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.
- d) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de soterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes del Pla General especifiquin.
- e) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la regulació de la zona.
- f) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores en funció de l'ús.

3.- Planta baixa amb altell.

- a) A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa quan ho permeti la regulació de cada zona.
- b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.
- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2'50 m.), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.



- d) L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m.) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es recularà tres metres (3 m.) des de l'interior de la porxada.
- e) Els altells no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat i per tant no podran ser computats com a sostre edificable en casos de reordenacions volumètriques mitjançant Estudis de Detall.

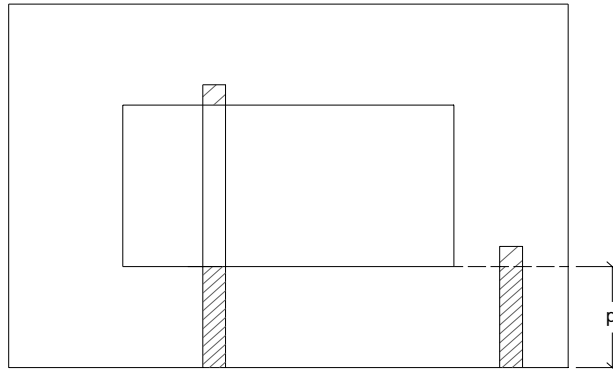
4.- Planta pis.

- a) S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà fixada en la regulació de la zona.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 76 - Fondària edificable.

- 1.- S'entén per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- 2.- La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona, amb un mínim d'onze metres (11 m.) de fondària.

- 3.- La profunditat edificable de cada parcel·la podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.



- 4.- Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior de l'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat, si no tenen façana a aquest carrer (respecte a l'alçada, veure art. 76). La mateixa consideració tindran i es subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixen la profunditat edificable i el límit de l'espai interior de l'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.
- 5.- En illes triangulars els angles aguts de menys de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m.)
- 6.- En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a planta baixa i que no es sobrepassi en més d'un metre i mig (1'5 m.) la profunditat teòrica.
- 7.- La fondària edificable no serà 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. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.
- 8.- Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de vuit metres (8 m.) de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a trenta metres (30 m.), serà totalment ocupable, però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta profunditat edificable mínima d'onze metres (11 m.) a l'alçada reguladora corresponent a PB+1PP.

Art. 77 - Espai lliure interior d'illa.

- 1.- Definició.

- a) S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
- b) Excepcionalment, quan es prevegi en forma expressa dins la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior d'illa podrà resultar edificable en planta baixa amb les següents condicions:

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa s'haurà d'entendre referida a la rasant del carrer només fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació de la parcel·la i l'alineació interior oposada. Així en casos de desnivell entre les façanes oposades de l'illa, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada i que tingués per façana el segment interceptat, en aquell front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

A més en desnivells forts, l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir si cal per tal de no ultrapassar un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

- c) L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació del vehicles.

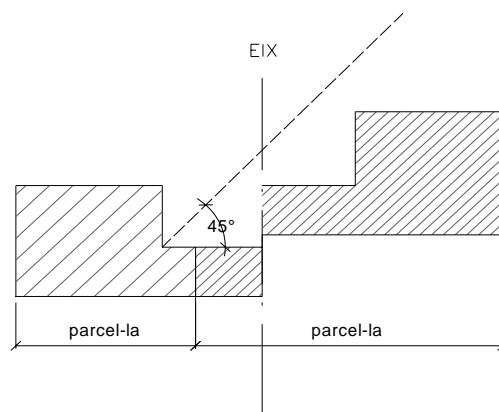
Art. 78 - Coberts pati.

S'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de quatre metres (4 m.), situat a una distància mínima de sis metres (6'00 m.) de la façana posterior de l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de dos metres i cinquanta centímetres (2'50 m.) a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge i les parets de tancament tindran un gruix mínim de quinze centímetres (15 cm.). La coberta no serà accessible.

Art. 79 - Patis de llum i de ventilació.

1.- Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llums, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum. La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o la il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja



construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades, al que estableixen les ordenances d'edificació.

- d) El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m.) i una superfície mínima que es fixa en el següent quadre:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima m ²

1	10
2	10
3	10
4	14
més de 4	20

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2.- Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatges d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 80 - Cossos i elements sortints.

1.- Pla de façana.

- a) És el pla vertical definit a partir de l'alineació dels carrers. Esdevé una superfície homogènia construïda que configura el caràcter del buit urbà, o espai públic dels carrers i de les places.
- b) La composició de les façanes haurà de referir-se a aquest pla respecte a les obertures, els cossos i els elements sortints, encara que la parcel·lació no sigui perpendicular al mateix.
- c) Qualsevol element de la composició de la façana que trenqui l'ordenació d'aquest pla haurà d'ésser convenientment justificat.

2.- Cossos sortints.

- a) S'entén per cossos sortints les parts de construccions que sobresurten de la línia de façana, o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o d'alineació de l'edificació, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
- b) Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i aquells altres que disposin de tots els tancaments fixos. La superfície en planta d'aquests cossos computa a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
- c) Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments fixos, o bé aquells que, tot i tenir només barana perimetral, sigui opaca. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
- d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. La superfície en planta no computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.
- e) S'estableix un vol màxim pels cossos sortints de un metre (1.00 m) per a carrers de fins a dotze metres i de 1.50 m. en carrers de més de dotze metres. En carrers d'amplada inferior als sis metres i en el poble vell no es permeten els cossos sortints excepte els balcons, que tindran una volada màxima de 0.40 metres. En qualsevol cas hauran de situar-se a una altura no inferior a 3.25 m. per sobre la rasant de la vorera.
- f) El vol màxim dels cossos sortints a l'espai lliure interior d'illa no pot excedir d'1/20 del màxim diàmetre de la circumferència inscrivible a l'espai lliure de l'illa, amb una volada màxima en qualsevol cas, de 1.20 m.
- g) S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol es situarà com a mínim a 0.50 m de la paret mitgera per volades inferiors a 0.50 m. i d'un metre (1.00 m.) per a la resta.

- h) En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

3.- Elements sortints.

- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació.
- b) Es consideren com a tals els sòcols, els ràfecs, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
- c) S'admeten elements sortints puntuals en planta baixa en carrers de més de 6 m. d'ample sempre que no sobresurtin més d'una centena part de l'amplada del vial, amb un límit màxim de 15 cm. Als carrers de menys de 6 m. d'ample no s'admeten elements sortints en planta baixa.
- d) A les plantes pis s'admeten elements sortints sempre que es situïn a una alçada mínima de 3,25 m. per sobre de la rasant de vorera, amb una volada màxima equivalent a la regulada pels cossos sortints.
- e) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 0,25 m. per els carrers de menys de 6 m., 0,45 m. per els carrers de menys de 12 m. i fins un màxim de 0,90 m. per els de 12 o més metres, no podent-se superar el vol equivalent a 1/25 amplada de carrer.

Art. 81 - Tanques.

1. Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en quant a alçades i a materials, per les ordenances. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada de dos metres (2,00 m.)
2. L'alçada màxima de les tanques opaques entre patis interiors no podrà ultrapassar l'alçada de dos metres (2,00 m.) amidats des del nivell del pati. En el cas que els patis col·lindants estiguin a diferent cota, l'alçada màxima de la tanca s'amidarà des del pati situat a la cota superior.
3. Els elements de separació entre terrats no podrà ultrapassar un metre (1,00 m.) si son opacs i dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.) si son transparents, reixes o similars.

SECCIÓ TERCERA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 82 - Paràmetres reguladors de l'ordenació

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica seran els següents:

- Parcel·la (art. 83)
 1. Definició
 2. Façana mínima
 3. Condicions de solar
- Unitats d'ordenació i edificació (art. 84)
 1. Unitat d'ordenació
 2. Unitat mínima d'edificació
 3. Unitat d'edificació "flexible"
 4. Unitat d'edificació "unívoca"
- Edificabilitat (art. 85)
 1. Índex d'edificabilitat neta
 2. Sostre màxim
 3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
 4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada
 5. Sostre màxim per unitat d'edificació

6. Sostre real
 7. Sostre real per unitat d'edificació
 8. Sostre real per unitat d'ordenació
- Ocupació (art. 86)
 1. Ocupació
 2. Ocupació del soterrani
 - Volum de l'edificació (art. 87)
 1. Perímetre regulador
 2. Perfil regulador
 3. Alçada reguladora
 4. Nombre de plantes màxim
 5. Separació mínima entre edificacions i cossos
 6. Assolament mínim per habitatges
 7. Cotes de referència de la planta baixa
 8. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
 - Alçada de les plantes (art. 88)
 1. Alçada lliure
 2. Alçada total de planta
 3. Alçada útil
 - Plantes de l'edifici (art. 89)
 1. Planta soterrani
 2. Planta baixa
 3. Planta baixa amb altell
 1. Planta pis
 - Patis de llum i ventilació (art. 90)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
 - Cossos i elements sortints (art. 91)
 1. Cossos sortints
 2. Elements sortints
 - Tanques (art. 92)

Art. 83 - Parcel·la

1.- Definició.

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor del Pla General de la Comarca de Sabadell (27/07/78), quan ho permetin explícitament i en la quantia que senyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2.- Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cató o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

3.- Condicions de solar.

Per que una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions assenyalades a l'article 58 d'aquestes Normes.

Art. 84 - Unitats d'ordenació i edificació.

1.- Unitat d'ordenació.

- a) S'entén per unitat d'ordenació la part del sol privat - parcel·lable o parcel·lat - a la que es fa referència per aplicar l'índex d'edificabilitat i percentatge d'ocupació establert pel Pla General per a cada zona o subzona.
- b) La unitat d'ordenació s'haurà de desenvolupar obligatòriament mitjançant un Estudi de Detall o Pla Especial.
- c) La unitat d'ordenació fixa l'àmbit mínim de l'Estudi de Detall o Pla Especial.
- d) L'Estudi de Detall o el Pla Especial haurà de distribuir l'edificabilitat de la unitat d'ordenació en unitats d'edificació i/o parcel·les edificables, establint el repartiment numèric de l'aprofitament dins la proposta formal i espacial del conjunt.

2.- Unitat mínima d'edificació.

- a) S'entén per unitat mínima d'edificació la part del sostre edificable que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.
- b) Tota unitat d'edificació té adjudicat per l'Estudi de Detall o el Pla Especial un sostre i una ocupació global i ocupacions de plantes pis que poden ser desiguals entre les diferents unitats d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació.
- c) Segons la manera com es defineix el volum de la unitat d'edificació, aquesta pot ser "flexible" o "unívoca".

3.- Unitat d'edificació "flexible".

- a) És flexible quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial admet variacions en el projecte arquitectònic.
- b) En aquest cas la definició volumètrica e farà mitjançant perímetres o volums reguladors màxims, i un índex d'edificabilitat particular, o sostre màxim edificable referits ambdós al perímetre regulador.

4.- Unitats d'edificació "unívoca".

- a) És unívoca quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial és ajustada i obligatòria per el projecte arquitectònic.
- b) En aquest cas la definició volumètrica es fa mitjançant alineacions i alçades reguladores obligatòries.

Art. 85 - Edificabilitat.

1.- Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2.- Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de medició definits en aquestes Normes.

3.- Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada entre l'últim forjat i la coberta (planta sotacoberta) que sigui habitable i així s'utilitzi.
- c) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.

Quan per motiu de la pendent del terreny, la planta soterrani es pugui destinar a habitatges, la superfície destinada a aquest ús es computarà.

- d) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- e) La superfície que ocupin els patis il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
- f) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell dependent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.
- g) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.

4.- Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

- a) És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius de l'Estudi de Detall o Pla Especial vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.
- b) En cas que de les determinacions de l'Estudi de Detall o del Pla Especial donin com a resultat un sostre global inferior al sostre màxim derivat de l'índex d'edificabilitat de la zona, es podrà redactar un altre Estudi de Detall referit a tota la unitat d'ordenació i redistribuir la diferència de sostre entre totes les unitats d'edificació.

Aquesta redistribució, es farà proporcionalment a les superfícies de sostre màxim de les diferents unitats d'edificació segons l'anterior Estudi de Detall, llevat que en aquest s'acordi expressament el contrari.

5.- Sostre màxim per unitat d'edificació.

- a) És la superfície de sostre edificable resultant de la distribució que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial per a cada unitat d'edificació.
- b) En cas de tenir una unitat d'edificació construïda, i no existir l'Estudi de Detall o Pla Especial (sectors provinents d'anteriors planejaments) el sostre màxim que li correspon a cada una de les unitats d'edificació serà l'existent

Art. 86 - Ocupació.

1.- Ocupació.

- a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents i els patis de llums i de ventilació llevat dels patis mixtos.
- b) Quan l'edificació es situï alineada al vial s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computables dins del sostre edificable.

2.- Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i només el 50% de l'espai lliure no edificable referit a tota la unitat d'ordenació.

Es podrà superar el 50% d'ocupació de l'espai lliure no edificable si es garanteix la plantació d'arbrat al seu damunt.

Art. 87 - Volum de l'edificació.

1.- Perímetre regulador.

- a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.
- b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per cada planta.
- c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació es situï a les alineacions de vial.

2.- Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o parts d'edificis.

3.- Alçada reguladora.

- a) És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o parts d'edificis.
- b) L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa.

4.- Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o part d'edifici dins de l'alçada reguladora.

5.- Separació mínima entre edificació o cossos.

Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables la distància mínima entre dos edificis pròxims estarà en funció de la major altura de les edificacions corresponents, d'acord amb la següent taula:

Número de plantes	Separació mínima (en metres)
Fins PB + 2 PP	4 m.
PB + 3PP o PB + 4 PP	8 m.
PB + 5 PP i PB + 6 PP	12 m.
> PB + 6 PP	20 m.

6.- Assolellament mínim per habitatge.

- a) Assolellament en la mateixa illa (en façanes a carrer i pati de les noves edificacions i en façanes a pati de les edificacions existents).

Als efectes il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, serà tal que asseguri a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de desembre de cada any.

- b) Assolellament a illes veïnes.

- A fi de limitar els efectes negatius que poden originar-se sobre l'edificació existent o possible en zones confrontades hauran de complir-se respecte a aquestes separacions mínimes establertes a l'apartat 6.1 anterior.
- Aquesta condició no és aplicable quan l'edificació s'alinea al carrer en les zones generals de configuració de carrers, on la limitació d'assolellament a illes veïnes ve determinada per les condicions d'edificació que provenen de l'amplada de carrer.

7.- Cotes de referència de la planta baixa.

- a) Determinen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació podent ser varies per un mateix edifici.
- b) Es defineixen en l'Estudi de Detall o en el Pla Especial corresponent.

8.- Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) La coberta de l'edifici, amb una alçada màxima de 3,20 m. per sobre el darrer forjat, de pendent no superior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual no es situï més de 0.40 m. per sobre del darrer forjat real o possible. Les golfes que en resultin seran ocupables sense que puguin formar habitatge independent, computant-se la seva superfície a efectes d'habitabilitat i edificabilitat en aquella part de planta que superi l'alçada lliure de 1,80 m.
- 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 centímetres (0'60 m.).
- c) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m.) si són opaques i podran assolir fins a metre vuitanta centímetres (1'80 m.) amb material transparent o amb reixes.
- d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m.).
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de separar-se tres metres (3.00 m) del perímetre de la façana i romandre per sota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes.
- g) Els elements tècnics de les instal·lacions, entesos com aquelles parts integrants dels serveis d'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts de seguretat dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.
- h) En tot cas, el volum d'aquests elements, la dimensió dels quals estarà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Art. 88 - Alçada de les plantes.

1.- Alçada lliure.

S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.

2.- Alçada total per planta.

S'entenen per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre i paviment (distància entre cares superiors de forjats).

3.- Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 89 - Plantes de l'edifici.

1.- Planta soterrani.

- a) S'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior

definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

- b) El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m.) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterranis prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de dos metres cinquanta cm. (2'50 m.).
- d) L'alçada útil mínima serà definida segons ordenances en funció de l'ús.

2.- Planta baixa.

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
- b) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- c) L'alçada lliure mínima serà de 2,50 m. per a usos residencials o 3,25 m. per a altres usos
- d) L'alçada total mínima serà de 2,90 m.
- e) L'alçada útil mínima i màxima es fixarà en les ordenances reguladores en funció de l'ús.

3.- Planta baixa amb altell.

- a) A la planta baixa, sempre que ho permetin l'alçada prevista a l'Estudi de Detall i les alçades mínimes previstes a les ordenances, es podrà construir un altell com a ampliació del local de la planta baixa, si be aquest comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat d'acord amb l'article 89.3.f d'aquestes normes.
- b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en planta baixa per la mateixa activitat.
- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2'50 m.), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
- d) L'altell que separarà un mínim de tres metres (3 m.) de totes les façanes de l'edifici. En cas de que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es regularà els tres metres (3 m.) des de l'interior de la porxada.

4.- Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà la fixada en l'Estudi de Detall.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 90 - Patis de llums i de ventilació.

1.- Patis de llums (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llums, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum, excepte la sala o menjador que haurà de ventilar al carrer, al pati d'illa o altres espais exteriors. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin

condicions adequades d'higiene.

- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions dels patis de llums de les plantes ja edificades, a les condicions mínimes de tamany i forma exigides per aquestes Normes.
- d) El pati de llums es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m.) i una superfície mínima que es fixa en el següent quadre:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima en m ²
1	10
2	10
3	10
4	14
més de 4	20

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2.- Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació de banys, cuines i escales. La seva superfície mínima serà de cinc metres quadrats (5.00 m²), havent-s'hi de poder inscriure un cercle de 2.00 m. de diàmetre.
- b) En els edificis d'habitatge d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.
- d) Per a la ventilació de banys també s'admeten patinets i xemeneies de ventilació, requerint-se per als primers una dimensió mínima de 1.00x1.00 metre

Art. 91 - Cossos i elements sortints.

Es defineixen i regulen d'acord amb els art. 80 i 102 d'aquestes normes en funció del tipus edificatori resultant.

Art. 92 - Tanques.

- 1.- Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quan a alçades i a materials, per les ordenances. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m.).
- 2.- Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- 3.- L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1'80 m.) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. Quan no es pugui establir la cota natural del terreny s'amidarà des del punt més alt de la partió.

SECCIÓ QUARTA: PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 93 - Paràmetres reguladors de l'ordenació:

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada seran els següents:

- Parcel·la (art. 94)
 1. Definició.
 2. Condicions de solar.
- Edificabilitat (art. 95)
 1. Índex d'edificabilitat neta.
 2. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.
 3. Distribució del sostre edificable.
 4. Construccions auxiliars.
- Ocupació de la parcel·la (art. 96)
 1. Ocupació màxima per parcel·la.
 2. Adaptació topogràfica del terreny.
 3. Separacions mínimes als lindars de parcel·la.
- Alçada de l'edificació (art. 97)
 1. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
 2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.
 3. Elements tècnics de les instal·lacions
- Alçada de les plantes (art. 98)
 1. Alçada lliure.
 2. Alçada total per planta
 3. Alçada útil.
- Plantes de l'edifici (art. 99)
 1. Planta soterrani
 2. Planta baixa
 3. Planta pis
- Sòl lliure (art. 100)
 1. Sòl lliure de l'edificació
- Patis de llum i ventilació (art. 101)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 102)
 1. Cossos sortints
 2. Elements sortints
- Tanques (art. 103)

Art. 94 - Parcel·la.

1.- Definició.

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parciais, Especials o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'aprovació del Pla General de la Comarca de Sabadell (27/07/78) i en la quantia que assenyalen els paràmetres de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2.- Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi els següents elements d'urbanització:

- Accés rodat.
- Encintat de voreres.
- Pavimentació de calçada i voreres.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
- Enllumenat públic.
- Xarxa de sanejament.

Això no obstant, podrà atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant.

Mentre no es constitueixi la garantia, no podrà atorgar-se la llicència.

En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 95 - Edificabilitat.

1.- Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2.- Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes de càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
- e) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació són computables a efectes d'edificabilitat.
- f) La superfície que ocupin els altells depenents de la planta baixa i els espais sota-coberta ocupables computen a efectes d'edificabilitat

3.- Distribució del sostre edificable.

- a) Els sostre edificable podrà distribuir-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.

- b) Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge, distribucions de l'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim segons l'índex d'intensitat d'edificació.

4.- Construccions auxiliars.

- a) S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
- b) El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

Art. 96 - Ocupació de parcel·la.

1.- Ocupació màxima per parcel·la.

- a) S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
- c) 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.
- d) Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.

2.- Adaptació topogràfica del terreny.

- a) Per tal de possibilitar una correcta implantació topogràfica de les edificacions aïllades en terreny de fort pendent, l'ocupació en planta de les edificacions es reduirà segons els següents percentatges:
- en pendents entre el 30% i el 50% de desnivell, reducció d'un 33%
 - en pendents entre el 50% i el 100% de desnivell, reducció del 50%
- b) Les parcel·les amb pendent superior al 100% situades en qualsevol classe de sòl no seran edificables.
- c) En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:
- Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més d'un metre cinquanta centímetres (1'50 m.) per damunt o a més de dos metres vint centímetres (2'20m.) per sota de la cota natural del terreny en la partió.
 - Les plataformes d'anivellament dels terrenys a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar en cap punt un metre cinquanta centímetres (1'50 m) per damunt de la cota natural del límit.
 - Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres metres (3'00 m.) encara que per l'acumulació de les alçades d'excavació i terraplè admeses li pugues correspondre una major alçada total.
 - En parcel·les industrials podrà redactar-se un projecte d'urbanització de la parcel·la que justifiqui i resolgui tècnicament moviments de terres superiors als previstos en els punts precedents en funció de les necessitats industrials, que no podran superar els cinc metres (5.00 m.) d'alçada ni talussos inferiors a la proporció 1:3.
 - Atenent a les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitari-assistencial en les parcel·les de pendent inferior al 30%.

3.- Separacions mínimes als llinars de parcel·la.

- a) Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de

parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, seran les establertes en cada cas per la regulació de zona.

- b) Les edificacions auxiliars hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació al llindar amb excepció del previst en la regulació de zona.
- c) Els cossos sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als llindars de parcel·la.
- d) Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 97 - Alçada de l'edificació.

1.- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada reguladora 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.
- b) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es 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.
- c) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de mes-menys un metre (1 m.), en relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
- d) L'alçada reguladora màxima i les plantes es determinen en la regulació de cada zona.
- e) En edificis situats en polígons industrials, l'alçada reguladora serà coincident amb l'alçada lliure de l'edificació.

2.- Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) La coberta de l'edifici, amb una alçada màxima de 3,20 m. per sobre el darrer forjat, de pendent no superior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual no es situï més de 0,40 m. per sobre del darrer forjat real o possible. Les golfes que en resultin seran ocupables sense que puguin formar habitatge independent, computant-se la seva superfície a efectes d'habitabilitat i edificabilitat en aquella part de planta que superi l'alçada lliure de 1,80 m.
- 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 centímetres (0'60 m.).
- c) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m.) si són opaques i podran assolir fins a metre vuitanta centímetres (1'80 m.) amb material transparent o amb reixes.
- d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m.).
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de separar-se tres metres (3.00 m) del perímetre de la façana i romandre per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes.
- g) Els elements tècnics de les instal·lacions, entesos com aquelles parts integrants dels serveis d'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i

televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts de seguretat dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.

- h) En tot cas, el volum d'aquests elements, la dimensió dels quals estarà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Art. 98 - Alçada de les plantes.

1.- Alçada lliure.

- a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
- b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

2.- Alçada total per planta.

- a) S'entenen per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
- b) L'alçada total per planta es fixa en la regulació de zona.

3.- Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 99 - Plantes de l'edifici.

1.- Planta soterrani.

- a) S'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estigui menys d'un metre (1.00 m.) per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- b) El límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m.), de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrànies prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de dos metres cinquanta cm. (2'50 m.).
- d) L'alçada útil mínima serà definida segons ordenances en funció de l'ús.

2.- Planta baixa.

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
- b) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- c) L'alçada lliure mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.) per a usos residencials o tres metres vint-i-cinc centímetres (3,25 m.) per a altres usos.
- d) L'alçada total mínima s'estableix en dos metres noranta centímetres (2,90 m.)
- e) L'alçada útil mínima serà definida per les ordenances en funció de l'ús.

3.- Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.)

- c) L'alçada total mínima s'estableix en dos metres noranta centímetres (2,90 m.)
- d) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 100 - Sòl lliure.

