

Revisió de Normes Subsidiàries tipus b

TEXT REFÓS

MONISTROL DE MONTSERRAT

I

Normes urbanístiques

SETEMBRE 2001

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Serveis Tècnics

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	6
CAP. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	6
Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de la Revisió de les normes subsidiàries	6
Art. 2 - Marc legal	6
Art. 3 - Contingut i interpretació	7
Art. 4 - Vigència	7
Art. 5 - Modificació i revisió de la Revisió de les normes subsidiàries	7
CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	8
Art. 6 - Iniciativa i Competències	8
Art. 7 - Planejament derivat	8
Art. 8 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en sòl urbà	8
Art. 9 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en Sòl urbanitzable delimitat	9
Art. 10 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en Sòl no urbanitzable	9
Art. 11 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals	9
CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	9
Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació	9
Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació	9
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà	10
Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable amb àmbit delimitat	10
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US.....	10
CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	10
Art. 16 - Regulació de l'edificació	10
Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació	10
SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL	10
Art. 18 - Planta baixa	10
Art. 19 - Plantes soterrànies	11
Art. 20 - Planta pis	11
Art. 21 - Planta golfes	11
Art. 22 - Planta coberta	11
Art. 23 - Finestres i llucanes sobre la coberta	12
Art. 24 - Entresolat	12
Art. 25 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers	12
Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà	12
Art. 27 - Ventilació i il·luminació	13
Art. 28 - Celoberts	13
Art. 29 - Patis de ventilació	14
Art. 30 - Condicions estètiques de l'edificació	14
SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL	17
Art. 31 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial	17
Art. 32 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer	17
Art. 33 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer	17
Art. 34 - Regles sobre determinació d'alçades	17
Art. 35 - Regles sobre mitgeres	18
Art. 36 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la	18
Art. 37 - Edificació en el pati d'illa	18
Art. 38 - Cossos sortints	18
Art. 39 - Elements sortints	19
SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	19
Art. 40 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	19
Art. 41 - Ocupació màxima de parcel·la	19
Art. 42 - Sòl lliure d'edificació	19
Art. 43 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	19
Art. 44 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	19
Art. 45 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	19
Art. 46 - Separacions mínimes i tanques	20
Art. 47 - Adaptació topogràfica del terreny	20

CAPITOL II -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS	20
Art. 48 - Zonificació i usos	20
Art. 49 - Classificació general	20
Art. 50 - Classificació i definició dels usos globals	21
Art. 51 - Classificació i definició dels usos específics	21
Art. 52 Definició d'activitat i criteris de classificació	24
Art. 53 - Regulació específica dels usos i les activitats	25
Art. 54 - Situacions relatives de les activitats	25
Art. 55 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats.....	25
Art. 56 - Usos específics en relació a les situacions relatives	26
Art. 57 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	26
Art. 58 - Regulació supletòria	27
Art. 59 - Simultaneïtat d'usos.....	27
Art. 60 - Mesures tècniques correctores.....	27
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	27
CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.	27
Art. 61 - Classificació i qualificació del sòl	27
Art. 62 - Els sistemes	28
Art. 63 - Les zones.....	28
CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	28
SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS	28
Art. 64 - Definició dels sistemes generals.....	28
Art. 65 - Desenvolupament dels sistemes generals	28
Art. 66 - Afectació del sòl.....	29
SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ	29
Art. 67 - Disposicions generals	29
Art. 68 - Sistema viari (V).....	29
Art. 69 - Sistema ferroviari (SF)	30
SEC. 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	30
Art. 70 - Disposicions generals	30
Art. 71 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)	30
Art. 72 - Sistema hidrogràfic (H)	30
SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS	31
Art. 73 - Disposicions generals	31
Art. 74 - Sistema d'equipaments comunitaris (E).....	31
Art. 75 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T).....	31
SEC. 5. PROTECCIÓ DE SISTEMES I ALTRES ELEMENTS.	31
Art. 76 - La protecció de sistemes.	31
Art. 77 - Estacions depuradores	32
CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	32
SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS	32
Art. 78 - Definició	32
Art. 79 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	32
Art. 80 - Cessions gratuïtes en sòl urbà	32
SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	32
Art. 81 - Definició de zones.....	32
Art. 82 - Zona de nucli antic (clau 1).....	33
Art. 83 - Zona d'eixample urbà (clau 2).....	36
Art. 84 - Zona de blocs aïllats (clau 3)	37
Art. 85 - Zona de cases en filera (clau 4).....	37
Art. 86 - Ciutat jardí (clau 5).....	38
Art. 87 - Indústria en transformació d'ús (clau 6)	40
Art. 88 - Industrial (clau 7)	40
Art. 89 - Colònies industrials (8).	41
Art. 90 - Protecció de verd privat	41
SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ	41
Art. 91 - Plans especials	41
Art. 92 - Unitats d'actuació.....	44
CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	48
SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS	48
Art. 93 - Definició i tipus	48
Art. 94 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	48
Art. 95 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable.....	48