Sòl lliure d'edificació.

1.- Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de la zona.

2.- Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

Art. 101 - Patis de llum i ventilació.

1.- Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llums, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de patis de llums s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions mínimes de tamany i forma exigides per aquestes Normes.
- d) El pati de llums es considera interior quan no és obert espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llums mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m.) i una superfície mínima que es fixa en el següent quadre:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima en m2
1	10
2	10
3	10
4	14
més de 4	20

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2.- Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatge d'alçada fins planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.

- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 102 - Cossos i elements sortints.

1.- Cossos sortints.

- a) S'entén per cossos sortints les parts de construccions que sobresurten de l'alineació de l'edificació, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
- b) Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i aquells altres que disposin de tots els tancaments fixos. La superfície en planta d'aquests cossos computa a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
- c) Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments fixos, o bé aquells que, tot i tenir només barana perimetral, sigui opaca. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
- d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. La superfície en planta no computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.
- e) S'estableix un vol màxim pels cossos sortints en edificacions en ordenació aïllada d' un metre vint centímetres (1.20 m), havent-se de situar en qualsevol cas, dins el perímetre màxim edificable.

2.- Elements sortints.

- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassin el perímetre edificable.
- b) Es consideren com a tals els sòcols, els ràfecs, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
- c) S'admeten elements sortints puntuals amb un límit màxim de 15 cm.
- d) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de quaranta-cinc centímetres (0,45 m.)

Art. 103 - Tanques.

1. Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quan a alçades i a materials, per les ordenances. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada de dos metres (2,00 m.)
2. L'alçada màxima de les tanques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada de un metre cinquanta centímetres (1,50 m.) si son opaques i dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.) si son transparents, reixes o similars, amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En el cas que els terrenys col·lindants estiguin a diferent cota, l'alçada màxima de la tanca s'amidarà des del pati situat a la cota superior.

SECCIÓ CINQUENA: VARIANTS DE REGULACIÓ.

Art. 104 - Definició.

S'entén per variant de regulació aquelles condicions específiques relacionades amb l'ús i/o forma de l'edificació que condicionen una àrea o una parcel·la sense alterar els altres aspectes de la regulació de la zona.

- 1.- Les variants de regulació seran obligatòries en aquelles àrees o parcel·les en que així ho especifiquin els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000).

- 2.- Les variants de regulació es podran desenvolupar de manera opcional sempre que la regulació de zona ho permeti.

Art. 105 - Classificació.

Hi ha dos grups de variants de regulació.

- 1.- Variants que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums. En aquest cas l'àmbit serà definit com a unitat arquitectònica i resolt directament mitjançant atorgament de llicència.
- 2.- Variants que compensen els volums. En aquest cas varien l'emplaçament i/o forma dels volums però no la qualitat i dóna lloc a compensació de volums. L'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Estudi de Detall.

Art. 106 - Tipus de variants de regulació per grups.

- 1.- Variants de regulació que no compensen volum.
 - variant de porxo.
 - variant de reculada a les plantes pis.
 - variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- 2.- Variants de regulació que compensen volums o sostre.
 - variant d'acord de fronts.
 - variant de reculada a tot un front.
 - variant d'ordenació de volums.

SUBSECCIÓ 1a.: VARIANT DE REGULACIÓ DE PORXO

Art. 107 - Definició.

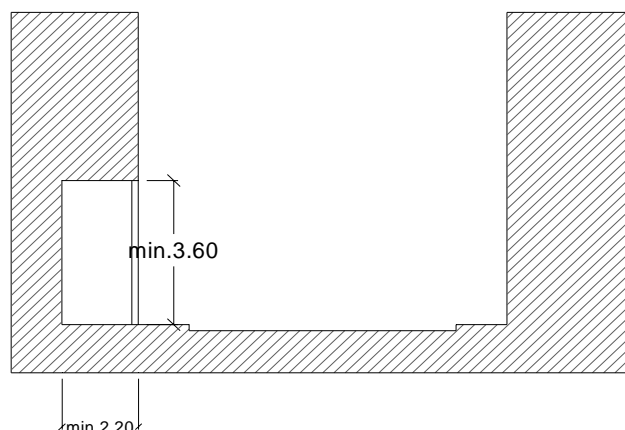
Comprèn la parcel·la on es planteja crear una façana porticada.

Art. 108 - Regulació general.

- 1.- Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
- 2.- L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 109 - Condicions de l'edificació.

- 1.- La llum de pas entre pilars formant porxos i la façana retranquejada serà com a mínim dos metres vint centímetres (2'20 m.).
- 2.- L'alçada lliure mínima dels porxos serà de tres metres seixanta centímetres (3'60 m).



- 3.- La façana porticada tindrà un ample mínim de 12 m.
- 4.- L'espai porticat tindrà servitud d'ús públic.
- 5.- Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament de façana en les mitgeres que quedin al descobert llevat que aquestes s'haguessin reculat anteriorment. Aquesta circumstància obligarà a assumir els costos de la reforma necessària perquè els dos espais porticats tinguessin continuïtat, condició necessària per l'atorgament de la llicència d'edificació.
- 6.- S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona, o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.

SUBSECCIÓ 2a: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA A LES PLANTES PIS.

Art. 110 - Definició.

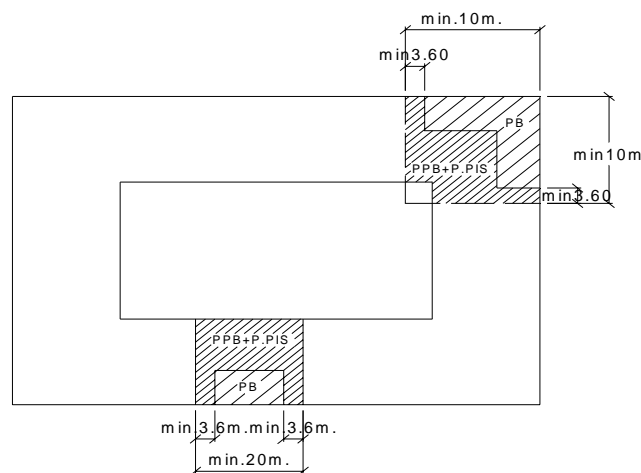
Comprèn una parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.

Art. 111 - Regulació general.

- 1.- Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
- 2.- L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 112 - Condicions d'edificació.

- 1.- Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m.) continua en planta baixa.
- 2.- La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3'60 m.) de cada mitgera.
- 3.- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- 4.- S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.



SUBSECCIÓ 3a: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA PARCIAL DE LA TOTALITAT DE LES PLANTES.

Art. 113 - Definició.

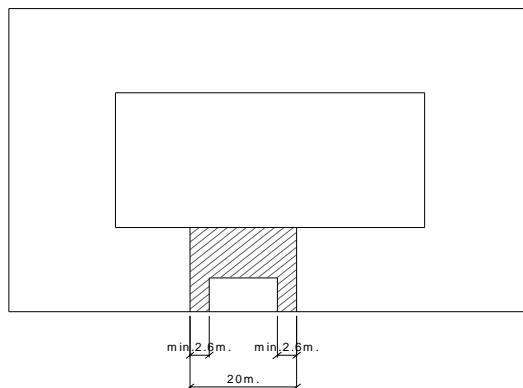
Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada parcial de l'edificació en la totalitat de les plantes.

Art. 114 - Regulació general.

- 1.- Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
- 2.- L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 115 - Condicions de l'edificació.

- 1.- Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m.) continua en planta baixa.
- 2.- La reculada s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2'60 m.) de cada mitgera.
- 3.- La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- 4.- S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona, o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.



SUBSECCIÓ 4a: VARIANT DE REGULACIÓ D'ACORD DE FRONTS.

Art. 116 - Definició.

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja reordenar els desnivells d'alçades entre els volums dels diferents fronts de carrer.

Art. 117 - Regulació general.

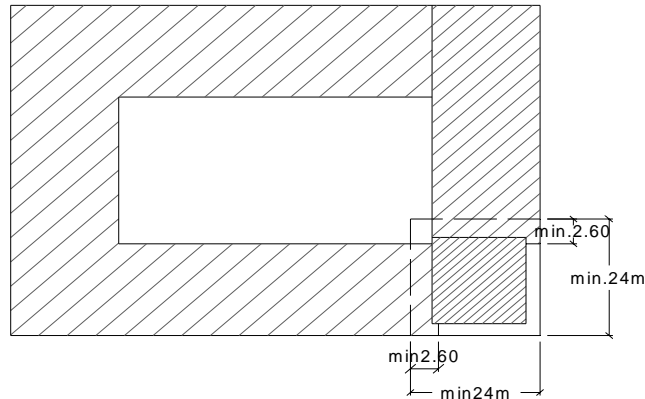
- 1.- La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
- 2.- L'Estudi de Detall haurà de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de zona donant lloc a compensació de volums.

Art. 118 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

- 1.- La unitat d'ordenació serà cantonera i tindrà una longitud mínima de façana a cada un dels vials de vint-i-quatre metres (24 m.).
- 2.- En cas de reculada aquesta s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2'60 m.) de cada mitgera.
- 3.- Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica (regulació general de zona) no podran ventilar als patis de llum.
- 4.- Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.

En cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics la intensitat de l'edificació teòrica corresponent als sols objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació.

- 5.- L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que es compleixin les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.



- 6.- L'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les col·lindants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicació general de les Normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de desembre a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

SUBSECCIÓ 5a: VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA A TOT UN FRONT.

Art. 119 - Definició.

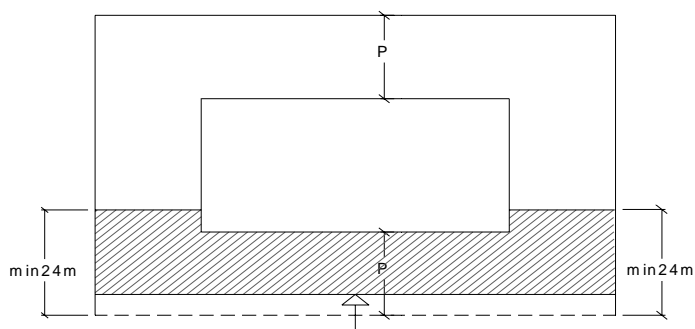
Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una reordenació de volums amb la finalitat de disposar d'un carrer més ample.

Art. 120- Regulació general.

- 1.- La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
- 2.- L'Estudi de Detall haurà de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de zona donant lloc a compensació de volums.

Art. 121- Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

- 1.- La unitat d'ordenació serà tal que abarqui la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de vint-i-quatre metres (24 m.) per a cada un dels fronts contigus al primer.
- 2.- L'alçada reguladora màxima aplicable a l'ordenació serà la que correspongui a l'amplada del vial incloent-hi l'eixamplament.
- 3.- La reculada comprendrà tot un front d'illa entre carrers.



- 4.- La profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada o alineació de referència (segons plànol N-C escala 1:2.000).
- 5.- L'alçada reguladora màxima per front oposat seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior o alineació de referència (segons plànol sèrie N-C escala 1:2.000).
- 6.- La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny.

- 7.- L'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les colindants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicació general de les Normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de desembre a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o les cotes de medició de les alçades reguladores.

SUBSECCIÓ 6a: VARIANT DE REGULACIÓ D'ORDENACIÓ DE VOLUMS.

Art. 122 - Definició.

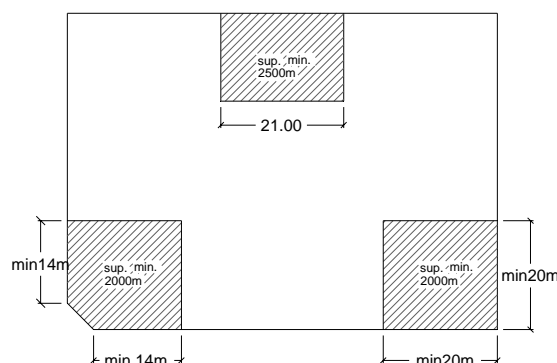
Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums diferent de la prevista en la regulació de la zona o sistema.

Art. 123 - Regulació general.

- 1.- La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
- 2.- L'Estudi de Detall haurà de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de zona donant lloc a compensació de volums.

Art. 124 - Condicions de l'ordenació.

- 1.- La unitat d'ordenació podrà comprendre:
 - a) una illa completa.
 - b) aquella part d'illa que tingui una superfície mínima de 2.500 m².
 - c) aquella part d'illa que sigui cantonera i tingui una superfície mínima de 2.000 m².
- 2.- Les unitats d'ordenació que siguin cantoneres hauran de tenir una longitud de façana a cada front de via pública superior a vint m. (20 m.). En els casos de xamfrà, hauran de tenir una longitud mínima de catorze metres (14 m.) des del punt de flexió fins la mitgera corresponent. El seu desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de via pública, no podrà ser inferior a quaranta metres (40 m.).



- 3.- L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una conferència de més de quinze metres (15 m.) de radi.
- 4.- Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.
- 5.- En el cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais lliures la intensitat de l'edificació teòrica corresponent als sols objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació, no podent-se sobrepassar, en total, els límits d'edificabilitat resultants de l'aplicació de la regla anterior.
- 6.- L'ordenació de volums haurà d'ajustar-se a les següents regles:
 - a) Respectarà les prescripcions d'aquestes Normes, relatives a mitgeres, alineacions de vialitat, cossos sortints, elements sortints i patis de llums.
 - b) Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica corresponent no podran ventilar als patis de llums.
 - c) El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, a cada planta, el percentatge màxim que es fixa en el següent quadre, d'acord amb la superfície de la parcel·la, situant-se, en tot cas, dintre dels límits establerts per la profunditat edificable:

Superfície de parcel·la	Percentatge màxim d'ocupació (%)
de 2.000 a 3.000 m ²	60
de 3.000 a 4.000 m ²	55
de 4.000 a 5.000 m ²	50
de 5.000 a 6.000 m ²	45
de 6.000 a 7.000 m ²	40
de 7.000 a 8.000 m ²	35
> 8.000 m ²	30

- d) L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que es compleixin les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.
- e) L'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les colindants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicació general de les Normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de desembre a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o les cotes de medició de les alçades reguladores.

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS

SECCIÓ PRIMERA: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS.

Art. 125 - Classificació general.

- 1.- Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
- 2.- Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els trenta-un usos específics següents:
 1. Unifamiliar
 2. Plurifamiliar
 3. Comerç
 4. Comerç de gran superfície
 5. Oficines i serveis
 6. Hotelers
 7. Restauració
 8. Recreatiu
 9. Indústria artesanal
 10. Indústria urbana
 11. Indústria agrupada
 12. Indústria separada
 13. Magatzem
 14. Serveis tècnics i mediambientals
 15. Tallers de reparacions de vehicles
 16. Aparcament
 17. Estació de serveis
 18. Educatiu
 19. Sanitari-assistencial
 20. Esportiu
 21. Cultural
 22. Associatiu
 23. Religios
 24. Serveis urbans
 25. Agrícola
 26. Ramader
 27. Forestal
 28. Viari
 29. Lleure
 30. Ecològic i paisatgístic
 31. Extractiu

Art. 126 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la forma següent:

1.- Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable) o un sistema.

2.- Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3.- Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4.- Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic el qual es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

5.- Usos complementaris.

a) S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

b) Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

c) En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

- Plurifamiliar
- Comerç de gran superfície
- Hotel·ler
- Recreatiu
- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Indústria separada
- Estació de serveis
- Extractiu

Art. 127 - Classificació i Definició dels usos globals.

El present Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1.- Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

2.- Ús terciari.

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionalment que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

3.- Ús industrial.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos tècnics utilitzats.

4.- Ús rural.

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5.- Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

6.- Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7.- Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquitment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

8.- Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 128 - Classificació i definició dels usos específics.

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1.- Unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2.- Plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

També s'inclouen en aquest us el bifamiliar, és a dir, habitatges agrupats verticalment, però sense accés ni elements comuns.

3.- Ús de comerç

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, planxat i similars.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Comprèn també les galeries comercials enteses com l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

Quan la superfície total de la galeria comercial sigui superior a 1.800 m² s'assimilarà a l'ús de comerç de gran superfície.

4.- Ús de comerç de gran superfície.

Comprèn aquells establiments comercials de venda al detall o a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu i que tenen una superfície edificada total superior a 1.800 m² o tenen una superfície neta de venda superior a 1.300 m². (Llei 1/1997 de 24 de març).

5.- Oficines i serveis.

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

6.- Hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

7.- Restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8.- Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

9.- Indústria artesanal.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10.- Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències greus sobre l'entorn.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indica l'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 15 Kw. en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 Kw.

11.- Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

12.- Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

13.- Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

14.- Serveis tècnics i mediambientals.

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la

reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

15.-Tallers de reparació de vehicles. Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No s'inclouen els tallers del ram de planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

16.-Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

17.-Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- 1) Dos aparells sortidors per el subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- 2) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- 3) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

18.-Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixi en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19.-Sanitari-assistencial.

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poder ser casals, menjadors, centres d'orientació o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

20.-Esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

21.-Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

22.-Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

23.-Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

24.-Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, funerària, etc.)

25.-Agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, tals com:

- Envasat d'oli d'oliva.
- Conserves vegetals.
- Neteja, classificació i envasat de fruites i altres productes vegetals.
- D'altres activitats similars.

26.-Ramader.

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera, tals com:

- Classificació i envasat d'ous.
- Incubació d'ous.
- Preparació de farratges per alimentació del bestiar.
- Elaboració de pinsos compostos.
- Indústries de derivats làctics (mató, formatge, mantega, etc.) elaborats artesanalment.
- I d'altres activitats similars.

27.-Forestal.

Comprèn l'ús destinat al manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

28.-Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells pel subministrament de benzines i gasòlis.

29.-Lleure. Àrea de picnic.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

30.-Ecològic i paisatgístic.

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

31.-Extractiu.

Comprèn les activitats d'extracció d'àrids i d'explotació de recursos naturals a cel obert.

SECCIÓ SEGONA: REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.

Art. 129 - Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

El present Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent esquema:

1.- En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global.

La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos denominats i compatibles.

2.- En el sòl urbanitzable programat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per les zones que defineix el corresponent Pla Parcial, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.

El Pla General o el corresponent Pla Parcial podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

3.- En el supòsit que es delimiti sòl urbanitzable no programat, el Pla General assignarà un o més usos globals i la proporció obligatòria o alternativa per a cada unitat urbanística integrada.

4.- En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla General.

La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i incompatibles.

5.- Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús dominant i els usos compatibles.

Art. 130 - Desenvolupament de la regulació dels usos.

1.- La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema serà competència del Pla General.

La seva alteració representarà la revisió o la modificació del Pla General.

2.- La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable programat o no urbanitzable, o pels sistemes generals o locals serà competència del Pla General.

L'alteració d'aquests usos dominants, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla, suposarà la modificació del Pla General.

3.- La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla General.

Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

3.1.- En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podrà:

a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.

b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.

c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb un ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial o mitjançant Estudi de Detall.

- 3.2.- En el sòl urbanitzable programat mitjançant l'aprovació del Pla Parcial es regularan detalladament aquests usos.
- 3.3.- En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla General.

Art. 131 - Autoritzacions provisionals dels usos específics.

Els usos específics que s'instal·lin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació o l'ús sigui disconforme amb el planejament, seguiran el règim general establert a la secció segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes.

SECCIÓ TERCERA: REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS.

Art. 132 - Regulació específica dels usos.

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla General estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 133 - Activitats.

- 1.- S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
- 2.- La concreció de cadascuna de les activitats adscrita per cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
- 3.- Per a l'establiment de la intervenció administrativa de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, serà d'aplicació la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral d l'administració ambiental i posteriors disposicions i reglaments.

Art. 134 - Situacions relatives.

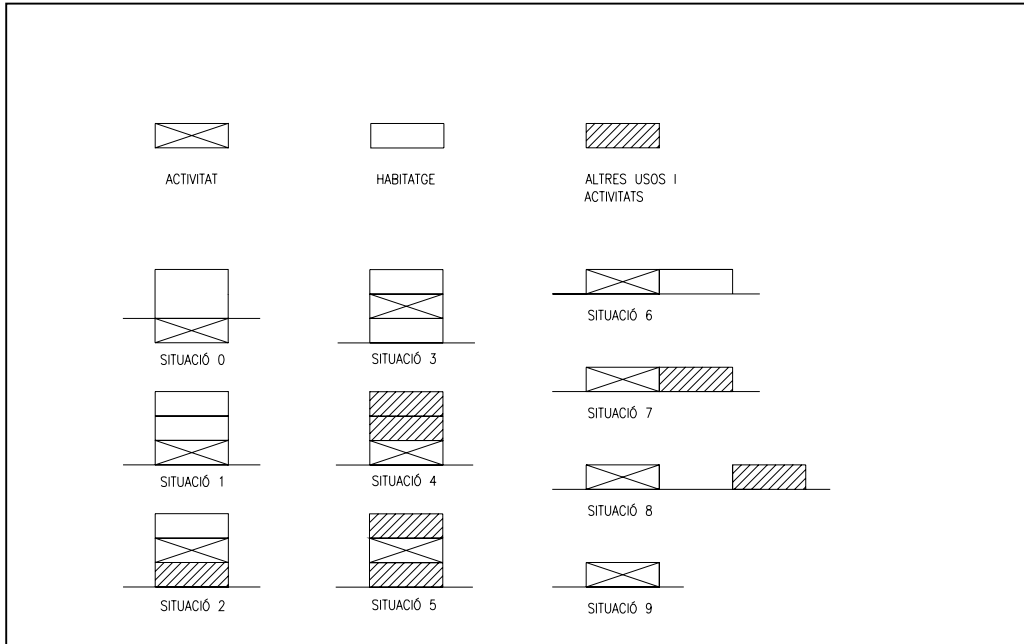
- 1.- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
- 2.- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- 3.- D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
 - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
 - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



Art. 135 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es determinen en el següent quadre:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	< 120 m ²										
	120 m ² a 500 m ²										
	200 m ² a 1300 m ²										
	Galeries comercials										
Comerç gran superfícies	(> 1300 m ²)										
Oficines i serveis	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones d'aforament										
	> 100 persones d'aforament										
Indústria artesanal											
Indústria urbana											
Indústria agrupada											
Indústria separada											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Talles de reparació de vehicles											
Aparcament											
Estació de servei											
Educatiu	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Sanitari assistencial	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Esportiu	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Associatiu	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Cultural											
Religiós	< 120 m ²										
	> 120 m ²										

Us permès

Us no permès

L'admissió d'usos en situació 0 està condicionada a la vinculació de l'activitat en la planta baixa.

Art. 136 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient.

- 1.- Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
- 2.- La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
- 3.- Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
 - 3.1 Pel que fa al control de sorolls i vibracions, els objectius generals de la regulació seran els que determina l'art. 5, ordre 30/10/95 del Departament de Medi Ambient.
 - 3.2 Pel que fa a la gestió dels residus que es portin a terme dins l'àmbit municipal, serà d'aplicació el contingut del Capítol IV de la Llei 6/1993 de 15 de juliol de la Generalitat.
 - 3.3 Pel que fa a la gestió dels enderrocs i residus de la construcció, és d'aplicació el Decret 201/1994 del Departament de Medi Ambient.

Art. 137 - Regulació supletòria.

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 138 - Simultaneïtat d'usos.

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 139 - Mesures tècniques correctores.

- 1.- Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
- 2.- Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el seu mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
- 3.- Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ QUARTA: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.

Art. 140 - Definició.

- 1.- S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
- 2.- S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl o en edificacions i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 141 – Reserva d'espais públics per estacionament.

- 1.- Els plans parcials en sòl urbanitzable, els plans especials en sòl urbà i sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcament, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat per aquest PGMO
- 2.- En sòl urbanitzable programat seran aplicables els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent

Art. 142 - Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parciais i Especials.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- 1.- Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,40 m. d'ample per 5,00 m. de longitud sense obstacles, si es col·loquen en bateria i de 2,00 m. d'ample per 5,00 m. de longitud si es col·loquen en filera. En aquest cas caldrà garantir un espai lateral de circulació de 3 m d'amplada.
- 2.- Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de tràfic.
- 3.- Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats i disposaran d'enllumenat.
- 4.- Els espais oberts per estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquest efecte es disposaran al voltant els elements d'arbrat i jardineria que assegurin aquesta integració.
- 5.- En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.