Art. 96 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat	48
SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	49
Art. 97 - Definició de zones.....	49
Art. 98 - Zona de desenvolupament residencial alineat a vial (clau 9a)	49
Art. 99 - Zona de desenvolupament residencial de parcel·la petita (clau 9b)	49
Art. 100 - Zona de desenvolupament residencial de parcel·la mitjana (clau 9c)	50
Art. 101 - Zona de desenvolupament residencial de parcel·la gran (clau 9d)	50
Art. 102 - Zona de desenvolupament industrial alineada a vial (clau 10a)	51
Art. 103 - Zona de desenvolupament industrial de parcel·la petita (clau 10b).....	52
Art. 104 - Zona de desenvolupament industrial de parcel·la mitjana i gran (claus 10c i 10d)	52
SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD	53
Art. 105 - Sectors	53
CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	57
SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS	57
Art. 106 - Definició i tipus.....	57
Art. 107 - Desenvolupament de la Revisió de les normes subsidiàries en SNU	57
Art. 108 - Finques	57
Art. 109 - Camins rurals	58
Art. 110 - Tanques	58
Art. 111 - Conreus.....	58
Art. 112 - Nucli de població.....	58
Art. 113 - Usos permesos i usos prohibits	58
SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	59
Art. 114 - Disposicions generals	59
Art. 115 - Construccions ramaderes	59
Art. 116 - Magatzems	59
Art. 117 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social	60
Art. 118 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	60
Art. 119 - Habitatges.....	60
Art. 120 - Activitats extractives	61
Art. 121 - Projecte d'impacte ambiental.....	61
SEC 3. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE	61
Art. 122 - Definició de zones.....	61
Art. 123 - Zona de protecció natural i paisatgística (PAI)	61
Art. 124 - Sòl de protecció forestal (Bi).....	61
Art. 125 - Zona de protecció agrícola (Ai)	62
Art. 126 -Sòl de protecció de brolles i matolls (BRi)	62
5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones	63
Art. 127 -Sòl de roques i cingleres (Ri)	63
Art. 128 -Sòl de protecció de la vegetació de ribera (VR).....	63
Art. 127 - Veïnat de Coll Cabiró (VC).....	63
TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	64
Art. 128 - Definició	64
Art. 129 - Pre-catàleg.....	64
Art. 130 - Contingut del Pla especial	65
Art. 131 - Condicions del Pla especial	65
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	66
Primera.- Usos disconformes	66
Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació	66
Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.....	67
Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni.....	67