Art. 143 - Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

- 1.- En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o nombre d'habitatges sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament previstes a l'article següent. Aquestes places es situaran a l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
- 2.- Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places

d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

- 3.- Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article citat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
- 4.- En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
- 5.- En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest pla, que sol·licitin la construcció de més de tres habitatges, serà obligatòria la reserva d'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest pla.
- 6.- Mitjançant Plans Especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podrà modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en les que l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
- 7.- Les condicions tècniques dels aparcaments així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 144 – Previsió mínima de places d'aparcament com a ús complementari obligatori.

A. En sòl urbà

1. Els edificis de nova planta i les edificacions de nova implantació s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior de l'edifici o al mateix solar.
2. El nombre mínim de places que caldrà preveure és el següent

a) Edificis d'habitatges

- Una plaça d'aparcament per habitatge unifamiliar, cada 100 m² de superfície interior útil. Mínim 2 places
- Una plaça d'aparcament per habitatge bifamiliar, cada 100 m² de superfície interior útil. Mínim 3 places
- Una plaça d'aparcament per cada habitatge amb una superfície interior útil inferior a 60 m²
- Una plaça i mitja d'aparcament per cada habitatge amb una superfície interior útil entre 60 i 100 m²
- Dues places d'aparcament per cada habitatge de superfície interior útil major de 100 m²

Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció resultant s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la reserva mínima d'aparcament de l'edifici.

b) Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:

- Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 2.a) d'aquest article.
- Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per cada local.

c) Locals comercials en edificis sense habitatges:

- Si tenen menys de 400 m², una plaça per cada 60 m² de superfície construïda
 - Locals comercials destinats a ús quotidià alimentari:
 - entre 400 i 1.299 m²: Tres (3) places per cada 100 m² de superfície de venda
 - més de 1.300 m²: Deu (10) places per cada 100 m² de superfície de venda
 - Locals comercials destinats a ús quotidià no alimentari i resta:
 - entre 400 i 1.299 m²: Dues (2) places per cada 100 m² de superfície de venda
 - més de 1.300 m²: Deu (10) places per cada 100 m² de superfície de venda
- d) Edificis o locals d'oficines i serveis.
- Una plaça (20 m²) per cada 60 m² o fracció de superfície construïda. Mínim d'una plaça per local.
- e) Hotels, residències i similars:
- Una plaça (20 m²) per cada habitació, més una plaça per cada 200 m² de superfície construïda
- f) Edificis o locals destinats a restauració:
- Una plaça cada 10 persones o fracció a partir de 100 persones d'aforament
- g) Edificis o locals destinats a usos recreatius o espectacles.
- Una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- h) Edificis industrials:
- Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
- i) Magatzems.
- Una plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda
- j) Tallers de reparació de vehicles.
- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades la ocupada pels tallers de vehicles de quatre o més rodes; en els de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.
- k) Estacions de servei.
- En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.
- l) Edificis per a dotacions sanitàries i assistencials:
- Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.
3. Les promocions d'habitatges en filera disposaran d'un únic accés o gual comú a tots ells per a promocions de més de tres i fins a sis habitatges; i fins a dos accessos o guals, també comuns, per a promocions de set o més habitatges, en aquest cas situats el més distants entre ells, de forma que es redueixi al mínim el seu impacte sobre el vial.
4. Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:
- a) Obres de reforma que no comportin un augment del nombre d'habitatges, ampliació o addició de fins a una planta pis.

B. En Sòl Urbanitzable Programat.

S'observarà allò que fixi el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja (1,50) per cada 100 m² de sostre edificable potencial.

Art. 145 - Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.

1.- Causes de grandària.

- a) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre, podrà exonerar-se o reduir l'obligació de reserva d'aparcament en funció de les reserves o dèficits existents en la zona.
- b) Quan el nombre de places resultants per planta soterrani sigui inferior a deu, no serà obligatòria més d'una planta soterrani.
- c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall, o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el sobrant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.
- d) Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles en el mateix edifici.

2.- Causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als dotze metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3.- Causes urbanístiques.

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fica alguna condició que n'impossibilita el compliment.

4.- Altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.

En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda

TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Art. 146 - Definició.

Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria infraestructures de comunicacions, infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.

La classificació d'un sòl com a sistema implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, als efectes d'allò que disposa l'art.98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments i serveis tècnics, si el Pla General no determina l'ús i la titularitat, caldrà mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla Especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la utilitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla Especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla General a un equipament o servei tècnic concret.

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

SISTEMES GENERALS			
Infraestructures de Comunicació	A	Viari	A
Infraestructures de Serveis	B	I.de Serveis Tècnics I.de Serveis mediambientals	B.1 B.2
Equipaments comunitaris	C	Reserva d'equipament Equipament educatiu Equipament sanitari-assistencial Equipament associatiu Equipament esportiu Equipament administratiu i serveis urbans Equipament de lleure Equipament cultural Dotacions comunitàries privades Equipaments d'àmbit supramunicipal	C.0 C.1 C.2 C.3 C.4 C.5 C.6 C.7 C.8 C.9
Espais lliures	D	Protecció del curs fluvial Àrees verdes perimetrals Places i jardins urbans Protecció de marges i barrancs	D.1 D.2 D.3 D.4

Art. 147 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes.

El Pla General delimita:

- 1.- En els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000) els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Castellar del Vallès delimitats en el plànol de la sèrie N-A (escala 1:20.000).
- 2.- En els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

Art. 148 - Titularitat i afectació del sòl per a sistemes.

- 1.- El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació.

- 2.- Els sòls per a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que podran ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquest Pla General o planejament que el desenvolupi.
- 3.- La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, respecte d'aquells sistemes en que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.
- 4.- En els casos que no especifiquen aquestes Normes, els sistemes d'equipament o serveis tècnics que en el moment de l'aprovació del Pla General siguin de titularitat privada, la podran mantenir.

Art. 149 - Desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes.

- 1.- El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla Especial en qualsevol tipus de sòl segons el que estableix en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
- 2.- La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans Especials temàtics (per exemple el Pla Especial viari, el Pla Especial de l'equipament escolar...) o bé mitjançant Plans Especials d'àmbit territorial concret (per exemple, el Pla Especial d'una unitat de recorregut paisatgístic, el Pla Especial del curs del Ripoll ...).
- 3.- Quan els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

Art. 150 - Obtenció dels sistemes.

Els sistemes s'obtindran, segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb els instruments fixats en el Capítol Tercer del Títol I d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Art. 151 - Valor urbanístic dels sistemes.

- 1.- El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
- 2.- El valor urbanístic que correspondrà als sistemes adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

CAPÍTOL SEGON: SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ. SISTEMA VIARI. (CLAU A)

Art. 152 – Definició

El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Art. 153 - Tipus de vies.

1.- Formen part del sistema viari (clau A):

a) La xarxa bàsica territorial.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar la vila de Castellar del Vallès amb la resta del territori.

La conformen el conjunt d'autopistes i vies segregades que creuen el terme municipal i les carreteres fora del Sòl Urbà i Urbanitzable.

La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-A (escala 1:20.000) i N-B (escala 1:5000).

b) La xarxa bàsica urbana.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes.

La conformen les carreteres que transcorren dins del Sòl Urbà i Urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.

La xarxa bàsica urbana es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-B (escala 1:5.000)

c) La xarxa complementària urbana.

És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de completar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.

La xarxa complementària urbana es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-C (escala 1:2.000).

d) La xarxa de camins rurals.

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb la ciutat.

La xarxa de camins rurals es troba grafiada en els plànols de la sèrie N-B (escala 1:5.000).

Art. 154 - Titularitat.

El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.

Art. 155 - Règim general.

1.- En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2.- Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 156 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Viari.
- 2.- Usos compatibles: aparcament.
- 3.- Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:
 - a) Tenir accés per un carrer d'amplada superior a 10 metres (10 m.).
 - b) Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de quatre cotxes com a mínim.
 - c) L'ús dels assoridors no es podrà fer directament des de la calçada de cap vial.
 - d) No podran subministrar carburant a vehicles de més de dues tones (2,00 Tm).

Les condicions tècniques de les unitats de subministrament així com al regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, com també per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

La titularitat pública dels sòls on s'emplacin les unitats de subministrament no impedirà que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa del servei, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 157 - Protecció del sistema viari.

- 1.- El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:
 - a) Zona d'afectació.

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
 - b) Línia d'edificació.

Des de la línia d'edificació fins l'eix del viari estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.
- 2.- Respecte a la xarxa bàsica territorial, aquest Pla General distingeix entre les vies existents, en que es grafia la zona de domini públic amb la qualificació viària i les noves vies que es projecten en que es grafia únicament la reserva viària, que correspon en dimensions a la zona d'afectació.
- 3.- Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

Art. 158 - Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies.

- 1.- Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2.- Dins les indicacions generals establertes a l'apartat anterior, el Pla Parcial, Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000). Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.
- 3.- Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Parcial en Sòl Urbanitzable Programat no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000), i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

Respecte a la xarxa complementària urbana, en Sòl Urbanitzable Programat, el Pla General defineix les vies complementàries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinües en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000).

- 4.- En el sòl urbà, dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials o els Estudis de Detall podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) sempre que no en disminueixin la superfície.
- 5.- Les línies discontinües que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

En la regulació del sòl no urbanitzable del Títol VII d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa de camins rurals.

Art. 159 - Viaductes i túnels.

Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte o túnel, tindran un tractament diferenciat respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (art. 67-2 del R.D. 1073/1977 de 8 de febrer pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).

Art. 160 - Llicència.

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 161 - Publicitat.

- 1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.
- 2.- En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 de 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

Art. 162 - Estudis d'Impacte Ambiental.

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL TERCER: SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS (CLAU B)

Art. 163 - Definició.

El sistema infraestructures de serveis comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament, reciclatge, i reutilització de residus urbans, espais per a la investigació i divulgació de qüestions mediambientals. Aquest pla delimita aquests sòls en el plànol d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5000) i sèrie N-C (escala 1:2000)

L'ús global d'aquest sistema és l'ús de serveis tècnics.

Art. 164 - Delimitació de sòl per infraestructures de serveis.

En general les infraestructures de serveis no previstes en aquest Pla General, es situaran preferentment en sòl classificat com a sistema d'equipament.; en el seu defecte en sòl classificat com a sistema d'Espais Lliures o Sistema Viari, sempre i quan no resulti incompatible amb la funció de zona verda.

En el cas que sigui necessari emplaçar serveis infraestructures amb una ocupació superior a 400 m² en sòls classificats de sòl urbà, urbanitzable, o no urbanitzable, caldrà tramitar una Modificació Puntual de Pla General.

Art. 165 - Tipus infraestructures de serveis.

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema infraestructures de serveis es classifiquen de la forma següent:

- infraestructures de serveis tècnics. (clau B.1)
- infraestructures de serveis mediambientals. (clau B.2)

Aquesta classificació només afecta al seu ús però no al règim jurídic. En el cas de no especificar-se la classificació s'entendrà com a optativa, sent necessària la tramitació d' un Pla Especial en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.

Art. 166 - Regulació.

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Art. 167 - Titularitat.

- 1.- El sòl qualificat de sistema infraestructures de serveis tècnics específics serà de titularitat pública.
- 2.- En cas de sistemes de serveis sense ús assignat caldrà tramitar un Pla Especial en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir, actuant aquesta nova qualificació com a títol suficient per la declaració o d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
- 3.- En el cas que en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.
- 4.- La titularitat pública dels sistemes de serveis tècnics no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de la qualificació o bé la titularitat privada per part de les Companyies de Serveis.

Art. 168 - Règim general.

- 1.- En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació vigent per a cadascuna de les matèries.
- 2.- Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.

- 3.- Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 169 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Serveis tècnics mediambientals i varis.
- 2.- Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que assegurí les condicions de protecció de les instal·lacions.
- 3.- S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'unihabitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 170 - Condicions d'ordenació i edificació.

Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema infraestructures de serveis tècnics (claus B) seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta de 1,00 m² sostre/m² sòl.
- b) Quan es situïn en illes d'edificació continua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.

CAPÍTOL QUART: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU C)

SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 171 - Definició.

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'equipament comunitari.

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments comunitaris es classifiquen de la forma següent:

- Reserva d'equipament (Clau C.0)
- Equipament educatiu (Clau C.1)
- Equipament sanitari-assistencial (Clau C.2)
- Equipament associatiu (Clau C.3)
- Equipament esportiu (Clau C.4)
- Equipament administratiu i serveis urbans. (Clau C.5)
- Equipaments de lleure (Clau C.6)
- Equipaments culturals (Clau C.7)
- Dotacions comunitàries privades (Clau C.8)
- Dotacions d'àmbit supramunicipal (Clau C.9)

Art. 172 - Titularitat.

- 1.- Els sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, seran de titularitat pública. En cas d'equipaments sense ús assignat (clau C.0) caldrà tramitar un Pla Especial en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.
- 2.- Els sòls qualificats de dotacions comunitàries privades seran de titularitat privada.
- 3.- No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.

En cas de que es produeixi el cessament definitiu o el canvi d'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració o d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.

- 4.- La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

SECCIÓ SEGONA: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (claus C.0/ C.1/ C.2/ C.3/ C.4/ C.5/ C.6/ C.7/ C.8/ C.9)

Art. 173 - Règim general.

- 1.- En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
- 2.- Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 174 - Condicions d'ús.

Els usos admesos en sòls destinats a equipament que es detallen a continuació han de tenir interès públic, social o comunitari.

1.- Usos dominants:

- | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| • Equipament educatiu (C1): | Educatiu |
| • Equipament sanitari-assistencial (C2): | Sanitari-assistencial |
| • Equipament associatiu (C3): | Associatiu, Cultural i Lleure |
| • Equipament esportiu (C4): | Esportiu |
| • Equipaments per serveis urbans i administratius (C5): | Serveis urbans, Cultural, Lleure i Esportiu |
| • Equipament de lleure (C6): | Associatiu, Cultural i Lleure |
| • Equipament cultural (C7): | Cultural, associatiu i Lleure |
| • Dotacions comunitàries privades (C8): | L'actual |
| • Equipament d'àmbit supramunicipal (C9): | El què es determini per pla especial. |

2.- Usos admesos en les reserves d'equipaments no definits i en les dotacions comunitàries:

- Reserva d'equipament (C0):
 - Educatiu
 - Sanitari assistencial
 - Associatiu
 - Esportiu
 - Serveis Urbans
 - Cultural
- Administratiu (restringit a locals i edificis destinats a activitats de caràcter burocràtic pròpies de l'Administració Pública).
- Mercats (restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat, referent als mercats públics).
- Lleure.

3.- A les reserves d'equipament (C0), l'assignació de l'ús dominant es realitzarà mitjançant un Pla Parcial o Pla Especial.

4.- La modificació d'un ús dominant definit per els sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús dominant, requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

5.- Els sòls destinats a dotacions comunitàries privades requeriran l'aprovació d'un Pla Especial per tal d'assignar o modificar el seu ús dominant d'entre els usos admesos per aquest Pla General.

6.- En qualsevol cas, quan es justifiqui que en un determinat sòl no és necessari l'equipament concret o qualsevol altre pel qual ha estat reservat, l'Administració actuant podrà destinar aquest sòl a sistema d'espais lliures mitjançant el procediment que correspongui.

7.- Pels solars compresos entre els carrers Solsonès i Berguedà qualificats com a Equipament de Serveis Urbans i Administratius, Clau C5, s'admeten també els usos d'aparcament i d'estació de servei definits a l'article 128 del PGO.

Art. 175 - Condicions d'ordenació i edificació.

- 1.- El sistema d'ordenació dels equipaments i dotacions comunitàries serà en general el de volumetria específica.
- 2.- Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquests s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
- 3.- Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.
- 4.- L'ordenació dels equipaments i dotacions seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:

- a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on es situï.
- b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.

5.- Els paràmetres d'edificació per als diferents equipaments ordenats segons volumetria específica, en el cas que no quedessin definits per aplicació dels paràmetres dominants a l'entorn, seran els següents:

a) Per la reserva d'equipaments (C0):

- Índex d'edificabilitat bruta: 1,0 m²st/m²s
- Ocupació màxima de l'edificació: 30%

b) Per als equipaments:

- Índex d'edificabilitat neta:

Es determinarà en funció de les condicions de la zona de l'entorn, amb un màxim de:

- E. educatiu (C1): 1,0 m²st/m²s
- E. sanitari-assistencial (C2): 1,0 m²st/m²s
- E. associatiu (C3): 1,0 m²st/m²s
- E. administratiu (C5): 1,0 m²st/m²s
- E. esportiu (C4) : 0'8 m²st/m²s
- E. de lleure (C6): 0'2 m²st/m²s

- Ocupació màxima de la parcel·la:

Es determinarà en funció de les condicions urbanístiques de la zona de l'entorn, amb un màxim de:

- E. esportiu:
 - 1) Edificació: 10%
 - 2) Instal·lacions esportives: 70%

6.- Respecte a l'alçada reguladora màxima:

- a) En el cas d'ordenació volumètrica es fixarà en cada supòsit concret per mitjà de la composició de volums que es realitzarà mitjançant un Pla Especial o Estudi de Detall.
- b) En el cas d'ordenació segons alineació de carrer es regularà per les condicions de la forma de les edificacions on es trobi l'equipament.

CAPÍTOL CINQUÈ: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Claus D.1/D.2/D.3/D.4)

SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 176 - Definició.

- 1.- El sistema d'espais lliures del terme municipal de Castellar del Vallès comprèn aquells sòls que estructuraven una xarxa d'espais forestals, agrícoles, de valor ecològic-paisatgístic i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor integració del medi natural amb les zones utilitzades de la ciutat.
- 2.- El sistema d'espais lliures definit en el present Pla General, podrà integrar-se dins d'un esquema més ampli de xarxa territorial d'espais oberts quan estigui ordenat i regulat pel planejament Territorial, Sectorial o Especial que el determini.
- 3.- L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'espais lliures.

Art. 177 - Funcions.

- 1.- El sistema d'espais lliures definit en el present Pla General garanteix les següents funcions:

- a) Funció mediambiental.

Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats, aquests espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal, metropolità) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.

- b) Funció cultural.

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals, la investigació tecnològica per a la millora d'aquests recursos i la intervenció urbanística per la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.

- c) Funció d'esplai i lleure.

Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.

- 2.- Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Art. 178 - Regulació.

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA: PROTECCIÓ DE CURSOS FLUVIALS (Clau D.1)

Art. 179 - Definició.

Comprèn els terrenys de les lleres i del riu Ripoll i dels torrents i les obres hidràuliques .

Art. 180 - Titularitat.

El sòl qualificat de sistema de protecció de cursos fluvials podrà ser de titularitat pública o privada.

Art. 181 - Règim general.

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació del curs del riu, s'observarà allò que disposa aquestes Normes, la legislació sectorial vigent, així com les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant un Planejament Especial.

Art. 182 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Ecològic i paisatgístic
- 2.- Usos compatibles: Els estrictament necessaris per complir amb la funció de canalitzar el riu i els torrents.

Art. 183 - Mesures d'intervenció.

Les respectives administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per la realització dels projectes de sanejament i de canalització del riu Ripoll i torrents seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació de l'equilibri ecològic del curs del riu.

Art. 184 - Ordenació mitjançant Pla Especial.

- 1.- La canalització del riu on calgui es farà de forma integrada al paisatge i d'acord amb la protecció dels espais lliures del seu entorn.
- 2.- En aquest sentit, es podrà redactar prèviament un Pla Especial d'iniciativa pública que estableixi l'ordenació conjunta del curs del riu amb els espais lliures de l'entorn.

SECCIÓ TERCERA: ÀREA VERDA PERIMETRAL (Clau D.2)

Art. 185 - Definició.

Comprèn els sòls destinats a espais verds, de gran superfície que tenen com a funció principal l'esplai, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans, i que estant generalment en el perímetre urbà actuen com elements de transició amb el sòl rústec.

Art. 186 - Titularitat.

El sòl qualificat com a àrea verda perimetral serà de titularitat pública.

Art. 187 - Règim general.

En l'obtenció, la projecció, el finançament, l'ús i la conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial.

Art. 188 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Lleure.
- 2.- Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
- 3.- Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

Art. 189 - Condicions d'ordenació i edificació.

- 1.- L'àrea verda perimetral s'haurà d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria.
- 2.- Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les següents condicions:
 - a) Només s'admetran els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals que no ocuparan més del 8% de la superfície total de l'àrea verda perimetral.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc dels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

SECCIÓ QUARTA: PLACES I JARDINS URBANS (Clau D.3).

Art. 190 - Definició.

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície mitjana o petita que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. 191 - Titularitat.

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

Art. 192 - Règim general.

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les places i els jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall.

Art. 193 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Lleure
- 2.- Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
- 3.- S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

Art. 194 - Condicions d'ordenació i edificació.

- 1.- No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà.

Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

- 2.- En cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arbolització d'aquests espais i els drenatges adequats.
- 3.- Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en trossos sense identitat.

Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 m) de radi en el mínim obligatori legal.

SECCIÓ CINQUENA: SISTEMA DE PROTECCIÓ DE MARGES I BARRANCS (Clau D.4).

Art. 195 - Definició.

Comprèn els terrenys situats en els marges del riu Ripoll i dels torrents caracteritzats pel seu valor morfològic i paisatgístic i que presenten grans desnivells.

Art. 196 - Titularitat.

El sòl qualificat de sistema de protecció de barrancs podrà ser de titularitat pública o privada.

Art. 197 - Règim general.

En l'obtenció, la projecció, el finançament i la conservació dels marges i barrancs, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes, així com les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin

establir mitjançant un Planejament Especial.

Art. 198 - Condicions d'ús.

Ús dominant: Ecològic i paisatgístic.

Art. 199 - Mesures d'intervenció.

Les respectives Administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per la realització dels projectes de protecció i consolidació dels marges, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació de l'equilibri ecològic i paisatgístic.

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ.

Art. 200 - Definició.

- 1.- El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
- 2.- En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 201 - Delimitació.

- 1.- Aquest Pla delimita el sòl urbà i les zones generals en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).
- 2.- En els plànols d'ordenació de la sèrie N-C (escala 1:2.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

Art. 202 - Zones generals.

Es defineixen les zones generals en funció de dos components, la forma i l'ús global:

- a) La forma s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera, be sigui a traves de la configuració de carrers i/o places, be sigui a traves de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial.

Art. 203 - Zones i subzones.

Es defineixen les zones i subzones del sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles.

Art. 204 - Zonificació.

Les zones generals, zones i subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

ZONA RESIDENCIAL:

- | | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. zona residencial en poble vell | 1.1 nucli antic
1.2 eixample antic
1.3 ordenació singular |
| 2. zona residencial en eixample | 2.1 plurifamiliar
2.2 unifamiliar
2.3 edificació aïllada
2.4 volumetria específica |
| 3. zona residencial en sectors de de planejament parcial | 3.1 Sector Pla de la Bruguera. Pol I
3.2 Sector Pla Especial Bruguera Centre |
| 4. zona residencial en edificació aïllada | 4.1 parcel·la 200 m ²
4.2 parcel·la 400 m ²
4.3 parcel·la 800 m ²
4.4 parcel·la >1200 m ²
4.5 nuclis aïllats:
4.5.1 Les Arenes
4.5.2 Cal Joan Coix |

5. zona residencial amb ordenació especial

- 5.1 Plaça Major
- 5.2 Cal Calissó - La Rabassada
- 5.3 Cal Sagalés
- 5.4 C. Clavé
- 5.5 C. Puigvert - C. Santiago Rusiñol
- 5.6 Rda.Llevant - Onze de setembre
- 5.7 Club Esportiu Ca n'Avellaneda

6. zona residencial en transformació d'ús

- 6.1 Fàbrica Tolrà - Els Pedrissos

ZONA INDUSTRIAL:

7. zona industrial/terciari

- 7.1 indústria petita
- 7.2a indústria mitjana
- 7.2b indústria mitjana / comercial
- 7.3 indústria gran
- 7.4 indústria riu Ripoll:
 - 7.4a Satina
 - 7.4b Clois
 - 7.4c Can Barba
 - 7.4d Molí d'En Busquets
 - 7.4e El Rieral
- 7.5 comercial
 - 7.5a Plaça Major
- 7.6 industrial no edificable

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓ PRIMERA: ZONA RESIDENCIAL EN POBLE VELL. CLAU 1.

Art. 205 - Definició.

Aquesta zona comprèn la zona històrica del nucli de la vila i de Sant Feliu del Racó, els primers creixements en raval i edificacions singulars, amb qualitats ambientals específiques que el Pla respecta recollint les característiques de la seva ordenació i establint les mesures de protecció adequades per tal de mantenir les condicions ambientals i edificatòries existents.

Art. 206 - Subzones.

La zona del poble vell es divideix en tres subzones:

- Nucli antic (clau 1.1)
- Eixample antic (clau 1.2)
- Ordenació singular (clau 1.3)

SUBZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 1.1)

Art. 207 - Regulació de l'ordenació.

Es fixa com a tipus d'ordenació en el nucli antic l'alineació de vial, conservant-se les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions existents, les profunditats edificables i les alçades de les edificacions existents en l'entorn immediat.

En els plànols de la sèrie ND, escala 1:1000 s'han determinat els principals paràmetres edificatoris d'aquesta zona: n° de plantes, fondàries edificables i fronts d'edificació.

Mitjançant la figura d'un Pla Especial, caldrà ajustar les alçades que correspondran a cada front d'edificació en concret, així com qualsevol altra mesura de protecció que es pugui considerar necessària per a la preservació dels valors arquitectònics, arqueològics, històrics i ambientals d'aquesta subzona.

Art. 208 - Edificabilitat.

1. L'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable i nombre màxim de plantes detallats en els plànols de la sèrie ND a escala 1:1.000
2. En cas de que existeixi alguna zona o solar en que els paràmetres del punt 1 no vinguin regulats específicament, s'adoptarà un índex d'edificabilitat màxim de 1,20 m²st/m²s, amb un nombre màxim de plantes de PB+1

Art. 209 - Condicions de la parcel·la.

1.- Front d'edificació.

Les edificacions es disposaran amb la seva façana principal en el front de vial amb l'edificació consolidada.

En aquesta subzona no es permet la formació de cap front principal nou.

2.- Condicions de la parcel·lació:

a) Condicions per a l'ús d'habitatge unifamiliar:

- Parcel·la mínima: 100 m²
- Amplada mínima de façana: 5,00 m
- S'admetrà la disposició de fins a dos habitatges en parcel·les existents amb anterioritat a l'11 de juny de 2003 (data d'aprovació d'aquesta norma) quan comptin amb una superfície mínima de 140 m² i una façana mínima de 7,00 metres, havent-se de disposar en aquest cas superposats. En el

cas de que es pugui assignar a cada habitatge una longitud de façana mínima de 4,00 metres i una superfície de parcel·la mínima de 75 m², es podran disposar també aparellats.

b) Condicions de la parcel·la per a l'ús d'habitatge plurifamiliar:

- Parcel·la mínima: 200 m²
- Façana mínima: 12,00 m. (En el cas de parcel·les cantoneres, s'admetrà una dimensió de façana mínima de fins a 10,00 metres mesurada en el front principal de l'edificació, sempre i quan es justifiqui tècnicament la correcta implantació de l'aparcament obligatori)
- Només s'admet l'ús plurifamiliar en les parcel·les que tinguin assenyalada pel PGO un número de plantes de PB+2PP o superior, i estiguin situades en carrers d'amplada nominal superior a 8,00 metres, segons s'assenyala en els plànols normatius a escala 1:2000
- En les parcel·les existents en data 11/06/2003, quina longitud de façana superi el doble de la longitud mínima establerta en el punt c), (és a dir, més de 24,00 m.) caldrà que al menys, el 50% de la parcel·la i de la façana en el seu front edificable es destini a l'ús unifamiliar.
- Per l'aplicació del punt precedent, es consideraran també les agrupacions parcel·laries existents en data de 11/06/2003 o les que es poguessin constituir en endavant, entenent com agrupació parcel·laria el conjunt de parcel·les contigües que pertanyin a un mateix titular

Art. 210 - Condicions de l'edificació.

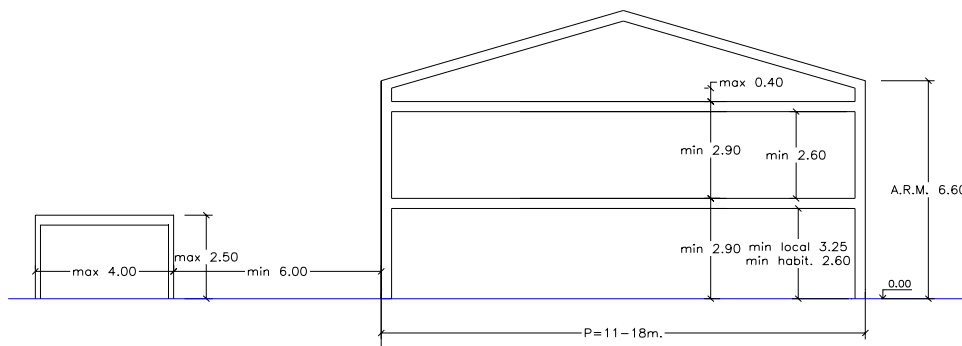
1.- Profunditat edificable.

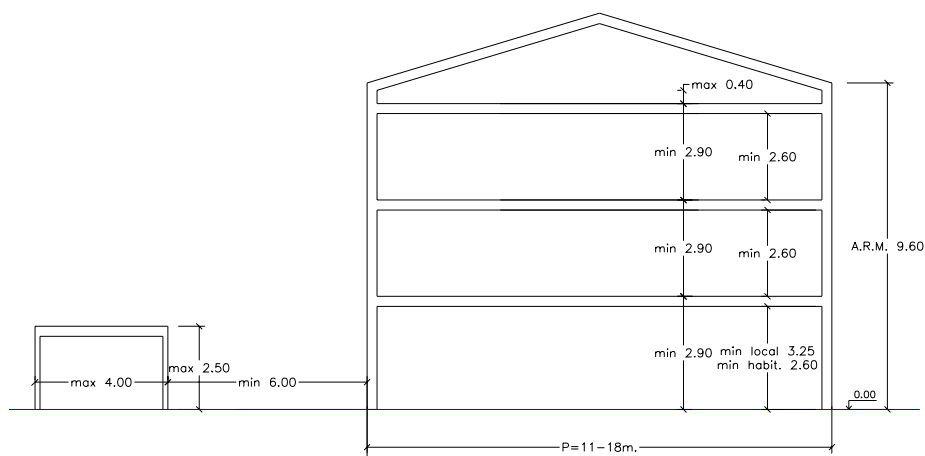
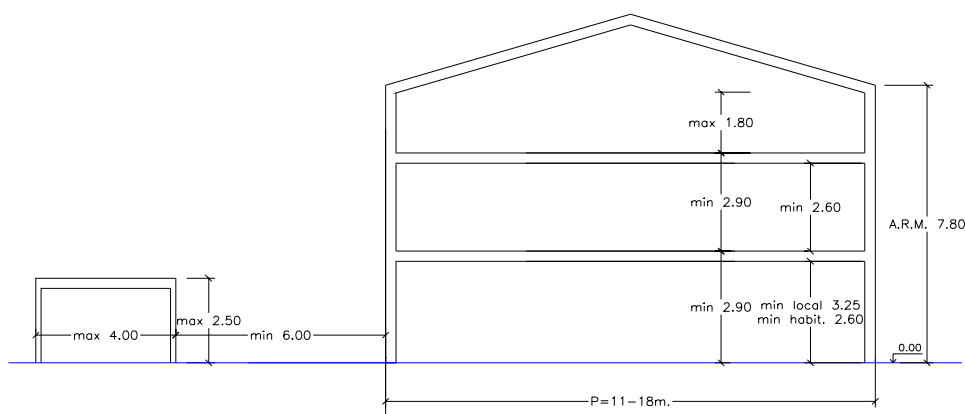
Les profunditats edificables de cada front venen determinades per les edificacions consolidades i en funció de les dimensions dels patis interiors d'illa.

2.- N° de plantes i alçada reguladora màxima.

En tant no es redacti el Pla Especial del nucli antic, que ha de fixar les alçades de cada front edificatori atenent a les alçades dominants existents, les alçades reguladores que, en funció de les característiques de les construccions existents i de les amplades dels carrers que hi confronten, correspon aplicar amb caràcter general, són:

Nombre de plantes	alçada màxima de l'edificació
PB	3,60 m
PB+1PP	6,60 m
PB+1PP+Golfes	7,80 m
PB+2PP	9,60 m





3.- Alçada lliure de planta.

L'alçada mínima lliure per planta serà de 2,60 m. Si la PB es destina a l'ús comercial, l'alçada lliure mínima haurà de ser de 3,25 m.

4.- Cossos i elements sortints.

- a) No es permeten els cossos sortints tancats.
- b) Els cossos sortints oberts i elements sortints es regulen en l'Ordenança d'edificació.

5.- Façanes.

En la composició de les façanes haurà de dominar el ple sobre el buit i a les obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre l'horitzontal.

Els colors admesos seran els de color de terres: sienes, ocres, beige, etc, evitant-se els colors estridents aplicats en grans superfícies i el blanc.

6.- Espais sota-coberta:

Només s'admet l'existència de plantes sota-coberta habitables en els habitatges unifamiliars assenyalats explícitament com a PB+1+G en els plànols de la sèrie N-D. En els altres casos, els espais sota-coberta que resultin per aplicació dels paràmetres urbanístics volumètrics seran ocupables però no habitables.

La planta sota-coberta serà utilitzable en funció de la seva alçada lliure, de l'aplicació de la normativa d'habitabilitat i de les Ordenances municipals de l'edificació

7.- En els edificis d'obra nova i gran rehabilitació que es destinin a l'ús plurifamiliar serà obligatori disposar dins el mateix edifici de les places d'aparcament requerides a l'article 144, sense tenir en compte les causes d'exempció de l'article 145 del PGO, punt 1, apartats a, b, d i e.

Art. 211 - Construccions auxiliars.

Es permeten les construccions auxiliars destinades a usos complementaris de l'habitatge en les condicions fixades a l'article 78.

Art. 212 - Condicions d'ús.

1- Ús dominant: - habitatge unifamiliar.

Usos compatibles: - habitatge plurifamiliar
- comerç
- Oficines i serveis
- Hotelers
- Restauració
- Indústria artesanal
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

2. Regulació específica de l'ús plurifamiliar:

a) En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials.

- Carretera de Sentmenat (entre Passeig i carrer del Racó)
- Carrer Major
- Carrer Església
- Carrer del Centre (entre carrer Major i Passeig Tolrà)
- Plaça de Cal Calissó
- Carrer Torras
- Carrer Colom

b) L'ús d'oficines i serveis previst a l'apartat 1 d'aquest article es restringeix per al cas concret de les activitats corresponents a: Bancs, Caixes d'Estalvi, altres entitats financeres, Entitats Asseguradores, Agències d'intermediació immobiliària i Empreses de Treball Temporal, admetent les noves implantacions a les plantes pis dels edificis i prohibint la nova implantació a les plantes baixes, en l'àmbit que inclou els següents carrers o trams:

- Plaça de Cal Calissó
- Carrer Torras
- Carrer Colom

c) En l'àmbit assenyalat al punt b) anterior es prohibeixen els següents usos: Indústria urbana, magatzem i tallers de reparació de vehicles

SUBZONA D'EIXAMPLE ANTIC (Clau 1.2)

Art. 213 - Regulació de l'ordenació.

Es fixa com a tipus d'ordenació en l'eixample antic l'alineació de vial, conservant-se les característiques de l'edificació existent, en particular les alineacions i les profunditats edificades en l'entorn immediat, amb la voluntat de conservar les característiques morfològiques del teixit urbà, tant pel que fa a la parcel·lació i edificació com pel que fa als sòls lliures d'edificació privats o públics.

En els plànols de la sèrie ND, escala 1:1000 s'han determinat els principals paràmetres edificatoris d'aquesta zona: nº de plantes, fondàries edificables i fronts d'edificació.

Art. 214 - Edificabilitat.

1.- L'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, altura i nombre

màxim de plantes i pati interior de l'illa.

- 2.- El sostre màxim edificable per cada parcel·la és el definit en els plànols de condició de l'edificació. Sèrie N-D (E-1:1000).

Art. 215 - Condicions de la parcel·la.

1.- Front d'edificació.

- a) Les edificacions es disposaran amb la seva façana principal en el front de vial amb l'edificació consolidada.
- b) En aquesta subzona no es permet la formació de cap front principal nou.

2.- Condicions de la parcel·lació:

a) Condicions per a l'ús d'habitatge unifamiliar:

- 1. Parcel·la mínima: 100 m²
- 2. Amplada mínima de façana: 5,00 m
- 3. S'admetrà la disposició de fins a dos habitatges en parcel·les existents amb anterioritat a l'11 de juny de 2003 (data d'aprovació d'aquesta norma) quan comptin amb una superfície mínima de 140 m² i una façana mínima de 7,00 metres, havent-se de disposar en aquest cas superposats. En el cas de que es pugui assignar a cada habitatge una longitud de façana mínima de 4,00 metres i una superfície de parcel·la mínima de 75 m², es podran disposar també aparellats.

b) Condicions de la parcel·la per a l'ús d'habitatge plurifamiliar:

- 1. Parcel·la mínima: 200 m²
- 2. Façana mínima: 12,00 m. (En el cas de parcel·les cantoneres, s'admetrà una dimensió de façana mínima de fins a 10,00 metres mesurada en el front principal de l'edificació, sempre i quan es justifiqui tècnicament la correcta implantació de l'aparcament obligatori).
- 3. Només s'admet l'ús plurifamiliar en les parcel·les que tinguin assenyalada pel PGO un número de plantes de PB+2PP o superior, i estiguin situades en carrers d'amplada nominal superior a 8,00 metres, segons s'assenyala en els plànols normatius a escala 1:2000.
- 4. En les parcel·les existents en data 11/06/2003, quina longitud de façana superi el doble de la longitud mínima establerta en el punt c), (és a dir, més de 24,00 m.) caldrà que al menys, el 50% de la parcel·la i de la façana en el seu front edificable es destini a l'ús unifamiliar.
- 5. Per l'aplicació del punt precedent, es consideraran també les agrupacions parcel·laries existents en data de 11/06/2003 o les que es poguessin constituir en endavant, entenent com agrupació parcel·laria el conjunt de parcel·les contigües que pertanyin a un mateix titular.

Art. 216 - Condicions de l'edificació.

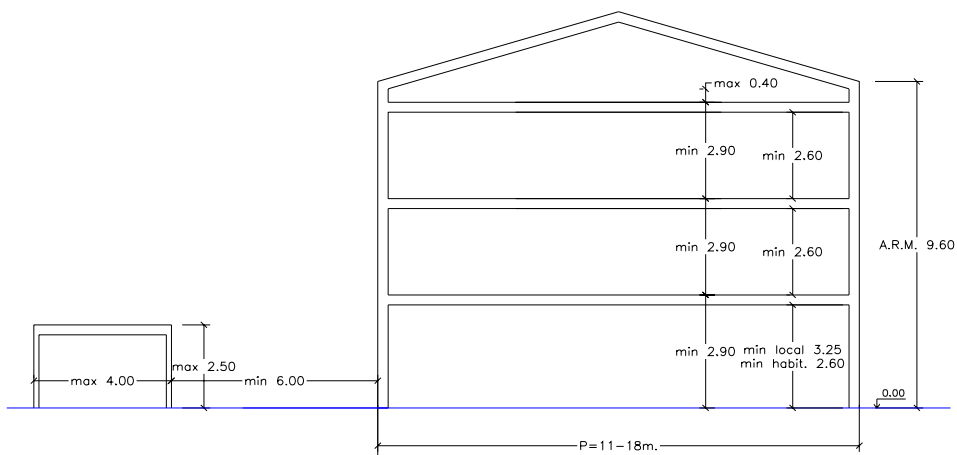
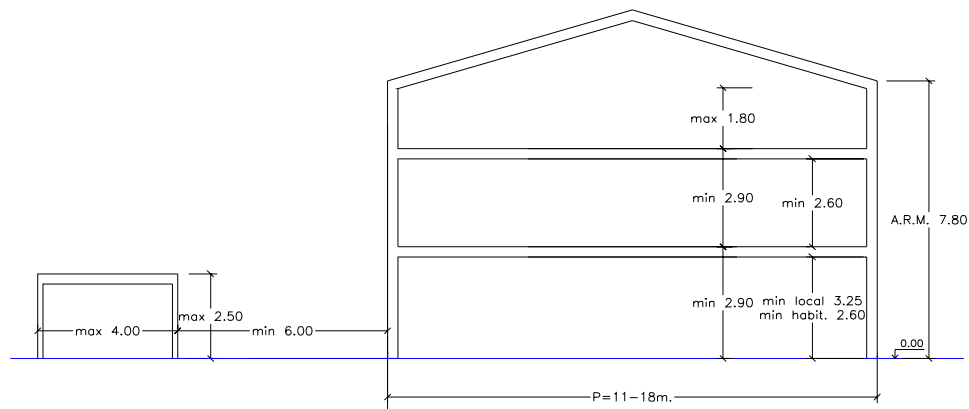
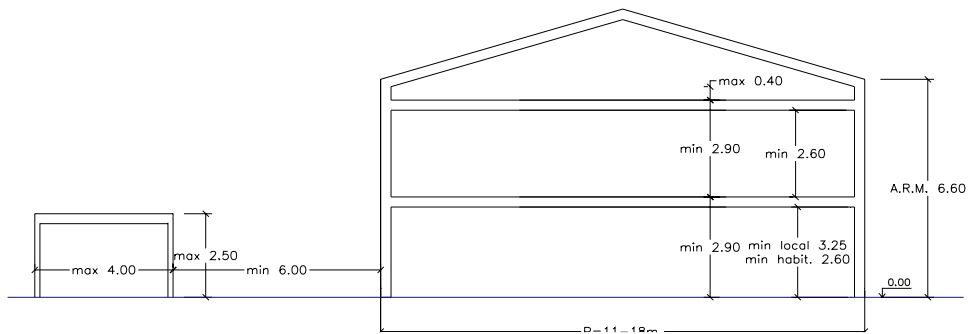
1.- Profunditat edificable.

- a) Les profunditats edificables de cada front venen determinades per les edificacions consolidades i en funció de les dimensions dels patis interiors d'illa.
- b) La profunditat edificable és com a màxim de 18 m i com a mínim d'11 m. En el conjunt de l'illa l'edificació suposarà com a màxim del 60% de la superfície total.

2.- N° de plantes i alçada reguladora màxima.

Les alçades reguladores venen regulades en funció de les característiques de les construccions existents en l'entorn i de les amplades dels carrers que hi confronten. Les alçades que correspon aplicar son les següents:

Nombre de plantes	alçada màxima de l'edificació
PB	3,60 m
PB+1PP	6,60 m
PB+1PP+Golfes	7,80 m
PB+2PP	9,60 m



3.- Alçada lliure de planta.

L'alçada mínima lliure per cada planta serà de 2,60 m. Si la PB es destina a l'ús comercial, l'alçada lliure mínima haurà de ser de 3,25 m.

4.- Cossos i elements sortints.

a) No es permeten els cossos sortints tancats.

b) Els cossos sortints oberts i elements sortints es regulen en l'Ordenança d'edificació.

5.- Façanes.

En la composició de les façanes haurà de dominar el ple sobre el buit i a les obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre l'horitzontal.

Els colors admesos seran els de color de terres: sienes, ocre, beige, etc, evitant-se els colors estridents aplicats en grans superfícies i el blanc.

6.- Espais sota-coberta:

Només s'admet l'existència de plantes sota-coberta habitables en els habitatges unifamiliars assenyalats explícitament com a PB+1+G en els plànols de la sèrie N-D. En els altres casos, els espais sota-coberta que resultin per aplicació dels paràmetres urbanístics volumètrics seran ocupables però no habitables.

La planta sota-coberta serà utilitzable en funció de la seva alçada lliure, de l'aplicació de la normativa d'habitabilitat i de les Ordenances municipals de l'edificació.

7. En els edificis d'obra nova i gran rehabilitació que es destinin a l'ús plurifamiliar serà obligatori disposar dins el mateix edifici de les places d'aparcament requerides a l'article 144, sense tenir en compte les causes d'exempció de l'article 145 del PGO, punt 1, apartats a, b, d i e.

Art. 217 - Construccions auxiliars.

Es permeten les construccions auxiliars destinades a usos complementaris de l'habitatge en les condicions fixades a l'article 78.

Art. 218 - Condicions d'ús.

1.- Ús dominant: - habitatge unifamiliar

Usos compatibles: - habitatge plurifamiliar
- comerç
- Oficines i serveis
- Hotelers
- Restauració
- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

2.- Regulació específica de l'ús plurifamiliar

a) En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accés a locals comercials.

- Carrer Colom
- Carrer Torras

b) L'ús d'oficines i serveis previst a l'apartat 1 d'aquest article es restringeix per al cas concret de les activitats corresponents a: Bancs, Caixes d'Estalvi, altres entitats financeres, Entitats Asseguradores, Agències d'intermediació immobiliària i Empreses de Treball Temporal, admetent les noves implantacions a les plantes pis dels edificis i prohibint la nova implantació a les plantes baixes, en l'àmbit que inclou els següents carrers o trams:

- Carrer Colom
- Carrer Torras

- c) En l'àmbit assenyalat al punt b) anterior es prohibeixen els següents usos: Indústria urbana, magatzem i tallers de reparació de vehicles

SUBZONA D'ORDENACIÓ SINGULAR (Clau 1.3)

Art. 219 - Definició.

Comprèn els sectors urbans edificats caracteritzats pel seu interès ambiental i arquitectònic, respecte dels que el Pla estableix mesures de protecció urbanístiques per garantir el manteniment de les condicions i característiques de la trama i de l'edificació.

Art. 220 - Regulació de l'ordenació.

La regulació d'aquests sectors es realitzarà a través de la redacció del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Castellar. Mentre no s'hagi tramitat el PEPPAC, per a l'obtenció de qualsevol llicència urbanística caldrà la tramitació prèvia d'un Pla especial de protecció individualitzat.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

Art. 221 - Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació d'aquesta subzona queden definides en cada cas per les construccions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest pla. El PEPPAC regularà les condicions de l'edificació per cada cas atenent a la preservació del caràcter històric o arquitectònic dels elements protegits.

Art. 222 - Condicions d'ús.

Ús dominant: - habitatge unifamiliar

Usos compatibles: - habitatge plurifamiliar
- comerç
- oficines i serveis
- hotelers
- restauració
- educatiu
- sanitari assistencial
- cultural
- associatiu

SECCIÓ SEGONA: RESIDENCIAL EN EIXAMPLE (Clau 2)

Art. 223-Definició.

Comprèn les zones de creixement de la vila caracteritzades per l'ordenació en illes tancades i amb l'edificació segons alineació de vial.

Es distingeixen quatre subzones segons la tipologia dominant:

- Plurifamiliar (clau 2.1)
- Unifamiliar (clau 2.2)
- Unifamiliar aïllada (clau 2.3)
- Volumetria específica (clau 2.4)

SUBZONA D'HABITATGE PLURIFAMILIAR (Clau 2.1)

Art. 224 - Definició.

Comprèn aquelles zones en que l'edificació dominant és l'habitatge plurifamiliar en illa tancada i amb l'edificació segons alineació de vial.

Art. 225 - Edificabilitat.

L'edificabilitat en resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

Art. 226 - Condicions de la parcel·la.

L'amplada mínima de la parcel·la serà de 5,0 m i 100 m² per habitatges unifamiliars i de 7m i 140 m² per habitatges plurifamiliars. Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4,0 m de façana i 75 m² de superfície, s'admetrà l'edificació unifamiliar en parcel·les constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell (27/7/78).

Art. 227-Condicion de l'edificació.

1.- Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

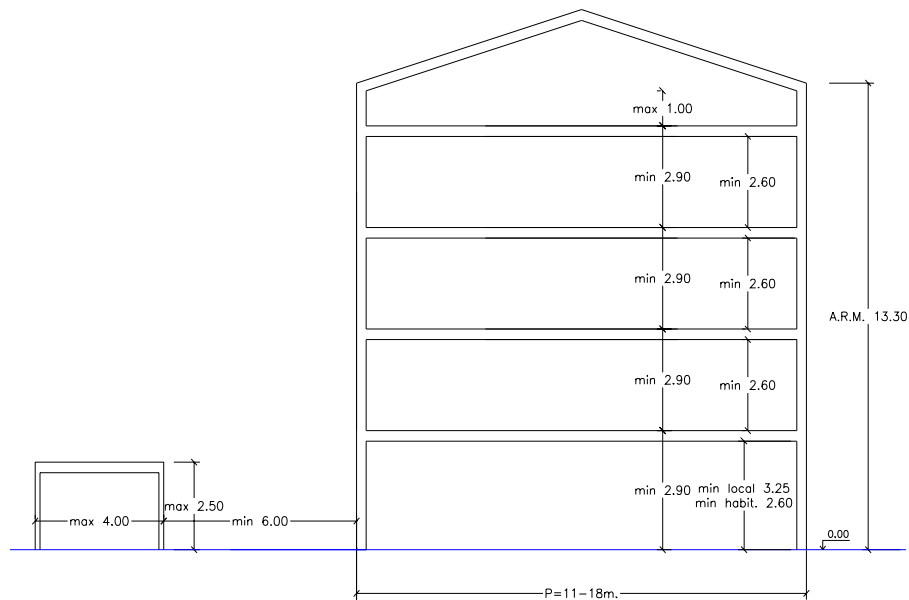
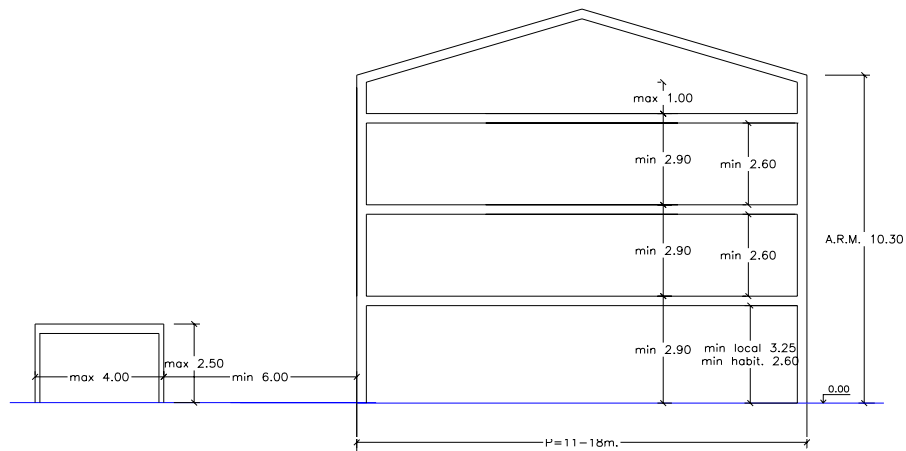
2.- Alçada per plantes.

- L'alçada total mínima per plantes serà de 2,90 m, inclòs el forjat i el paviment.
- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà 3,25 m. Quan es destini a habitatge podrà ser de 2,70 m.
- L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,60 metres.
- L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4,00 m.
- En el cas que la planta baixa sigui edificable en una major profunditat que les plantes pis, en la zona que excedeixi la profunditat edificable, l'alçada lliure màxima serà de 3,70 m.
- L'alçada útil mínima estaria en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

3.- Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada del carrer, d'acord amb els següents valors.

amplada carrer	nº màxim de plantes	alçada reguladora màxima
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m
entre 12 i 16 m	PB+3PP	13,30 m
més de 16 m	PB+4PP	15,30 m



- b) El nombre màxim de plantes es determina en els plànols de condicions de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

Art. 228 - Condicions d'ús.

1. Ús dominant: - habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: - habitatge unifamiliar
 - comerç
 - oficines
 - hotelers
 - restauració
 - indústria artesanal
 - indústria urbana
 - magatzem
 - tallers de reparació de vehicles
 - aparcament
 - educatiu
 - sanitari assistencial

- esportiu
- cultural
- recreatiu
- associatiu
- religiós
- serveis urbans

2.- Regulació específica de l'ús comercial en determinats carrers

- a) En els edificis plurifamiliars dels carrers o trams que es determinen a continuació no s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, havent-se de destinar la superfície en planta baixa lliure d'accessos a locals comercials.
- Passeig (tram entre C/Mestre Ros i C/ Major)
 - Plaça de Cal Calissó
 - Ctra. de Sentmenat (tram entre Pl. Cal Calissó i C/ Sant Pere d'Ullastre)
 - Carrer Montcada (tram entre Ctra. Sentmenat i Av. Sant Esteve)
 - Carrer Sala Boadella
 - Carrer Hospital (entre C/ Montcada i C/ Sala Boadella)
 - Avinguda Sant Esteve (entre c/Barcelona i C/ Sant Pere d'Ullastre)
- b) L'ús d'oficines i serveis previst a l'apartat 1 d'aquest article es restringeix per al cas concret de les activitats corresponents a: Bancs, Caixes d'Estalvi, altres entitats financeres, Entitats Asseguradores, Agències d'intermediació immobiliària i Empreses de Treball Temporal, admetent les noves implantacions a les plantes pis dels edificis i prohibint la nova implantació a les plantes baixes, en l'àmbit que inclou els següents carrers o trams:
- Passeig (tram entre Dr.Rovira i C/ Major)
 - Plaça de Cal Calissó
 - Ctra. de Sentmenat (tram entre Pl. Cal Calissó i C/ Sant Pere d'Ullastre)
 - Carrer Montcada (tram entre Ctra. Sentmenat i Av. Sant Esteve)
 - Carrer Sala Boadella
 - Carrer Hospital (entre C/ Montcada i C/ Sala Boadella)
- c) En l'àmbit assenyalat al punt b) anterior es prohibeixen els següents usos: Indústria urbana, magatzem i tallers de reparació de vehicles

Art. 229 - Construccions auxiliars.

Es permeten les construccions auxiliars destinades a usos complementaris de l'habitatge en les condicions fixades a l'article 78.

SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR (Clau 2.2)

Art. 230 - Definició.

Comprèn aquelles zones en que l'edificació dominant és l'habitatge unifamiliar entre mitgeres, en illa tancada i amb l'edificació segons alineació de vial.

Art. 231 - Edificabilitat.

L'edificabilitat en resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i altura reguladora màxima establerts en els plànols d'ordenació de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

Art. 232 - Condicions de la parcel·la.

L'amplada mínima de la parcel·la serà de 5,0 m i la superfície mínima de 100 m². Per sota d'aquestes dimensions i fins a 4,0 m de façana i 75 m² de superfície, s'admetrà l'edificació en parcel·les constituïdes amb anterioritat a la data d'aprovació del PGO Comarca de Sabadell.

Art. 233 - Condicions de l'edificació.

1.- Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

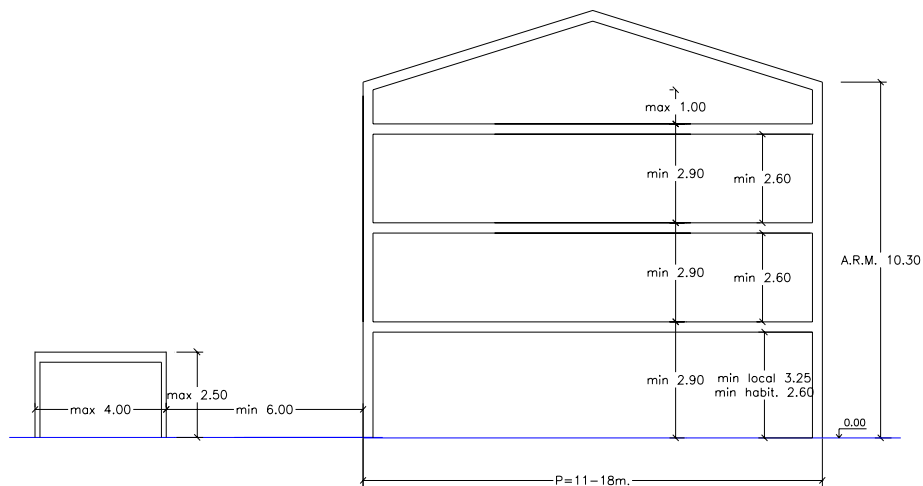
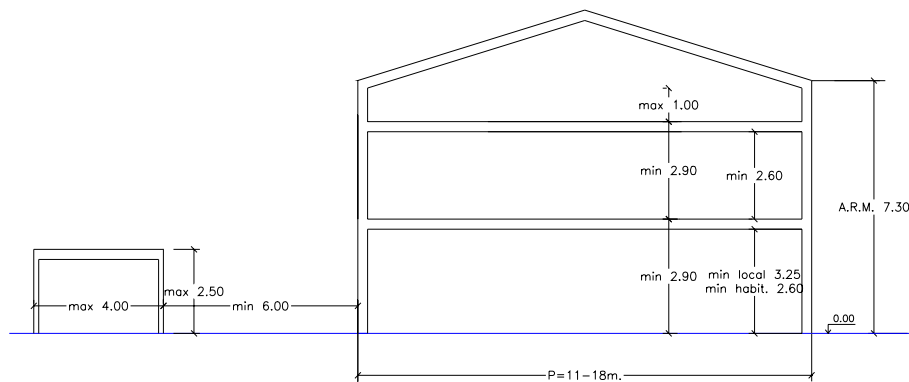
2.- Alçada per plantes.

- L'alçada total mínima per plantes serà de 2,90 m, inclòs el forjat i el paviment.
- L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,60 metres.

3.- Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada total de l'edifici va en funció del nombre de plantes:

Nombre de plantes	alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+2PP	10,30 m



- b) El nombre màxim de plantes per cada parcel·la es determina en els plànols de condicions de l'edificació (sèrie D, escala 1:1000).

4.- Planta baixa.

La planta baixa estarà situada a una cota entre +0.60 m./-0.60 m. respecte la rasant del vial.

Art. 234 - Construccions auxiliars.

Es permeten les construccions auxiliars destinades a usos complementaris de l'habitatge en les condicions fixades a l'article 83.

Art. 235 - Condicions d'ús.

Ús dominant: - habitatge unifamiliar

Usos compatibles:

- comerç (limitat a 150 m² en planta baixa)
- oficines i serveis
- hoteler
- restauració
- indústria artesanal
- educatiu
- sanitari-assistencial
- cultural
- associatiu
- religiós
- aparcament
- esportiu

SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 2.3)

Art. 236 - Definició.

Comprèn aquelles zones situades en zona d'eixample en que l'edificació dominant és l'habitatge unifamiliar aïllat o aparellat, habitualment en illa tancada i amb ordenació segons edificació aïllada.

Art. 237 - Condicions de la parcel·lació.

S'estableix la superfície mínima de parcel·la en:

- 400 m² per habitatge unifamiliar,
- 600 m² per habitatges aparellats (màxim 2 habitatges)

S'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva del PGO de la Comarca de Sabadell (27/07/78) o resultants del projecte de compensació del Pla Parcial de l'Eixample (1988).

Art. 238 - Condicions de l'edificació.

- 1.- Ocupació màxima: 40%
- 2.- Edificabilitat: 1 m²st/m²sòl
- 3.- Separacions a vials: 5 m
Separacions a parcel·les veïnes: 3 m
- 4.- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

L'alçada ve determinada pel n^o de plantes assignades en els plànols de condicions de l'edificació (sèrie ND, escala 1:1000) corresponent

Nombre de plantes	alçada màxima de l'edificació

PB+1PP	6,60 m
PB+2PP	9,60 m

5.- Alçada per plantes.

L'alçada total mínima de cada planta serà de 2,90 m inclòs el forjat i el paviment.

6.- Condició de planta baixa.

La planta baixa haurà de situar-se a una cota entre +0,60 m i -0,60 m respecte la rasant del vial a que doni front la parcel·la.

Art. 239 - Construccions auxiliars.

S'admeten les construccions auxiliars sota les següents condicions:

- 1.- Ocupació màxima: 7%
- 2.- Edificabilitat: 0 m²st/m²sòl (s'ha de treure de l'edificabilitat total)
- 3.- Alçada màxima: 3,30 m
- 4.- Altres.

Podran adossar-se als límits de les parcel·les previ el consentiment per escrit del propietari veí. En cas de que es situïn al fons de la parcel·la tindran una fondària màxima de quatre metres (4 m), sempre que es respecti la distància mínima de sis metres (6 m) respecte de qualsevol façana de l'habitatge. No podran destinar-se a l'ús d'habitatge.

Art. 240 - Condicions d'ús.

Ús dominant: - habitatge unifamiliar

Usos compatibles: - comerç (limitat a 150 m² en planta baixa)
 - oficines
 - hotelers
 - restauració
 - indústria artesanal
 - educatiu
 - sanitari-assistencial
 - cultural
 - associatiu
 - religiós

SUBZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 2.4)

Art. 241 - Definició.

Comprèn les zones que han estat definides per una ordenació volumètrica anterior, presentant una homogeneïtat tipològica dins de cada zona.

Entre d'altres, comprèn les zones 5a del PGO de la comarca de Sabadell.

Es distingeixen les següents situacions atenent a les diferents tipologies i emplaçaments:

- 2.4a Delimitada pels carrers:
 - Barcelona, Cerdanyola, Sant Esteve i Catalunya.
 - del Pont, Josep Maria Sert i Marià Fortuny.
- 2.4b Delimitada pels carrers:
 - Catalunya, Montseny, Joaquim Blume, Ripollet, Jaume I, Alí-Bei, Àngel Guimerà, i Barcelona.
- 2.4c Cases de la Tolrà, amb front als carrers:

- Sant Jaume, Llagostes i Emili Carles Tolrà.

2.4d Cases situades entre el carrer del Pont i la carretera de Terrassa.

2.4e Cases i edifici plurifamiliar de la plaça del Canigó.

2.4f Delimitada pels carrers:

- Sant Esteve, ronda Tramuntana, Verge de Núria i Onze de Setembre.

2.4g Correspon a les edificacions existents i les de nova construcció compreses dins el sector de planejament especial 5.1, Plaça Major.

Art. 242 - Edificabilitat.

Es reconeixen els volums edificats existents, regulant-se gràficament en els plànols de la sèrie ND e: 1:1000.

Art. 243 - Condicions de l'edificació.

1.- Sub-zona 2.4a

- Ocupació màxima: definida en el plànol F2 sèrie ND e: 1:1000.
- N° de plantes: PB+1PP
- Alçada reguladora màxima: 6,60 m
- Construccions auxiliars: només s'admeten les existents o les grafiades al plànol F2.

2.- Sub-zona 2.4b

- Ocupació màxima: definida en el plànol F2 sèrie ND e: 1:1000.
- N° de plantes: PB+1PP
- Alçada reguladora màxima: 6,60 m
- Construccions auxiliars: s'admeten en les condicions fixades a l'art.78 o adossades a l'edificació principal, amb una superfície construïda màxima de 6 m².

3.- Sub-zona 2.4c

- Ocupació màxima: definida en el plànol F2 sèrie ND e: 1:1000.
- N° de plantes: PB+1PP
- Alçada reguladora màxima: 6,60 m. Cal respectar l'alçada definida pel ràfec de les construccions existents.
- Construccions auxiliars: s'admeten en les condicions fixades a l'art. 78, però amb una fondària màxima de 3 m.

En els habitatges aïllats o aparellats, s'admet la construcció d'un garatge alineat amb la construcció principal, amb una fondària màxima de 6 m i una alçada màxima de 3 m. La coberta no serà accessible.

4.- Sub-zona 2.4d

- Ocupació màxima: definida en el plànol G1, sèrie ND, e: 1:1000.
- N° de plantes: PB+1PP
- Alçada reguladora màxima: 6,60 m
- Construccions auxiliars: només s'admeten les existents.

5.- Sub-zona 2.4e

Els paràmetres edificatoris venen definits en el plànol G2 de la sèrie ND escala 1:1000.

En aquesta zona no s'admet cap ampliació.

Construccions auxiliars: no s'admeten.

6.- Sub-zona 2.4f

- Ocupació màxima: definida en el plànol G2 sèrie ND e: 1:1000.
- N° de plantes: PB+1PP+Golfes
- Alçada reguladora màxima: 7,80 m
- Construccions auxiliars: s'admeten en les condicions fixades a l'art. 78, però amb una fondària màxima de 3 m.

7.- Subzona 2.4g:

Es reconeixen les volumetries dels edificis plurifamiliars existents, no admetent-se cap ampliació.

Les noves edificacions s'ordenaran a través del Pla Especial de la Plaça Major.

Art. 244 - Condicions d'ús.

Ús dominant:	- habitatge unifamiliar
Usos compatibles:	- plurifamiliar (només a la zona 2.4e) - comerç - oficines - restauració - educatiu - cultural - sanitari-assistencial - associatiu - religiós

SECCIÓ TERCERA: ZONA AMB PLANEJAMENT ANTERIOR APROVAT (Clau 3)

Art. 245 - Definició.

Comprèn aquells àmbits que s'han desenvolupat mitjançant plans parcials d'acord amb les previsions del PGO de la comarca de Sabadell del 1978 i que, per presentar un grau important de particularitats respecte la normativa general i per estar en curs d'execució no han estat refosos, mantenint-se íntegrament les seves determinacions.

Art. 246 - Incorporació dels Plans Parciais.

Zona 3.1

Planejament vigent:

- Modificació del Pla Parcial Pla de la Bruguera polígon 1, aprovat definitivament el 6 de juliol de 1994.

Zona 3.2

Planejament vigent:

- Pla Especial "Bruguera Centre", aprovat definitivament el 24 de maig de 1994.

SECCIÓ QUARTA: RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (Clau 4)

Art. 247 - Definició.

Comprèn els sòls qualificats per usos residencials, en habitatge unifamiliar, envoltats de sòl lliure no edificable i ajardinat en cada parcel·la.

Art. 248 - Ordenació.

El tipus d'ordenació previst per aquestes zones és el d'edificació aïllada.

Art. 249-Sub-zones i parcel·lació.

En funció de la superfície de la parcel·la es distingeixen diferents subzones.

Subzona	Parcel·la mínima	diàmetre mínim cercle inscrivible	façana mínima
4.1	200 m ²	10 m	10 m
4.2	400 m ²	15 m	12 m
4.3	800 m ²	18 m	14 m
4.4	>1 200 m ²	22 m	18 m

Art. 250 - Sub-zona Nuclis Aïllats (clau 4.5)

Aquesta Sub-zona comprèn els nuclis de Les Arenes i de Cal Joan Coix.

En aquestes zones els plànols de la sèrie D, recullen la parcel·lació actual i les edificacions existents.

Les condicions per a la parcel·lació i substitució o nova construcció de cases es regularà per la clau 4.3, limitant l'alçada màxima a PB+1 (planta baixa i una planta pis).

Art. 251-Edificabilitat i ocupació.

Aquests paràmetres estan en funció de la superfície de la parcel·la.

Subzona	edificabilitat	ocupació
4.1 (200 m ²)	0,75 m ² st/m ² sòl	40%
4.2 (400 m ²)	0,65 m ² st/m ² sòl	30%
4.3 (800 m ²)	0,50 m ² st/m ² sòl	20%
4.4 (>1 200 m ²)	0,40 m ² st/m ² sòl	16%

Art. 252 - Alçada màxima.

- 1.- Per totes les subzones s'estableix una alçada màxima de 9,15 m corresponent a planta baixa i dues plantes pis. Es compliran totes dues condicions.
- 2.- En parcel·les amb una pendent superior al 50% l'alçada màxima es reduirà a 6,50 m i el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis.
- 3.- En les construccions palafítics, quan al porxo no s'utilitzi com habitatge o element auxiliar, no es comptabilitzarà com a planta però sí que es mesurarà en el càlcul de l'alçada màxima.

Art. 253 - Separacions.

Les separacions al vial i als altres límits de la parcel·la s'estableixen en funció de la superfície.

Aquestes distàncies seran modificables mitjançant un estudi de detall quan es consideri que les característiques topogràfiques excepcionalment desfavorables del terreny i les condicions d'edificació de l'entorn ho justifiquin, i sempre que es respecti una distància mínima de tres metres (3,00 m) per a la sub-zona 4.2, quatre metres (4,00 m) per a la sub-zona 4.3 i cinc metres (5,00 m) per a la sub-zona 4.4, no admetent-se cap reducció a la sub-zona 4.1.

Subzona	separació vial	altres límits
4.1 (200 m ²)	3,00 m	2,00 m
4.2 (400 m ²)	6,00 m	3,00 m
4.3 (800 m ²)	8,00 m	4,00 m
4.4 (>1 200 m ²)	10, 00 m	5,00 m

Art. 254 - Habitatges aparellats.

S'admeten els habitatges aparellats amb les condicions següents:

- 1.- La parcel·la tindrà una superfície igual o superior al doble de la mínima establerta en la subzona.
- 2.- La façana mínima correspondrà al doble de la façana mínima, descomptant-se les separacions laterals al límit comú.
- 3.- Caldrà inscriu en el Registre la parcel·la resultant de l'agrupació com a indivisible.
- 4.- El projecte d'edificació i la corresponent llicència seran únics.
- 5.- S'admet una agrupació màxima de dos habitatges. Aquesta agrupació no s'admet a la clau 4.4.

Art. 255 - Construccions auxiliars.

- 1.- L'ocupació màxima serà del 5% de la parcel·la. Les construccions en soterrani computen en aquest índex.
- 2.- L'alçada màxima serà de 3.30 m.
- 3.- Les edificacions hauran de respectar la mateixa separació que les edificacions principals, excepte les piscines, on podrà reduir-se la distància a la meitat.
- 4.- La superfície construïda computa dins l'índex d'edificabilitat de la parcel·la.

Art. 256 - Soterranis.

Es situaran dins del perímetre establert per les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la. No obstant, podran autoritzar-se com a construcció auxiliar a l'espai situat entre l'edificació principal i el carrer quan es justifiquin per les condicions topogràfiques de la parcel·la.

També podran adossar-se a les partions veïnes sempre que hi hagi acord entre els propietaris respectius.

Els soterranis també computen dins l'índex d'ocupació de la parcel·la.

Art. 257-Condicion d'ús.

- Ús dominant: - habitatge unifamiliar.
- Usos compatibles:
 - comerç (limitat a 150 m² en PB)
 - oficines i serveis
 - hoteler
 - restauració
 - recreatiu
 - indústria artesanal (limitada a 150 m² en PB)
 - serveis tècnics i medi-ambientals
 - aparcament
 - educatiu
 - sanitari-assistencial
 - esportiu
 - cultural
 - associatiu
 - religiós
 - serveis urbans

- **Per als usos d'hospitals, sanatoris i allotjaments comunitaris assistits (residències d'avis, asils i llars geriàtriques) inclosos dins de l'ús sanitari-assistencial definit a l'art. 128.19, s'apliquen les següents determinacions específiques:**

Condicions de la parcel·lació.

	Núm. parcel·les mínim. equival.	Sup. parcel·la requerida	Diàmetre mínim cercle inscrivible	Façana mínima
Zona 4.1	6	1200 m2	24 m	20 m
Zona 4.2	4	1600 m2	30 m	24 m
Zona 4.3	3	2400 m2	36 m	28 m
Zona 4.4	2	2400 m2	36 m	28 m.

Adaptació topogràfica. Atenent a les especials necessitats d'accessibilitat que requereixen les persones grans només s'admetrà l'ús sanitari-assistencial en les parcel·les de pendent inferior al 30%.

Separacions de l'edificació. Les separacions de l'edificació al vial i espais públics seran les mateixes que les definides amb caràcter general per a les diferents subzones. Les separacions als límits de les parcel·les veïnes seran el doble de les definides amb caràcter general per a cada subzona.

Indivisibilitat de la finca resultant. Serà requisit indispensable per poder atorgar qualsevol llicència urbanística la inscripció prèvia de la parcel·la resultant de l'agrupació al Registre de la Propietat com a finca indivisible, amb anotació explícita de renúncia al Règim de Divisió Horizontal de l'edificació resultant.

Usos existents. Els usos sanitaris existents que disposin de la corresponent llicència ambiental o d'activitats atorgada anteriorment al 25 de setembre de 2001, data d'aprovació inicial de les Normes complementàries per la regulació de ús sanitari-assistencial, podran continuar-se regulant per la normativa genèrica del Pla General, sempre i quant l'edificació existent no s'ampliï més d'un 5%. En el cas que l'ampliació signifiqui més d'un 5% de la superfície construïda son d'aplicació les condicions definides en aquest article

Art. 258 – Parcel·la de superfície inferior a la mínima.

Per les diferents subzones, les parcel·les que en el moment de l'aprovació tinguin una superfície inferior a la mínima establerta seran edificables, en les mateixes condicions que les de la resta de la subzona, sempre que la seva superfície no sigui inferior al 50% de la superfície mínima i es compleixi alguna de les condicions següents:

1. Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat.
2. Tributació com a finca independent.
3. Parcel·la existent situada entre altres ja edificades i amb impossibilitat material d'ampliació.

SECCIÓ CINQUENA: DELIMITACIÓ D'ORDENACIÓ ESPECIAL (Clau 5)

Art. 259 - Definició.

Comprèn aquelles zones que per la seva situació estratègica pel desenvolupament urbà, requereixen un tractament més acurat.

Per totes aquestes zones es preveu el desenvolupament mitjançant Pla Especial.

Les condicions dels Plans Especials es recullen en l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques.

En el cas de mantenir-se les delimitacions de zona previstes a les fitxes de l'Annex 1 i atès el seu alt grau de concreció, les zones 5.2, 5.4, 5.5 i 5.6 podran desenvolupar-se mitjançant estudis de detall.

SECCIÓ SISENA: RESIDENCIAL EN TRANSFORMACIÓ D'ÚS (Clau 6)

Art. 260 - Definició.

Aquesta sub-zona només fa referència als terrenys actualment ocupats per la fàbrica Tolrà-Pedrissos.

Es proposa el canvi de l'actual ús industrial pel de residencial-equipaments.

Art. 261 - Condicions per la transformació.

Són les establertes en l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ SETENA: ZONA INDUSTRIAL I TERCIÀRIA (Clau 7)

Art. 262 - Definició.

Corresponen aquelles zones destinades a la ubicació d'usos i instal·lacions industrials, terciaris i, en general, totes aquelles activitats econòmiques que no són compatibles amb l'habitatge, ja sigui pel caràcter dels usos, pels seus efectes secundaris o per la tipologia edificatòria que comporten.

Es defineixen diferents subzones, en funció dels emplaçaments, de la superfície de la parcel·la, dels usos admesos i de la possibilitat de subdivisió de l'edificació per activitats independents:

- Subzona 7.1, indústria petita
- Subzona 7.2, indústria mitjana
- Subzona 7.3, indústria gran
- Subzona 7.4, indústria riu Ripoll
- Subzona 7.5, comercial/Terciari
- Subzona 7.6. Industrial i terciari no edificable

Art. 263 - Subzona indústria petita (clau 7.1)

1.- Comprèn les zones on s'admet la subdivisió de l'edificació corresponent a la parcel·la mínima, assimilant-se les naus industrials resultant a edificacions entre mitgeres o aparellades, però mantenint el conjunt edificat les característiques de l'ordenació aïllada.

2.- Condicions de l'edificació:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| • Parcel·la mínima | 2000 m ² |
| • Edificabilitat | 1 m ² st/m ² sòl |
| • Ocupació màxima | 70 % |
| • Alçada reguladora màxima | 10 m |
| • Separacions a vials | 8 m * |
| • Separacions a altres parcel·les | 5 m |

* A Can Carner, Can Bernabé i Can Nicolas, 10 m.

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements funcionals o bé en aquelles parts de l'edificació en que el procés industrial ho justifiqui, sempre i quan el volum resultant no superi al que correspon a l'alçada reguladora.

3.- Sub-divisió de l'edificació:

En aquesta zona s'admet la divisió en establiments agrupats sempre i quan cada un d'ells tingui accés per vialitat pública grafiada en aquest Pla General d'Ordenació. En el cas de nova obertura de vial caldrà la redacció d'un Pla Especial que ordeni l'àmbit amb el criteris següents:

- Els vials de nova obertura es descompten a efectes de càlcul de l'ocupació.
- L'ample de la vialitat serà com a mínim 10 m.

Les dimensions mínimes que hauran de complir cadascuna de les naus resultants seran:

- | | |
|--------------------|--------------------|
| • Ocupació mínima: | 400 m ² |
| • Amplada mínima: | 10 m |

4.- Construccions auxiliars.

S'admet l'ocupació de la franja posterior lliure d'edificació en les situacions grafiades en els plànols de la sèrie N-D, amb una alçada màxima de 4 m.

Podran autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

5.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. En el cas de que per les condicions topogràfiques de la parcel·la es produeixin espais buits entre l'edificació principal i la façana o les partions laterals, es podrà autoritzar l'ús d'aquests espais.

6.- Usos admesos.

Ús dominant: - ús industrial (indústria agrupada i separada, fins categoria 5a)

Usos compatibles:

- indústria artesanal i urbana
- magatzem
- Oficines vinculades a l'activitat industrial
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei
- Esportiu
- Habitatge (limitada a una unitat per ús principal i no aplicable a l'ind. petita).
- Restauració
- Recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes sempre que no impliquin un perjudici a zones residencials veïnes i que tinguin garantit l'accés i l'aparcament)
- Comercial complementari ús industrial de l'activitat principal

7.- Subzona de Can Bages (clau 7.1a)

Comprèn l'actual assentament industrial situat a la plana de Can Bages i que està definit als plànols de la sèrie N-B.

En aquesta zona, no podran autoritzar-se noves construccions fins que no es redacti un Pla Especial que reguli l'ordenació volumètrica i la vialitat d'acord amb el que s'estableix al punt 3 d'aquest article i mentre les parcel·les no adquireixin la condició de solar.

Art. 264 - Subzona indústria mitjana (clau 7.2)

1.- Comprèn les zones destinades a indústria mitjana en edificació aïllada.

En aquesta sub-zona es distingeixen dues situacions, atenent als usos admesos:

- 7.2a: industrial
- 7.2b: industrial / comercial

2.- Condicions de l'edificació.

- Parcel·la mínima 2000 m²
- Edificabilitat 1 m²st/m²sòl
- Ocupació màxima 70 %
- Alçada reg. màxima 14 m
- Separacions a vial 8 m
- Separacions a altres parcel·les 5 m

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements funcionals, o bé en aquelles parts de l'edificació en que el procés industrial ho justifiqui, sempre i quan el volum resultant no superi al que correspon a l'alçada reguladora.

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant per sota la unitat de parcel·la mínima.

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

3.- Construccions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

4.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. En el cas de que per les condicions topogràfiques de la parcel·la es produeixin espais buits entre l'edificació principal i la façana o les partions laterals, es podrà autoritzar l'ús d'aquests espais.

5.- Usos admesos:

- Subzona 7.2a

Ús dominant: - ús industrial (indústria agrupada i separada, fins categoria 5a)

Usos compatibles: - indústria artesanal i urbana
 - magatzem
 - oficines vinculades a l'activitat industrial
 - serveis tècnics i mediambientals
 - tallers de reparació de vehicles
 - aparcament
 - estació de servei
 - esportiu
 - habitatge (limitada a una unitat per ús principal i no aplicable a l'ind. petita).
 - restauració
 - recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes, en les condicions fixades a l'article 263.6)
 - comercial complementari ús industrial de l'activitat principal

- Subzona 7.2b

A més dels usos assenyalats al punt 7.2a també s'admet l'ús comercial/terciari com a principal, en la mesura que sigui possible amb la legislació vigent d'espais comercials.

Art. 265 - Subzona gran indústria (clau 7.3)

1.- Comprèn les zones destinades a la gran indústria en edificació aïllada.

2.- Condicions edificació.

- Parcel·la mínima 5000 m²
- Edificabilitat 1 m²st/m²sòl
- Ocupació màxima 70 %
- Alçada reguladora màxima 16 m
- Sep. a vial i espais públics 13 m
- Sep. límits amb altres parcel·les 5 m

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements funcionals, o bé en aquelles parts de l'edificació en que el procés industrial ho justifiqui, sempre i quan el volum resultant no superi al que correspon a l'alçada reguladora.

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant.

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

3.- Construccions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim

d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

4.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació igual a la de l'edificació principal. No s'admet la utilització dels espais situats entre l'edificació principal i la façana o partions laterals.

5.- Usos admesos.

Ús dominant: - ús industrial (indústria aïllada, fins categoria 5a)

Usos compatibles:

- magatzem
- oficines vinculades a l'activitat industrial
- serveis tècnics i mediambientals
- tallers de reparació de vehicles
- aparcament
- estació de servei
- esportiu
- habitatge (limitada a una unitat per ús principal)
- restauració
- recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes, en les condicions fixades a l'article 263.6)
- comercial complementari ús industrial de l'activitat principal

Art. 266 - Subzona d'indústria del Riu Ripoll (clau 7.4)

1.- Comprèn els assentaments industrials situats a la llera del Riu Ripoll. Aquests assentaments no configuren polígons industrials, ja que el Pla determina la qualificació com a sòl industrial només en funció de les activitats existents en el moment de l'aprovació del PGO de la Comarca de Sabadell (27/07/1978)

Els assentaments que comprèn aquesta zona es relacionen a continuació, ordenats segons la seva situació de nord a sud:

- Satina (clau 7.4a)
- Clois (clau 7.4b)
- Can Barba (clau 7.4c)
- Molí d'en Busquets (clau 7.4d)
- El Rieral (clau 7.4e)

2.- Condicions d'edificació:

- Parcel·la mínima: L'existent en la data d'aprovació del PGO de la Comarca de Sabadell (27/07/78).
- Edificabilitat: 1 m²st/m²sòl
- Ocupació: 50 %
- Alçada reguladora màxima: 16 m
- Perímetre edificatori màxim: Definit en els plànols de la sèrie N-D

L'alçada reguladora màxima podrà ultrapassar-se amb elements funcionals, o bé en aquelles parts de l'edificació en que el procés industrial ho justifiqui, sempre i quan el volum resultant no superi al que correspon a l'alçada reguladora.

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant.

Només s'admeten les activitats existents o les que, en substitució d'aquestes, signifiquin un impacte ambiental significativament menor.

3.- Construccions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

4.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació màxima igual a la de l'edificació principal. No s'admet la utilització dels espais situats entre l'edificació principal i la façana o partions laterals.

5.- Usos admesos.

- Ús dominant: - ús industrial (indústria agrupada i separada, fins categoria 5a)
- Usos compatibles: - magatzem
 - oficines vinculades a l'activitat industrial
 - serveis tècnics i mediambientals
 - aparcament
 - habitatge (limitada a una unitat per ús principal)

6.- **Subzona 7.4a: Satina.**

Actualment s'hi desenvolupa una activitat de tints i acabats tèxtils, existent molt abans de l'aprovació del P.G.O. de l'any 1978

- Superfície de l'àmbit: 26.148 m²
- Superfície ocupada: 14.691 m²
- Prescripcions particulars:
 S'admetran projectes de reconversió industrial sempre i quan estiguin destinats a activitats amb impacte ambiental significativament inferior al de l'activitat existent.

7.- **Subzona 7.4b: Clois.**

Actualment s'hi desenvolupa una activitat de curtí i tractat de llana i pells, existent molt abans de l'aprovació del P.G.O. de l'any 1978.

Superfície àmbit nord (Can Pinyot)	4.714 m ²
Superfície àmbit sud (MC Clois)	19.015 m ²
Superfície ocupada àmbit sud	7.784 m ²
Superfície perímetre edific.	9.669 m ²

Prescripcions particulars:

- S'admetran projectes de reconversió industrial sempre i quan estiguin destinats a activitats amb impacte ambiental significativament inferior al de l'activitat existent.
- A l'àmbit nord només serà admès l'ús de magatzem vinculat a l'activitat existent.

8.- **Subzona 7.4c: Can Barba.**

L'activitat existent abans de l'aprovació del P.G.O. de l'any 1978 (Vda. Tolrà) va desaparèixer, donant pas a diverses activitats il·legals que ocupaven part de les instal·lacions.

- Superfície de l'àmbit: 38.220 m²
- Superfície ocupada: 16.482 m²
- Zona d'horts: 9.890 m²
- Superfície perímetre edificable: 16.482 + 2.618 a determinar pel PE
- Prescripcions particulars:

En haver existit diverses activitats industrials en aquest assentament amb posterioritat a la data d'aprovació del PGO de la Comarca de Sabadell (27/07/1978), podrà admetre's la implantació de més d'una activitat industrial en aquest àmbit, prèvia la tramitació d'un Pla Especial que reguli:

- a) usos i aprofitaments, amb un màxim de cinc activitats en tot l'àmbit
- b) vialitat necessària per a garantir l'accessibilitat, amb una amplada mínima de 10 metres
- c) dotació de les places d'aparcament en funció dels usos.
- d) protecció de la llera del riu.
- e) protecció dels edificis catalogats. En el cas en que ja estigui redactat el P.E.P.P.A.C, s'haurà de sotmetre a les seves determinacions.
- f) urbanització de vials i dotació dels serveis públics de sanejament i subministrament d'aigua potable, energia elèctrica i telefonia.
- g) cessió lliure i gratuïta a l'Ajuntament de la "casa del Pont", qualificada com a "Sistema d'equipaments comunitaris, clau C0".
- h) Tanmateix, serà preceptiu obtenir l'informe favorable de la Junta d'Aigües de la Generalitat en referència al risc d'inundació.

9.- Subzona 7.4d: Molí d'en Busquets.

L'activitat existent abans de l'aprovació del P.G.O. de l'any 1978 (Vda. Tolrà) va desaparèixer, no havent estat ocupades les instal·lacions amb posterioritat. Gran part del complex industrial està en estat de ruïna, sent necessari el seu enderroc.

- Superfície de l'àmbit 69.477 m²
- Superfície ocupada 22.486 m²
- Superfície perím.edifc. 35.757 m²
- Prescripcions particulars:

Només podrà admetre's la implantació d'una sola activitat condicionada a:

- a) Tramitació d'un estudi de detall que determini les edificacions a enderrocar o substituir, respectant en qualsevol cas els elements arquitectònics catalogats
- b) Urbanització de vials i dotació dels serveis públics de sanejament i subministrament d'aigua potable, energia elèctrica i telefonia.
- c) Execució de la vialitat necessària per a garantir l'accessibilitat a l'assentament, amb una amplada mínima de 10 m., i que comprèn també l'execució del vial de connexió amb el polígon industrial de Can Carner, alternatiu al pas per la zona residencial.
- d) Obtenir el preceptiu informe favorable de la Junta d'Aigües de la Generalitat en referència al risc d'inundació.

10. Subzona 7.4e: El Rieral.

L'activitat existent abans de l'aprovació del P.G.O. de l'any 1978 va desaparèixer, no havent estat ocupades les instal·lacions posteriorment. En l'actualitat no hi ha cap activitat i l'edificació està abandonada. No disposa de cap servei urbanístic, i l'accés es produeix per un camí provinent del terme municipal de Sabadell.

- Superfície de l'àmbit 6.200 m²
- Superfície ocupada 4.300 m²
- Prescripcions particulars:

Només podrà admetre's l'ús de magatzem sobre l'edificació existent.

Per qualsevol nova edificació i/o activitat, caldrà que la parcel·la hagi obtingut la condició de solar

Art. 267 - Subzona comercial/terciari (clau 7.5)

1.- Comprèn les zones reservades exclusivament al desenvolupament d'activitats terciàries, en la mesura que sigui compatible amb la legislació vigent d'espais comercials. Com a situació particular dins l'àmbit del Pla Especial de la Plaça Major, s'estableix la subzona 7.5a

2.- Condicions de l'edificació.

• Parcel·la mínima	2000 m ²
• Edificabilitat	1 m ² st/m ² sòl
• Ocupació màxima	50 %
• Alçada reguladora màxima	10 m
• Separacions a vial	8 m
• Separacions altres	5 m

No s'admet la subdivisió de l'edificació resultant.

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima.

3.- Construccions auxiliars.

No s'admeten edificacions auxiliars diferents de la principal que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert. No obstant podrà autoritzar-se la instal·lació de marquesines, de pèrgoles i d'altres elements de caràcter no permanent a les franges lliures d'edificació sempre que es destinin a l'ús d'estacionament.

4.- Soterranis.

Els soterranis tindran una ocupació màxima igual a la de l'edificació principal. No s'admet la utilització dels espais situats entre l'edificació principal i la façana o partions laterals.

5.- Usos admesos.

Ús dominant: - ús terciari en general. Comerç de gran superfície en la mesura que sigui compatible amb la legislació vigent d'espais comercials.

Usos compatibles: - magatzem
- oficines
- serveis tècnics i mediambientals
- tallers de reparació de vehicles
- aparcament
- estació de servei
- esportiu
- habitatge (limitada a una unitat per ús principal)
- restauració
- recreatiu (discoteques, bars musicals i sales de festes)

6.-Condicions especials d'ordenació de la subzona 7.5a dins del Sector de planejament especial 5.1, Plaça Major:

a) Condicions de l'edificació

- El sistema d'ordenació serà el d'ordenació volumètrica específica
- L'ordenació volumètrica específica i les alineacions i rasants es regularan mitjançant el Pla Especial, valorant la incidència sobre l'entorn.
- L'índex d'edificabilitat neta serà de 1,00 m²st/m²sòl.
- Ocupació màxima sobre rasant: 70%
- Ocupació màxima plantes soterrani: 100%
- L'alçada màxima reguladora serà de 7,00 metres, presa des del carrer de Colom.
- El nombre màxim de plantes en superfície serà 1. No s'admeten altells ni semi-nivells.
- El nombre màxim de plantes en soterrani (és a dir, per sota la rasant del carrer de Colom) serà de 3 i no s'admetran els altells ni els semi-nivells.

- Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la així com la coberta de l'edifici, que hauran de seguir els criteris d'urbanització i tractament dels espais que defineixi el Projecte d'Urbanització del conjunt. La coberta serà plana i transitable integrada a l'urbanització dels espais públics.
- El tractament i acabat dels sòls públics s'ajustarà al que s'estableixi en el Projecte d'Urbanització del conjunt.

b) Usos admesos

- ús dominant: - equipament (mercat) i supermercat.
- usos compatibles en planta baixa: - comerços estrictament vinculats a l'alimentació
- restauració.
- usos compatibles en plantes soterrani: - aparcament
- càrrega i descàrrega de mercaderies
- magatzem de mercaderies vinculades al mercat, al supermercat i per a serveis municipals.

Art. 267 bis - Subzona industrial i terciària no edificable (clau 7.6)

1.- Compren aquelles parcel·les que poden ser destinades a usos industrials o terciaris que no requereixin edificació, com per exemple, acopis de matèries primeres o stocks de productes manufacturats.

2.- Condicions de l'edificació:

- Parcel·la mínima 10.000 m²
- Índex d'edificabilitat 0,01 m² st/m² sòl
- Ocupació màxima 1%
- Volum màxim 600 m³
- Alçada reguladora màxima 6 m.
- Separació de l'edificació als límits 10 m.
- Soterranis Només s'admet l'ocupació en soterrani corresponent a l'edificació admesa

3.- Usos admesos.

- Magatzem
- serveis tècnics i mediambientals
- aparcament
- esportiu
- comercial complementari de l'activitat principal

Només s'admet una sola activitat per unitat de parcel·la mínima

TÍTOL VI: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 268 - Definició.

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla General declara aptes per a ser urbanitzats.

Art. 269 - Tipus.

D'acord amb la legislació urbanística vigent el sòl urbanitzable s'inclourà en una de les següents categories:

- 1) Sòl urbanitzable programat.

Constituint per aquells sòls que podran ser urbanitzats mitjançant l'aprovació del Pla Parcial.

- 2) Sòl urbanitzable no programat.

Seria aquell sòl susceptible de ser urbanitzat prèvia aprovació del Programa d'Actuació Urbanística.

Aquest Pla General no preveu sòl classificat com Urbanitzable No Programat.

No obstant, la revisió del Programa d'Actuació podria classificar com a Sòl Urbanitzable no Programat terrenys que actualment figuren com a Sòl Urbanitzable Programat.

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

SECCIÓ PRIMERA: CLAUS 8 i 9.

Art. 270 - Definició.

Es classifiquen com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys que mitjançant tramitació dels corresponents Plans Parcials poden ser urbanitzats i conseqüentment incorporats a l'àmbit urbà.

També s'inclouen en aquesta classificació aquells terrenys que en el Pla del 78, ja tenien aquesta classificació i que van tramitar el corresponent Pla Parcial, però no s'han executat o s'ha fet parcialment.

Art. 271 - Delimitació.

La delimitació del Sòl Urbanitzable Programat es fa en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).

Art. 272 - Regulació.

El Sòl Urbanitzable Programat delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que estableixen aquestes Normes i per les ordenances del corresponents Plans Parcials.

Art. 273 - Zonificació.

Es defineixen dues zones segons l'ús global del sector de planejament:

- Residencial (clau 8)
- Industrial / terciari (clau 9)

Art. 274 - Determinacions.

Són determinacions bàsiques per cada sector:

- La delimitació de l'àmbit definit en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).
- L'ús global indicat en els plànols de la sèrie N-B (escala 1:5.000).
- L'aprofitament mitjà.
- Les cessions obligatòries mínimes.
- Les condicions específiques indicades per cada sector.

Art. 275 - Sectors.

- 1.- Desenvolupament residencial (clau 8)
 - 8.1 Polígon 1 Pla de la Bruguera, sector 2
 - 8.2 Ca n'Oliver
 - 8.3 La Soleia del Cosidor
 - 8.4 Ronda de Levant
 - 8.5 Ampliació d'Els Fruiters
 - 8.6 Ampliació de La Virreina
- 2.- Desenvolupament industrial (clau 9)
 - 9 Can Bages

Art. 276 - Determinacions dels sectors.

8.1 Polígon 1 Pla de la Bruguera, fase 2.

És vigent la modificació del Pla Parcial aprovat definitivament el 6 de juliol de 1994 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

8.2 Ca n'Oliver

És vigent el Text Refós del Pla Parcial aprovat definitivament el 21 de juny de 1995 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

8.3 La Soleia del Cosidor.

És vigent el Text Refós del Pla Parcial aprovat definitivament el 27 de març de 1996 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

8.4 Ronda de Llevant.

Determinacions pel desenvolupament del Pla Parcial:

Es recullen les determinacions del P.G.O de la Comarca de Sabadell (27/07/78) i la modificació puntual del P.G.O. de 26 de març de 1993 del sector de la ronda de Llevant.

- Sòl d'aprofitament privat: 63%
- Cessions: 37%
- Edificabilitat bruta: 0,38 m²st/m²sòl
- Edificabilitat neta: 0,60 m²st/m²sòl
- Densitat: 15 hab./Ha.
- S'admet l'habitatge unifamiliar entre mitgeres.

8.5 Ampliació d'Els Fruïters.

Determinacions pel desenvolupament del Pla Parcial:

- Sòl d'aprofitament privat: 45%
- Cessions: 55%
- Les cessions corresponents a zones verdes seran com a mínim del 40%
- Edificabilitat bruta: 0.30 m²st/m²sòl
- Nombre d'habitatges: 10 hab/ha.
- Parcel·la mínima: 400 m²
- Ús: residencial aïllat.

8.6 Ampliació de La Virreina.

Determinacions pel desenvolupament del Pla Parcial:

- Sòl d'aprofitament privat: 45%
- Cessions: 55%
- Les cessions corresponents a zones verdes seran com a mínim del 40%
- Edificabilitat bruta: 0.30 m²st/m²sòl
- Nombre d'habitatges: 10 hab/ha.
- Parcel·la mínima: 400 m²
- Ús: residencial aïllat.

Subsidiàriament, és d'aplicació la normativa de la zona residencial en edificació aïllada (clau 4).

9. Can Bages.

Superfície del sector: 447.800 m² Sense comptabilitzar la superfície de 26.000 m² de titularitat pública ocupada per la llera del torrent, inclosa dins l'àmbit

Determinacions pel desenvolupament del Pla Parcial:

Aquest sector de planejament es podrà desenvolupar en dos subsectors de planejament, d'acord amb el que determina l'art. 63 del TR.

- Aprofitament privat del sector: 204.900 m² 45,76%

- Cessions: zones verdes 154.900 m² 34,59%
- Equipaments 26.500 m² 5,92%
- Vials 61.500 m² 13,73%
- Sòl edificable 26.500 m²
- Aprofitament privat net: 178.400 m² 39,84%
- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m² / m²

Subsector 1:

Per aquest subsector es recull el conveni signat entre l'Ajuntament i els diferents propietaris del subsector, incorporant-hi les prescripcions de la Comissió d'Urbanisme i ampliant-se l'àmbit inicialment previst per tal de poder mantenir els percentatges d'aprofitament privat que consten en el conveni signat.

- Superfície del subsector: 271.200 m²
- Aprofitament privat del subsector: 125.800 m² 46,39%
- Cessions: zones verdes 102.600 m² 37,83%
- Vials 42.800 m² 15,78%
- Sòl edificable 18.600 m²
- Aprofitament privat net: 107.200 m² 39,53%
- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m²st/m²sòl
- Condicions de l'edificació:
 - Índex d'edificabilitat net màxim: 1,15 m²st/m²sòl
 - Parcel·lació:
 - En el Pla Parcial es definiran les següents:
 - Parcel·la mínima de 2.000 m² i una sola activitat: 30% de la superfície total.
 - Parcel·la mínima de 2.400 m² i un màxim de 4 activitats, amb una nau d'ocupació mínima de 400 m² i 70% de la superfície total edificable.
 - Usos:
 - Industrial
 - comercial
 - serveis de carretera
 - usos terciaris en general

Subsector 2:

En aquest subsector, atenent a la preexistència d'unes parcel·les de grans dimensions en el sector sud-est, i la voluntat de que hi romanguin les activitats existents, s'ha previst un menor índex de vialitat, resultant en conseqüència un índex d'aprofitament privat superior.

- Superfície subsector: 176.600 m²
- Aprofitament privat del subsector: 79.100 m² 44,8%
- Cessions: zones verdes 49.700 m² 28,1%
- Equipaments 29.100 m² 16,5%
- Vials 18.700 m² 10,6%
- 10% aprofitament mig 7.900 m²
- Aprofitament privat net: 71.200 m² 40,4%
- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m²st/m²sòl
- Condicions de l'edificació
 - Índex d'edificabilitat net màxim: 1,15 m²st/m²sòl

- Parcel·lació:
 - Parcel·la 2.400 m² amb 4 activitats per parcel·la: 20% sup.
 - Parcel·la 2.000 m² amb una sola activitat: 33% sup.
 - Parcel·la 5.000 m² amb una sola activitat: 47% sup.

- Usos: - Industrial
 - comercial
 - serveis de carretera
 - usos terciaris en general

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

Art. 277 - Definició

S'entendrà per Sòl Urbanitzable No Programat, aquells terrenys aptes per la urbanització, però que aquesta no es preveu en el Programa d'Actuació.

Art. 278 - Delimitació

Aquest Pla General no preveu cap sòl classificat com a Sòl Urbanitzable No Programat.

En la revisió del Programa d'Actuació, es podria incloure en aquesta classificació, algun sector de Sòl Urbanitzable Programat, per incompliment de terminis de desenvolupament o dels compromisos adquirits per la propietat.

Art. 279 - Regulació

En el cas que es delimitessin sectors de Sòl Urbanitzable No Programat, s'aplicaria el règim jurídic que estableixi la legislació urbanística vigent.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 280 - Definició.

- 1.- El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades, pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic on el present Pla General no permet processos d'urbanització de caràcter urbà, per tal de potenciar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la vila. Els sòls inclosos en el Pla Especial de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac atendran al contingut del Pla Especial, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia .
- 2.- En l'àmbit classificat com a no urbanitzable, el Pla General determina diferents zones segons les qualificacions que s'indiquen a l'art.283 d'aquesta normativa.

Aquesta zona general es delimita en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000) com a integrant de l'estructura general i orgànica del territori.

Art. 281 - Finalitats.

Les finalitats que el present Pla General pretén a través de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- b) Preservar i promocionar la millora de les explotacions agràries i forestals.
- c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
- d) Establir la regulació dels diversos usos i les diverses activitats que es puguin admetre en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir.
- e) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri de les diferents zones del sòl no urbanitzable.
- f) Les establertes pel Pla Especial de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, en el seu àmbit.

Art. 282 - Règim jurídic.

Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim d'especial protecció establert a la legislació urbanística vigent (art. 128.2 LUR) i al règim establert pel Pla Especial, en el seu àmbit.

Art. 283 - Zones.

Els sòls inclosos en el sòl no urbanitzable estaran qualificats com a:

- zona de restauració (Clau 10)
 - Subzona 10.1: Pedrera de Vallsallent
 - Subzona 10.2: Els Saulons
 - Subzona 10.3: Sot de Golerès
- zona del Pla Especial de Sant Llorenç del Munt i l'Obac (Clau 11)
 - Subzona 11.1: Àrea de Parc Natural (PEIN)
 - Subzona 11.2: Àrea d'ampliació del Pla Especial

- zona de parc forestal (Clau 12)
 - Subzona 12.1: Parc Forestal
 - Subzona 12.2: Parc forestal d'especial protecció
- zona agrària (Clau 13)
 - Subzona 13.1: Agrícola-ramader
 - Subzona 13.2: Hortícola
- zona d'interès ecològic i paisatgístic (Clau 14)
- zona de serveis de carreteres (Clau 15)

Aquestes zones es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 284 - Regulació.

- 1.- Aquest Pla General delimita i qualifica el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie N-B (escala 1:5.000).
- 2.- Aquestes Normes estableixen les determinacions generals del sòl no urbanitzable, sens perjudici del que reguli la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries.

Art. 285 - Desenvolupament del Pla General.

- 1.- Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla, sens perjudici de l'aplicació immediata, es podran desenvolupar mitjançant Plans Especials, els quals tindran les finalitats següents:
 - a) La millora del medi rural.
 - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa i formativa en relació al medi natural.
 - g) D'altres finalitats anàlogues.
 - h) El desenvolupament del Pla Especial de Sant Llorenç del Munt i l'Obac.
- 2.- Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, llevat de regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
- 3.- Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 286 - Usos incompatibles amb caràcter general.

- 1.- Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
- 2.- Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:
 - Habitatge plurifamiliar
 - Comerç
 - Comerç de gran superfície
 - Oficines i serveis
 - Hoteler
 - Recreatiu
 - Indústria urbana
 - Indústria agrupada
 - Indústria separada
 - Magatzem
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Cementiri
 - Extractiu
 - Els establerts com a tals pel Pla Especial, en el seu àmbit.

Art. 287 - Nucli de població.

- 1.- En el sòl no urbanitzable no es podran dur a terme les condicions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població definit com aquell assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.
- 2.- Es considera condició objectiva de formació de nucli de població l'agrupació de més de tres habitatges dins d'un cercle d'un radi de 200 metres traçat sobre el centre geomètric de qualsevol dels habitatges existents.

Art. 288 - Segregacions i divisions de les finques.

- 1.- Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 139 i 141 LUR).
- 2.- Queden també prohibides, les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:
 - a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu establerta a la legislació agrària, Decret 169/1983 de 12 d'abril, que en el cas de terrenys de secà s'estableix en 3 ha. i per al de regadiu en 1 ha. En àrees d'explotació forestal la finca mínima serà de 25 ha d'acord amb la unitat mínima forestal fixada pel decret 35/1990 de 23 de gener.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o a d'altres vials de domini públic.
- 3.- Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General, els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i d'estructura de les parcel·les agràries existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor del Pla General.

Art. 289 - Habitatges rurals tradicionals. Emplaçaments.

- 1.- S'entenen per habitatges rurals els localitzats en aquells emplaçaments amb edificació que està o ha estat vinculada funcionalment a l'explotació agrària de la finca on s'emplaça.

- 2.- Les edificacions aïllades considerades habitatges rurals tradicionals són les següents:

- Ca n'Ametller (1)
- Can Borrell (2)
- El Brunet (3)
- Can Cadafalch (4)
- Mas Canyelles (5)
- Can Carner (6)
- Can Casamada (7)
- Can Faixero (8)
- Forn de Can Santpere (9)
- El Girbau (10)
- L'Hípica (ctra.de Sentmenat) (11)
- L'Illa (12)
- Can Jam (13)
- Can Juliana (14)
- Cal Mañosa (15)
- Can Mariner (16)
- Can Massaguer (17)
- Ca n'Oliver (18)
- Mas Olivet (19)
- Mas Pedro (20)
- Mas Pinetó (21)
- Puigvert (22)
- Can Quer (23)
- Raval de Dins (Cal Closes, Cal Cargol) (24)
- Can Riera (25)
- El Sabater Nou (26)

- El Sabater Vell (27)
- Can Sallent (28)
- Can Santpere (29)
- Cal Sellarès (30)
- La Soleia (31)
- Can Torrella (32)
- Can Torrents (33)

Art. 290 - Condicions per a l'edificació per ús d'habitatge rural.

- 1.- La construcció de nous habitatges, o la transformació d'edificacions existents en habitatges, estaran sotmeses a les següents condicions.
 - a) Constitució d'una finca, amb caràcter indivisible d'una superfície mínima de 5 ha. en sòls agrícoles i de 25 ha. en els sòls forestals.
 - b) El sostre màxim serà de 300 m²
 - c) Alçada màxima de 6.50 m. (PB+1PP)
 - d) Separació mínima de 10 m. a camins i límits de la propietat.
 - e) Justificació de que no es produeix nucli de població
- 2.- S'admetrà la construcció d'un nou habitatge, sempre que els existents no siguin superiors a dos. El nou habitatge es situarà a una distància màxima de 10 m. dels existents, amb la finalitat de no fomentar-ne la dispersió. En cap cas s'admetrà la divisió de la finca original ni la construcció en finques independents. En el cas d'edificacions catalogades la distància entre construccions es definirà en cada cas pel P.E.P.P.A.C.
- 3.- En els supòsits d'emplaçament per als habitatges rurals que s'indiquen a l'art. 289, els nous habitatges no superaran el volum de l'edificació existent, o en tot cas el sostre màxim que s'indica a l'apartat b) d'aquest article. Per a la disposició dels nous habitatges es considerarà com a condició preferent per a la seva autorització que es disposin de forma integrada en el volum de les edificacions existents en la data d'aprovació del Pla General, o mitjançant la substitució o rehabilitació d'altres edificacions existents en la finca; en qualsevol cas les edificacions hauran de respectar les característiques arquitectòniques pròpies del medi rural, i hauran de garantir la seva integració en les construccions tradicionals i en el medi rural.
- 4.- Es podran delimitar zones de planejament especial d'acord amb el previst a l'article 285.2, en les que es restringeixin les condicions d'edificació de nous habitatges.
- 5.- Les llicències de construcció d'habitatges estaran sotmeses a la legislació sectorial vigent (art.44.2 R.G.U.).
- 6.- Les finques que superin dues vegades i mitja la superfície mínima i que es segreguin en motiu d'una nova vivenda, hauran de sotmetre's a un estudi de la implantació de la vivenda, prèviament a la segregació.

Art. 291 - Condicions generals de les instal·lacions vinculades a obres públiques.

- 1.- D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 127 LUR) es permeten les construccions i les instal·lacions vinculades de forma directa i funcional a l'execució, la conservació i el servei de les obres públiques.
- 2.- No seran autoritzables aquestes instal·lacions si, malgrat complir el que preveu l'apartat anterior, afecten greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics, forestals o agrícoles de l'àrea afectada o circumdant.
- 3.- Les edificacions i instal·lacions amb autorització provisional vinculades a l'execució de les obres públiques, seran autoritzables sempre que es compleixin les condicions següents:
 - a) L'autorització provisional s'haurà de renovar cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran concedir-se més de dues renovacions.
 - b) A l'expedient de sol·licitud de l'autorització cal justificar expressament les raons que justifiquin la no pertorbació dels valors naturals esmentats a l'epígraf segons d'aquest article.

Art. 292 - Condicions de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.

- 1.- Amb excepció dels usos d'habitatge rural, agrícoles, ramaders, forestals, activitats cíviqües i culturals relacionades amb la natura i el medi ambient, i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
- 2.- En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:
 - a) procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 LUR i art. 44.2 RGU).
 - b) l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública a aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.
 - c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys agrícoles, forestals, les condicions naturals o els valors paisatgístics i culturals.
- 3.- El projecte haurà d'incloure mesures per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

Art. 293 - Altres disposicions de caràcter general.

- 1.- Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment aquells que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
- 2.- Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, camins rurals, etc., hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 251 LUR).
- 3.- Als efectes de l'anterior disposició les Administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.
- 4.- Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació espontània i natural existent en els mateixos.

Art. 294 - Concessió de llicències en sòl no urbanitzable.

Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

- 1.- L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·licita per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
- 2.- L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents.
- 3.- En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir l'autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes.
- 4.- En la sol·licitud de llicència per les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes en un radi de cent metres (100 m), amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta m. (150 m).

Art. 295 - Camins rurals.

- 1.- La xarxa de camins rurals definida pel present Pla General, és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb la vila. Els camins rurals formen part del sistema viari (clau A). (Sèrie N-B, escala 1:5000).
- 2.- S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no ho preveu expressament aquest Pla General, els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo o en els Plans de Gestió i Millora Forestal o Programes de l'Administració d'Agricultura o els plans de prevenció d'incendis, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
- 3.- L'obertura, modificació de traçat o variació del perfil longitudinal o transversal dels camins i les vies rurals necessiten una llicència municipal prèvia. A la memòria del corresponent projecte de sol·licitud, cal justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat dins del paisatge i la no producció d'efectes degradants al medi.
- 4.- Els camins principals previstos pels Plans de Prevenció d'Incendis, quedaran incorporats al sistema viari. Per la seva execució caldrà l'aprovació del corresponent projecte.
- 5.- L'amplada màxima dels camins rurals serà de sis metres (6 m).
- 6.- Els camins rurals han de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
- 7.- Es vetllarà per la lliure circulació no motoritzada als camins recollits en aquest pla general.

Art. 296 - Ordenació de les aigües.

- 1.- Queda totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans a la llera dels cursos d'aigua.
- 2.- L'Administració, en compliment de la legislació sectorial vigent, vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals urbanes i industrials en els torrents i les sèquies.

Art. 297 - Creuament del sòl no urbanitzable per línies de transport elèctric d'alta tensió.

- 1.- En cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
- 2.- Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial d'acord amb el que s'estableix a l'article 285 d'aquestes Normes.
- 3.- Sempre que sigui tècnicament possible seran soterrades.

Art. 298 - Tanques.

Es regularà per ordenança seguint els següents criteris:

- Les tanques de les parcel·les es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
- No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES.

SECCIÓ PRIMERA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE RESTAURACIÓ (clau 10)

Art. 299 - Restauració de sectors amb activitats extractives.

- 1.- En els sectors en què existeixin o hagin existit activitats extractives que transformin o hagin transformat substancialment el territori i que aquesta transformació es consideri incompatible amb l'entorn i/o amb la qualificació del sòl, es redactaran Plans Especials de Restauració.
- 2.- Els programes de restauració dels sectors afectats per activitats extractives es sotmetran a la tramitació administrativa i a la legislació específica, amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient.
- 3.- Un cop finalitzada l'execució del projecte de restauració, aquests sectors es regularan segons la normativa de zona de parc forestal (clau 12) o sistema de zona verda.

4.- Relació dels sectors amb activitats extractives:

- Subzona 10.1: Pedrera de Vallsallent (Pedrera i Forn de calç)
- Subzona 10.2: Els Saulons
- Subzona 10.3: Sot de Golerés

Aquesta relació no és exhaustiva, i només fa referència als sectors amb major impacte ambiental. Es podran redactar Plans Especials de restauració en tots aquells sectors inclosos en la definició del primer punt.

5.- Condicions generals per la redacció de Plans Especials de Restauració.

- a) Definició de l'àmbit.
- b) Definició dels terrenys públics i privats.
- c) Definició d'usos.
- d) Definició d'actuacions fora de l'àmbit.
- e) Redacció del programa de restauració.
- f) Pla d'etapes.
- g) Definició de recursos i gestió.

6.- Condicions particulars per la redacció de Plans Especials de Restauració:

6.1.- Els Saulons

- Estat actual: En explotació. Està en fase de tancament per l'esgotament de l'àmbit de concessió.
- Planejament vigent: Pla Especial "Els Saulons". Preveu la possibilitat d'usos esportius.
- Projecte de restauració: aprovat i en curs d'execució.
- Condicions del Pla Especial de Restauració:
 - Revisió del Pla Especial i del projecte de restauració.
 - Redacció d'un text refós.
 - Pla d'etapes.

- 7.- Per a la concessió de la llicència d'activitat d'explotació, les activitats extractives relacionades a l'annex II.I de la Llei 3/98 d'Intervenció Integral a l'Administració Ambiental hauran d'adaptar-se al contingut de la mateixa.

SECCIÓ SEGONA: REGULACIÓ DE LA ZONA DEL PLA ESPECIAL DE L'AMPLIACIÓ DEL PARC DE SANT LLORENÇ (clau 11)

Art. 300 - Regulació

Es recullen íntegrament el Pla Especial Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac i el Pla Especial de l'ampliació del Parc de Sant Llorenç, a l'annex 2, referits a les següents sub-zones:

- Subzona 11.1: Àrea de Parc Natural (PEIN)

- Subzona 11.2: Àrea d'ampliació del Pla Especial

SECCIÓ TERCERA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE PARC FORESTAL (clau 12)

Art. 301 - Definició i finalitat.

- 1.- Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors forestals, (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la vila, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
- 2.- La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat dels espais verds del terme.
- 3.- La zona de parc forestal (Clau 12) comprèn les següents subzones:
 - Subzona 12.1: Parc Forestal
 - Subzona 12.2: Parc Forestal d'especial protecció

Art. 302 - Titularitat.

- 1.- Els sols qualificats com a Parc Forestal podran ser de titularitat pública o privada.
- 2.- La determinació de la titularitat pública es fixarà mitjançant Pla Especial, i només afectarà aquelles zones d'especial interès i que es vulguin preservar de forma absoluta.

En la proposta de catàleg (annex 3) s'inclou una primera relació de les zones d'especial interès local.

Art. 303 - Règim general.

- 1.- És d'aplicació directa la Llei Forestal de Catalunya. Llei 6/88 i Decret 35 de 25/1/90.
- 2.- Supletòriament seran aplicables els preceptes que regulen la zona de valor ecològic-paisatgístic.

Art. 304 - Noves construccions.

- 1.- Construcció d'habitatges.

Es regularà d'acord amb el previst a l'article 290.1 i 290.2.

La finca mínima serà de 25 ha.

- 2.- Construccions relacionades amb l'explotació forestal, agrícola o ramadera.

Caldrà justificar la seva necessitat, i es limitaran a una superfície de 300 m².

Art. 305 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Forestal
- 2.- Usos compatibles: Habitatge unifamiliar
Agrícola - Ramader
Educatiu
Cultural
Activitats esportives compatibles amb el medi
Restauració
- 3.- Usos incompatibles: Els usos prohibits relacionats a l'art. 286 d'aquestes Normes.
- 4.- Els usos educatius i culturals estaran admesos sempre que siguin activitats relacionades amb l'ús forestal i amb activitats de protecció i promoció de la natura i el mediambient.

- 5.- L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus, dins la zona forestal, en aquelles superfícies destinades en la data d'executivitat del Pla General a aquest ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.
- 6.- L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial es condiona a la no transformació de la destinació i la naturalesa forestal d'aquesta zona i a que no lesionin els valors específics de la vegetació arbòria que es vol protegir i d'acord amb el que s'estableix a l'art. 285 d'aquestes normes.

Art. 306 - Aprofitaments forestals.

- 1.- Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya).
- 2.- Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió i Millora Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
- 3.- El fet que un arbre sigui renocat, ofegat, o mal llucat, no serà motiu suficient per a la seva extracció. No es permetrà, en cap cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
- 4.- En els sectors afectats per incendis, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial, i procurant que siguin espècies poc piròfites.
- 5.- Tindran especial protecció els arbres singulars, i sobretot aquells que figurin en el catàleg d'arbres d'interès local (annex 3). En tot cas es tindrà en compte la protecció de la diversitat de les espècies.

Art. 307 - Obertura de camins.

- 1.- No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals i els previstos als Plans de Prevenció d'Incendis.
- 2.- En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens de més de dos metres (2 m) d'amplada, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

Art. 308 - Llicències i autoritzacions.

- 1.- Qualsevol activitat que es dugui a terme en aquesta zona, estarà subjecta a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessitat d'obtenir les autoritzacions que determini la legislació sectorial vigent.
- 2.- L'obtenció d'autorització d'altres organismes o administracions no comportarà, de forma automàtica, la concessió de llicència municipal. Aquesta tan sols es podrà obtenir quan es compleixin les condicions regulades en el Pla General per aquesta zona.

Per a l'obtenció de llicència municipal, caldrà aportar la documentació aprovada per l'Administració Forestal.

- 3.- Serà necessària llicència municipal per a la tala d'arbres.

Art. 309 - Ordenació mitjançant Pla Especial.

- 1.- Per l'ordenació més detallada de les zones de Parc Forestal s'hauran de redactar Plans Especials d'acord amb el que estableix el Capítol Segon del Títol Primer d'aquestes Normes.
- 2.- Aquest Plans Especials podran establir, entre d'altres, les següents determinacions generals:
 - a) La delimitació dels sòls públics i privats, i la forma d'utilització dels públics.
 - b) Condicions de repoblació forestal.
 - c) Mesures per la prevenció d'incendis.
 - d) Regulació específica d'usos i de les condicions d'edificació.

- e) Definició d'instruments de gestió.
- f) Regulació de restauracions.

SECCIÓ QUARTA: REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÀRIA (clau 13)

Art. 310 - Definició i finalitats.

- 1.- Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que, per la destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, s'han de preservar de qualsevol procés d'urbanització per tal d'assegurar el desenvolupament i la millora de les explotacions agràries.
- 2.- La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.
- 3.- La zona agrària comprèn dues subzones:
 - Subzona 13.1: Agrícola-ramadera
 - Subzona 13.2: Hortícola

Art. 311 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Agrícola
- 2.- Usos compatibles: Ramader
Habitatge unifamiliar
Restauració
Educatiu
Cultural
- 3.- Usos incompatibles: Els usos prohibits enumerats a l'art 286 d'aquestes Normes.
- 4.- L'habitatge unifamiliar només s'admetrà en les condicions previstes a l'article 290 d'aquestes Normes.
- 5.- Els usos educatius, culturals, cívics, i de restauració només estaran admesos en els emplaçaments previstos per a l'habitatge rural tradicional sempre que desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats definides per a aquesta zona.
- 6.- L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural d'acord i seguint el que estableix l'art. 285 d'aquestes normes.

Art. 312 - Tipus de construccions permeses en la zona de valor agrari.

A més dels habitatges rurals amb les condicions previstes a l'art. 290 d'aquestes Normes s'autoritzaran els següents tipus de construccions:

- 1.- Granges.

Definides com els allotjaments ramaders que inclouen les construccions en planta baixa destinades a la cria i l'engreix de bestiar: porcí, avícola, boví i similars.
- 2.- Construccions auxiliars a l'ús agrícola i ramader.

Definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles (sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat) i altres estris relacionats directament amb l'explotació agrícola i/o ramadera. També s'hi inclouen les basses i els sistemes de rec.
- 3.- Construccions pel conreu protegit.

Definides com aquelles construccions efímeres o fixes, destinades a la protecció del conreu, ja siguin

túnels, abrics, umbracles o hivernacles sempre que siguin destinats exclusivament a la protecció de conreus hortícoles i florals (horta, flor tallada, planta ornamental, etc.).

- 4.- Instal·lacions destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
- 5.- Instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

Art. 313 - Condicions d'edificació de les granges.

- 1.- Només es permet l'activitat ramadera quan la granja estigui vinculada a una explotació agrícola.
- 2.- La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.
- 3.- Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de quatre-cents metres (400 m) de sòl urbà o urbanitzable i hauran de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.
- 4.- Les edificacions destinades a granges compliran les següents condicions:
 - a) Finca mínima: 5 Ha
 - b) Ocupació màxima de la finca: 5 %
 - c) Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 9.000 m³
 - d) Separació mínima respecte de tots els límits de la finca: 15 m.
 - e) L'alçada màxima de qualsevol element de les edificacions serà de nou metres (9 m) excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
 - f) Terrabuit i terraplè màxim, sense afectar cap dels camins assenyalats als plànols d'ordenació i conservant les estructures dels marges, de dos metres (2 m)
- 5.- Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- 6.- En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

En cap cas els purins i fems de les granges es poden abocar als torrents ni a les rieres.

En aquest sentit, s'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar-los i prou superfície de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

Art. 314 - Condicions d'edificació de les construccions auxiliars.

Les edificacions destinades a construccions auxiliars compliran les següents condicions:

- a) Finca mínima: 5 Ha.
- b) Ocupació màxima de la finca: 1 %
- c) Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 600 m³.
- d) Es procurarà la seva localització propera als emplaçaments previstos per a habitatges rurals.
- e) L'alçada màxima de qualsevol element de les edificacions serà de nou metres (9 m) excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior.
- f) Terrabuit i terraplè màxim, sense afectar el camins assenyalats als plànols d'ordenació i conservant les estructures del marges, de dos metres (2 m).

Art. 315 – Condicions d'edificació de les construccions pel conreu protegit (hivernacles).

Les edificacions destinades a construcció pel conreu protegit (hivernacles) compliran les següents condicions:

a) Distàncies mínimes:

- Respecte als camins agrícoles: 1 m des de la vorera del camí
- Respecte a camins bàsics i carreteres: 3 m a comptar des de la vorera
- Respecte a les particions de dues explotacions veïnes: 3 m
- Respecte a altres hivernacles: 3 m

b) Alçada màxima: 5 m

L'ombra d'aquestes construccions mai entrarà a les explotacions veïnes. En cas contrari la distància d'un metre (1 m) o tres metres (3 m) de separació s'incrementarà.

c) Longitud màxima: 50 m

d) Terraplenats: el terrabuit i terraplè màxims serà de dos metres. 2 m

e) Aigües pluvials: Tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

f) Característiques constructives.

Els ancoratges d'aquests tipus de construccions seran reforçats per tal d'evitar danys a d'altres en el cas de vents tempestuosos i tempestes.

g) Harmonització amb el paisatge: Es procurarà harmonitzar amb el paisatge per cuidar l'impacte visual.

Art. 316 - Protecció de l'arbrat i del paisatge.

- 1.- Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents a la zona de valor agrari hauran de conservar l'ordenació actual.
- 2.- Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat.
- 3.- Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

SECCIÓ CINQUENA: REGULACIÓ DE LA ZONA DE VALOR ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC (clau 14)

Art. 317 - Definició i finalitat.

- 1.- Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors ecològics, paisatgístics o ambientals, (actuals o potencials) i per la seva importància en la conformació del paisatge, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
- 2.- La finalitat de l'ordenació d'aquests sols és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística.

Art. 318 - Condicions d'ús.

- 1.- Ús dominant: Ecològic i paisatgístic
- 2.- Usos compatibles: Habitatge unifamiliar
Agrícola

Forestal
Educatiu
Cultural

- 3.- Usos incompatibles: Els usos prohibits relacionats a l'art. 286 d'aquestes Normes.
- 4.- L'habitatge només s'admetrà amb les condicions de l'art. 290. La finca mínima serà de 25 ha.
- 5.- En el supòsit d'existir en la mateixa finca les qualificacions de zona 13 (agrícola) i zona 14 (de valor ecològic i paisatgístic) , l'edificació es situarà en sòl de clau 13. En aquest cas caldrà justificar que es disposa de la superfície mínima de la finca de forma ponderada amb relació a la superfície mínima establerta per a cada qualificació, havent-se d'obtenir un resultat no inferior a la unitat al sumar la fracció resultant de dividir la superfície real de la finca situada en zona 13 entre 5 ha., més la fracció de la superfície de la finca situada en zona 14 entre 25 ha.
- 6.- L'admissió d'altres usos compatibles, mitjançant un Pla Especial és condicionada a la no transformació de l'ús dominant ecològic i paisatgístic.
- 7.- Es prohibeixen les tals d'arbres que no responguin als plans o projectes previstos per l'Administració Forestal. En qualsevol cas, caldrà assegurar, per motius d'interès ecològic, la perdurabilitat de les masses forestals i de l'arbrat.
- 8.- L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus existents.

SECCIÓ SISENA: ZONA DE SERVEIS DE CARRETERES (clau 15)

Art. 319 - Definició.

Comprèn aquells terrenys situats als costats de les carreteres, i amb fàcil accés des d'aquestes, que per les seves característiques siguin susceptibles d'instal·lar-hi activitats que requereixin gran superfície i poca o nula edificació, com per exemple centres de jardineria, venda de llenya...

Art. 320 - Emplaçament, condicions de l'activitat i usos.

El Pla General només recull els emplaçaments de les activitats existents, no fent previsió per a noves ubicacions.

La previsió d'emplaçaments, condicions i usos es farà per Pla Especial.

Seràn incompatibles els usos relacionats a l'article 286.2 d'aquesta normativa.

Les finalitats proposades pel Pla General pel sòl no urbanitzable, prevaldran per sobre de cap altre consideració, en la definició d'emplaçaments i usos que es faci en el Pla Especial.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional Primera: Instal·lació d'ascensors en edificis preexistents.

1.- Supòsits d'aplicació.

Tots els edificis residencials plurifamiliars construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, que no disposin d'aparell elevador per a persones i la instal·lació del qual comporti un incompliment o contradicció amb les determinacions del PGO, podran acollir-se a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació, d'acord amb les següents regles:

- a) Tindrà la consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones als efectes d'aquesta disposició, el conjunt format pel volum del propi aparell elevador, la seva carcassa, i un replà reglamentari per planta.
- b) Aquest conjunt es considerarà, als efectes d'aquesta disposició, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computarà a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial, zona verda o espai comunitari.
- c) L'aparell elevador es podrà instal·lar en un celobert quan, tot i suposar disminució de els seves dimensions, no impedeixi la ventilació directa de finestres ni la funcionalitat del celobert.
- d) L'aparell elevador es podrà instal·lar en l'exterior dels edificis mitjançant llicència directa.
- e) En el cas que la instal·lació es proposi sobrepassant l'alineació a vial, o en general en espais d'ús públic, aquesta només serà autoritzada quan s'acrediti el manteniment de la funcionalitat de l'espai públic.

2.- Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

- a) Seran autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, conforme a la present normativa i en els supòsits referits en el punt anterior, en els edificis que, segons el Pla General Municipal d'Ordenació, hagin quedat en situació de volum disconforme.
- b) La present disposició no serà d'aplicació als edificis en situació de fora d'ordenació.

3.- Autorització d'instal·lacions en domini públic.

En cas que la instal·lació hagi d'ocupar espai de domini públic municipal, sempre que quedi garantit el manteniment de la funcionalitat de l'espai públic, simultàniament a la llicència d'obres es tramitarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic, a precari, que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé anticipadament quan l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol dels casos, amb l'extinció de l'autorització procedirà la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original, sense que el cessament generi un dret a indemnització per cap concepte.

Es regularà a través de la corresponent ordenança.

4.- Normes de procediment.

- a) Per a l'obtenció de la llicència caldrà la presentació del corresponent projecte que haurà de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres majors, i en el qual caldrà acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació, així com els aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora la instal·lació.
- b) La sol·licitud de llicència en el cas d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal haurà de ser signada pel president de la Comunitat de Propietaris, acompanyant la documentació acreditativa de que s'han pres els acords corresponents en el sí de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos a la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Mentre no es redacti el PEPPAC es podran redactar plans especials individualitzats per a cada un dels elements precatalogats en aquest pla. Aquests plans especials establiran les condicions de protecció de l'edificació i les possibilitats d'ampliació o compensació volumètrica si s'escauen.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.- Queden derogades en el terme municipal de Castellar del Vallès, les figures de planejament es relacionen a continuació i aquelles que no es recullen de manera expressa en el present pla, per haver estat refoses les seves determinacions.

- Pla Parcial de l'Eixample
- Pla Parcial dels Pedrissos
- Pla Parcial de Castellar Residencial
- Pla Parcial del Pla de la Bruguera
- Modificació del Pla Parcial del Pla de la Bruguera Pol.3
- Modificació del Pla Parcial del Pla de la Bruguera Pol.4

SEGONA.- Es mantenen vigents les figures de planejament que es relacionen:

- Modificació del Pla Parcial del Pla de la Bruguera Pol.1
- Pla Especial Bruguera Centre
- Pla Parcial de Ca n'Oliver
- Pla Parcial de la Soleia del Cosidor

Aprovació PGO: CUB de 26 de maig de 1999 – Publicat: DOGC de 16 de juliol de 1999

Aprovació Text refós: CTUB de 20 d'abril de 2005 – Publicat: DOGC núm. 4.452 de 22 d'agost de 2005

Modificació puntual per regular reserves d'aparcament en edificis i altres ajustos normatius. Aprovació Text refós: 25 de maig de 2006 – Publicat: DOGC núm. 4.769 de 27 de novembre de 2006

ANNEX 1. DETERMINACIONS PELS SECTORS DE PLANEJAMENT

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.1) - PLAÇA MAJOR

El sector de planejament comprèn l'espai delimitat per la carretera de Sentmenat, el Passeig Tolrà, el carrer Major i el carrer Colom. Aquesta zona és l'espai central de la vila, i en aquests moments recull activitats de tot tipus.

Per la seva importància pel desenvolupament del conjunt de la vila, en la decisió de l'ordenació i dels usos, es vol donar la màxima cabuda a la participació ciutadana. Els instruments d'aquesta participació ciutadana es definiran amb anterioritat a la redacció del Pla Especial.

La previsió de nou sostre edificable en tot l'àmbit del Pla Especial s'estableix en 4.000 m² com a màxim per a usos públics i privats, recollint-se així la mateixa edificabilitat que atorgava el Pla General de 1978.

Sistemes

- EQUIPAMENT CULTURAL (Clau C7)

El conjunt d'edificis de propietat municipal situats al c/ Major- c/ Colom (Ateneu, Auditori, actual Mercat i Casal d'Avis) unifiquen la seva qualificació com a sistema d'equipament cultural (clau C7), complementant-se amb l'addició d'una nova peça de sòl que ha permès la connectivitat entre els diferents edificis.

L'ordenació d'aquest sistema d'equipament es farà per volumetria específica per tal de poder unificar l'ordenació, establint un índex màxim d'edificabilitat per tot el conjunt, si bé en els fronts del carrer Major i carrer Colom es respecten els paràmetres reguladors existents propis de l'ordenació segons alineació a vial.

L'edificabilitat màxima s'estableix en 1,70 m² st/m² sòl. Aquest índex d'edificabilitat és el necessari i suficient per poder donar cobertura als requeriments funcionals dels usos actuals i els nous que s'establiran. El Pla Especial serà qui ordenarà els volums. El nombre màxim de plantes serà de PB+2PP, però puntualment podrà assolir-se una alçada de PB+3PP.

La volumetria així definida no originarà cap perjudici en les condicions d'asolellament dels habitatges veïns, ja que els més propers al nou volum edificable estan situats al Sud d'aquest, i la resta de volumetria respecta les condicions existents de l'ordenació segons alineació a carrer.

Els usos admesos seran els de serveis urbans i administratius, cultural, lleure, i associatiu.

- EQUIPAMENT DOCENT (Clau C1)

L'edifici de La Immaculada, destinat a equipament docent i de titularitat privada (Patronat Tolrà) manté les condicions d'ús i volumetries definides en el PGO.

En aquest àmbit es preveu modificar la configuració geomètrica del solar mitjançant una permuta de terrenys per tal d'ajustar la nova ordenació.

- ESPAIS LLIURES

La zona verda prevista, de 6.471 m² de superfície s'ajusta als estàndards vigents i dona cobertura jurídica al lleuger increment d'edificabilitat de l'ús comercial.

Pels espais lliures es preveu un índex d'ocupació per a serveis del 5%, amb una sola planta i alçada reguladora màxima de 4 m.

Zones

- ZONA D'ÚS RESIDENCIAL**

La previsió de nou sostre edificable en tot l'àmbit del Pla Especial s'estableix en 4.000 m² per a usos residencials privats. Aquesta edificabilitat haurà de situar-se dins la zona qualificada com Residencial en volumetria específica (Clau 2.4g). L'alçada màxima corresponent a aquesta zona serà de planta baixa + entresol + 4 plantes pis + 1 planta àtic.

- ZONA D'USOS COMERÇ**

Es preveu una zona comercial (Clau 7.5) de 4.619 m² de superfície que comprendrà usos comercials d'alimentació, estacionament i un equipament de titularitat municipal (mercat), amb les corresponents dotacions de càrrega i descàrrega i magatzem i que en conjunt amb no superaran l'índex d'edificabilitat de 1 m²st/m²sòl.

La coberta d'aquest equipament serà transitable a fi d'integrar-se dins el sistema d'espais lliures de la Plaça.

Gestió Urbanística

La redacció del Pla Especial serà d'iniciativa pública i el mateix definirà les unitats d'actuació oportunes i el sistema de gestió d'aquestes essent preferents els sistemes d'actuació pública.

Quadre De Superfícies

Qualificació urbanística	Superfície m ²	%
Àmbit	29.761	100,00%
Sistemes		
Equipament escolar (C1)	3.476	11,68%
Equipament cultural (C7)	3.663	12,31%
Espai lliure (D3)	6.429	21,60%
Vialitat (A)	2.015	6,77%
Vialitat: vial cívica (Avc)	3.469	11,66%
Total sistemes	19.052	64,02%
Zones		
Nucli antic (1.1 + 1.1a)	3.207	10,78%
Residencial vol. esp.(Clau 2.4 + 2.4g)	2.914	9,79%
Comercial vol.esp. (Clau 7.6)	4.588	15,42%
Total zones	10.709	35,98%

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.2) - CAL CALISSÓ – LA RABASSADA

El sector de planejament comprèn l'illa definida pel Passeig, el carrer Major i el carrer de les Fàbregues. Un dels aspectes prioritaris en aquesta zona és la conservació de les vistes a la Mola. Amb aquest objectiu, l'edificació es concentrarà en un únic bloc alineat amb el carrer de les Fàbregues, concentrant-se les cessions en els fronts del carrer Major i el passeig.

Condicions del Pla Especial.

Cessions: Zona verda mínim de 2.000 m²
Vials: Ampliació en 3 m del carrer de les Fàbregues
Aprofitaments: 4.500 m² sostre

L'edificació tindrà una alçada de PB+2PP amb façana a la plaça i PB+2PP+àtic al carrer del les Fàbregues.

La normativa d'edificació a aplicar serà la corresponent a la zona 2.1 (eixample plurifamiliar).

Sistema d'actuació previst: Compensació.

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.3) - CAL SAGALÉS

El sector de planejament compren la finca urbana coneguda com "Cal Sagalés", i delimitada per la plaça del Mestre Gelonch, el carrer del General Boadella i carrer de Sant Iscle.

La proposta d'ordenació recollirà la transformació d'una part dels actuals horts i jardí en plaça pública (Clau D3).

L'aprofitament privat es disposarà seguint l'alineació del Passeig Tolrà i la tanca lateral de la casa del carrer Sant Iscle núm. 1.

Condicions del Pla Especial:

Cessions: plaça (clau D3)

Condicions de l'edificació.

Profunditat edificable: 16,00 m al carrer General Boadella.

Franja lliure de 3 m respecte propietat carrer General Boadella, nº 6

Altura màxima: 9,60 m (PB+2PP)

Altres condicions: La casa de Cal Sagalés està inclosa en el Catàleg de Béns d'Interès Local (fitxa nº 71). El Pla Especial haurà de recollir les determinacions del PEPPAC o bé determinar les condicions de protecció tramitant-se com a pla especial de protecció individualitzat.

Sistema d'actuació previst: Compensació.

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.4) - CARRER JOSEP ANSELM CLAVÉ

El sector de planejament comprèn els terrenys amb front al carrer Josep Anselm Clavé entre el carrer Dr. Rovira i el carrer Dr. Pujol, coneguts com a Horts de l'Alemanys i els terrenys amb front al carrer Dr. Pujol i carrer Josep Anselm Clavé que havien estat propietat de la senyora Rius.

Superfície inicial

Propietat senyora Homet: 3.725 m²

Propietat senyora Rius: 1.528 m²

Superfície resultant.

La proposta d'ordenació recollirà la definició d'una plaça (Clau D3), situada a la cantonada dels carrers de Josep Anselm Clavé i del Dr. Rovira fins a recollir el pas al Passeig.

La resta de la façana del carrer de Josep Anselm Clavé serà edificable.

Condicions del Pla Especial:

Cessions: Plaça (Clau D3): 2.233 m²

Sòl edificable: 378 m²

Total: 2.611 m²

Aprofitament privat: 1 m²sostre/m²sòl

Condicions de l'edificació:

Profunditat edificable: 17,00 m

Alçada màxima: 10,30 m (PB+2PP)

Sistema d'actuació: compensació.

La normativa d'edificació a aplicar serà la corresponent a la zona 2.1 (Eixample plurifamiliar).

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.5) - C/ PUIGVERT - C/ SANTIAGO RUSIÑOL - C/ de l'ESCORXADOR

El sector de planejament comprèn una unitat d'actuació discontinua, formada pel terreny conegut com a plaça de Toros situat entre els carrers Puigvert i Santiago Rusiñol i part del terreny de propietat municipal situat al carrer de l'Escorxador on actualment hi ha un dipòsit d'aigua potable.

Condicions del Pla Especial.

Cessions: Zona verda carrer Puigvert - carrer Santiago Rusiñol

Superfície: 2.100 m²

Edificabilitat total: 1.840 m²st

Compensació: 1.500 m²st

Ajuntament: 340 m²st

Condicions de l'edificació:

Alçada màxima: PB+2PP (9,60 m)

La normativa urbanística a aplicar serà la corresponent a la zona 1.2, eixample antic.

Sistema d'actuació: Compensació

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.6) - RONDA LLEVANT – AV. ONZE DE SETEMBRE

El sector de planejament comprèn els terrenys situats entre el pont del camí de Puigvert, l'avinguda Onze de Setembre, el torrent de Colobriers i el carrer Verge de Núria, així com el solar situat amb front a aquest carrer a la banda nord.

L'ordenació donarà continuïtat al carrer de la Verge de Núria fins a l'avinguda de l'11 de setembre.

El front d'aquest carrer serà edificable i les parcel·les ocuparan una fondària de 25 m.

La resta de la zona serà espai públic.

Condicions del Pla Especial:

Cessions:	zona verda D3	1.770 m ²
	zona verda D2	2.900 m ²
	vialitat	3.120 m ²

Aprofitament:	1.400 m ² de sostre
---------------	--------------------------------

Alçada màxima :	Bloc 1	6,60 m (PB+1PP)
	Bloc 2	9,60 m (PB+2PP)

SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL (5.7) - CA N'AVELLANEDA

El sector de planejament comprèn la finca destinada a Club Esportiu, els terrenys situats en front del club a l'altra banda del carrer Matadepera que el Pla de l'any 1978 qualificava com residencial i zona verda i els situats en el límit est del sòl urbà que el mateix pla qualificava de residencial però que no han estat mai urbanitzats.

Condicions del Pla Especial

	Sup. (m ²)	%
Equipament privat (C8)	20.896	21,97%
Espais lliures (D2)	34.321	36,08%
Zona residencial (4.3)	31.857	33,49%
Vialitat	8.043	8,46%
Total superfície	95.117	100,00%
Nombre d'habitatges	40	
Sostre edificable	20.107	

Gestió urbanística

El sistema d'actuació serà el de compensació. Cadascuna de les unitats assenyalades (Sta Maria de Villalba i Àmbit Pla Especial) haurà d'assumir exclusivament les càrregues que li siguin pròpies, no preveient-se cap tipus de compensació entre les dues unitats.

Els aprofitaments, cessions i urbanització del vial de la unitat núm. 1, hauran de repercutir-se entre les propietats afectades per compensació, llevat el cas que la propietat sigui única.

Les superfícies situades dins la unitat núm. 2 afectades per canvis de qualificació restaran integrades dins les respectives unitats d'actuació definides en el Pla Especial.

Normativa urbanística

Per a la nova zona residencial resultant serà d'aplicació la normativa urbanística definida en el PGO per a la zona residencial en edificació aïllada, sub-zona 4.3 (articles 93 a 103 i 247 a 258)

Per al sistema d'equipament comunitari privat (C8) son d'aplicació els articles 171 a 175 del PGO.

ZONA DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS (6.1) - ELS PEDRISSOS

La transformació d'ús industrial a ús residencial és obligatòria.

En aquesta zona, es concentra la reserva de sòl residencial plurifamiliar més important del previst en el Pla General.

Condicions de la transformació d'ús

Ocupació per a usos privats:	38%
Edificabilitat:	0,90 m ² st/m ² sòl (46.800 m ² st)
Alçada màxima:	16,30 m (PB+4PP/PB+4PP+àtic)
Nombre màxim d'habitatges:	490

Cessions gratuïtes:

Vials.-Els que en resultin del projecte d'ordenació.

Zones verdes.- 13.400 m²

Equipaments.- Es cedirà la "nau gran" (edifici de la carretera de Sabadell, que es grafia en el plànol de 12.000 m² de superfície).

Condicions d'ús:

a) Zona d'aprofitament privat.

Ús dominant: habitatge plurifamiliar

Usos compatibles: els admesos en la zona d'eixample, Clau 2.1

b) Zona d'equipaments i zona verda.

Els definirà l'ajuntament entre els admesos al Pla General.

Gestió: L'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial.

Altres compromisos.

El promotor es compromet a:

1. El ritme de construcció d'habitatges no superarà els 75 habitatges/any, fins un període de 7 anys després de la urbanització.
2. La nau que es cedeix per equipament, es lliurarà amb la coberta reposada d'acord amb el que disposin els serveis tècnics municipals, i amb la façana del carrer de Suïssa, els laterals i els tancaments reconstruïts.
3. Durant la promoció de cada any, es donarà un període de compra prioritari pels castellarencs.
4. S'haurà d'urbanitzar la zona verda principal d'acord amb les especificacions dels serveis tècnics.
5. S'haurà de liquidar el deute en concepte d'IBI de la finca.
6. S'haurà d'urbanitzar una Àrea de Passeig al costat de la carretera per tal de perllongar l'actual fins els Pedrissos.
7. Normativa d'aplicació: Ordenació segons volumetria específica.
8. L'ordenació annexa és orientativa.

EDICTE DE PUBLICACIÓ DEL TEXT REFÓS

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DOGC núm. 4452 - 22/08/2005

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

d'11 de juliol de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Castellar del Vallès.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 20 d'abril de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/017710/B

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, al terme municipal de Castellar del Vallès.

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Castellar del Vallès, verificat pel Ple municipal en la sessió de 22 de febrer de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Antecedents: planejament vigent

El planejament vigent és el Pla general d'ordenació, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 26 de maig de 1999 i publicat al DOGC de 16.7.1999.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals amb incidència a la normativa del Pla general, que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i es reflecteixen en el llistat següent:

- Modificació puntual de Pla general per al canvi de qualificació de la finca propietat de Calibloc (exp.: 2001/2460), aprovada definitivament en la sessió de 12 de desembre de 2001. Publicació al DOGC de 6.3.2002.
- Modificació puntual de Pla general en l'àmbit de ca n'Avellaneda (exp.: 2002/242), aprovada definitivament en la sessió de 13 de febrer de 2002. Publicació al DOGC de 12.4.2002.
- Modificació de la normativa del Pla general per a la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars (exp.: 2002/3707), aprovada definitivament en la sessió de 16 d'octubre de 2002. Publicació al DOGC de 14.1.2003.
- Modificació de la normativa, determinacions i àmbit del sector de planejament 5.1, plaça Major (exp.: 2002/3709), aprovada definitivament en la sessió de 18 de setembre de 2002. Publicació al DOGC de 27.12.2002.
- Modificació puntual de Pla general al sector de BSN Glasspack España, SA, al Pla de la Bruguera (exp.: 2002/4876), aprovada definitivament en la sessió de 21 de gener de 2003. Publicació al DOGC de 14.5.2003.
- Modificació puntual de Pla general per ajustos a diverses zones d'equipaments municipals (exp.: 2003/8307), aprovada definitivament en la sessió de 8 de juny de 2004. Publicació al DOGC de 16.7.2004.
- Modificació puntual de Pla general per regular la implantació de l'ús comercial al centre de la vila (exp.:

2004/12329), aprovada definitivament en la sessió de 19 de maig de 2004. Publicació al DOGC de 9.7.2004.

- Normes complementàries de planejament sobre la regulació de l'ús sanitari i assistencial en la zona residencial en edificació aïllada (exp.: 2002/269), aprovades definitivament en la sessió de 13 de març de 2002.
- Normes complementàries de planejament per a la regulació de l'ús plurifamiliar en la zona de Poble Vell (exp.: 2002/3417), aprovades definitivament en la sessió d'11 de juny de 2003. Publicació al DOGC de 24.9.2003.

Així mateix, també han tingut incidència a la normativa del Pla general una resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques relativa a un recurs d'alçada estimat en part i un acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de correcció d'una errada material, que es relacionen a continuació:

Resolució de 17 de juliol de 2000, en relació amb el recurs d'alçada interposat per l'associació de propietaris el Racó.

Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 15 de novembre de 2000, pel que s'aprova la correcció de 4 errades materials del Pla general, de les quals només una té incidència en la normativa.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós incorpora correctament la normativa del Pla general, amb les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament, la correcció d'errada aprovada i el recurs d'alçada estimat en part.

Fonaments de dret

Vista la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

1. Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Castellar del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament.
2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellar del Vallès.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.