Annex 1: Gràfics	1
Annex 2: Definicions	1
DEFINICIONS:	1
PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS	1
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ	1
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	1
DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ	3
Annex 3: Ordenances de l'edificació.....	1
INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: L·LICÈNCIES	1
Actes subjectes a llicència.....	1
Procediment.....	1
Contingut de les llicències	1
Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències	1
Condicions d'atorgament de llicències.....	2
Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	2
Seguiment.....	2
Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.....	3
Infraccions urbanístiques.....	3
ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT	4
CAPÍTOL PRIMER: SOROLL I VIBRACIONS	4
Definicions	4
Projecte acústic	4
Nivells màxims.....	4
Horaris	5
CAPÍTOL SEGON: CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	6
Definicions	6
Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	6
Emissions a l'atmosfera.....	6
Alçada de xemeneies.....	7
CAPÍTOL TERCER : AIGÜES RESIDUALS	7
Definicions	7
Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals.....	8
Condicions dels abocaments.....	8
CAPÍTOL QUART: RESIDUS SÒLIDS	8
Definicions	8
Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids	8
Tractament i gestió de residus.....	9
CAPÍTOL CINQUÈ: CÀRREGA I DESCÀRREGA	9
Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega	9
Condicions de la càrrega i descàrrega	9
CAPÍTOL SISÈ: APARCAMENT	9
Regulació general de l'aparcament	9
Nombre de places en funció de l'ús.....	10
Condicions tècniques dels aparcaments	11
CAPÍTOL SETÈ: PUDOR	11
Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.....	11
Valoració de les emissions de pudor	11
CAPÍTOL VUITÈ : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES	11
Classificació i definicions	11
Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques	12
Control i autorització d'instal·lacions radioactives	12
CAPÍTOL NOVÈ : RISC D'INCENDI	13
Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi	13
Definicions i unitats.....	13
Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi.....	13
Prevenió i protecció contra incendis	14
CAPÍTOL DESÈ : RISC D'EXPLOSIÓ	14

Definicions	14
Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió	15
REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.	16
Règim aplicable	16
Superfície computable	16
Superfície de la plaça	16
Llicències	16
Activitat industrial	16
Relació amb la circulació	17
Supòsit especial	17
Altura lliure mínima	17
Disposició de les places	17
Passadissos i accessos	17
Rampes i accessos	18
Pendent de les rampes	18
Aparells muntacotxes	18
Accés i sortida de vianants	19
Prevençió d'incendis i serveis de guarda	19
Ventilació	19
Lavabos	20
Calefacció	20
CONDICIONS D'HABITABILITAT	21
EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS	21
Declaració de ruïna i acord de demolició	21
Expedient	21
Procediment general	21
Procediment en altres supòsits	22
Ruïna imminent i desperfectes reparables	22
Apuntalament de l'edifici	22
Enderrocs d'edificis	22
Runes	22

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de la Revisió de les normes subsidiàries

La present Revisió de normes subsidiàries constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Monistrol de Montserrat, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquesta Revisió de normes subsidiàries està redactada d'acord amb:

- la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central.
- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. La Revisió de les normes subsidiàries, és pública, executiva i obligatòria. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90)..... (TR)
- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)
- Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm. 557 de 3.7.85)(RM)

Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquesta Revisió de normes subsidiàries està integrada pels següents documents:

- Memòria i estudis complementaris
- Plànols d'informació
 - Marc territorial. Escala 1:50.000
 - Usos actuals del territori. Escala 1:10.000
 - Refós del planejament vigent. Escala 1:5.000
- Plànols d'ordenació urbanística.
 - Estructura general i orgànica del territori, Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable. Escala 1:5.000
 - Zonificació detallada en sòl urbà i indicativa en sòl urbanitzable delimitat. Escala 1:2.000.
- Normes urbanístiques.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Monistrol de Montserrat i prevalen sobre els restants documents de la Revisió de les normes subsidiàries. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquesta Revisió de normes subsidiàries s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per la Revisió de les normes subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent ($\pm 5\%$).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 - Vigència

Aquesta Revisió de normes subsidiàries, que deixa sense efecte les Normes subsidiàries vigents actualment en el municipi aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 20 de maig de 1981.

Entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Art. 5 - Modificació i revisió de la Revisió de les normes subsidiàries

1. L'alteració del contingut de la Revisió de les normes subsidiàries es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquesta Revisió de normes subsidiàries les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de la Revisió de les normes subsidiàries s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 6 - Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquesta Revisió de normes subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquesta Revisió.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions de la Revisió de les normes subsidiàries.

Art. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de la Revisió de les normes subsidiàries, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall, i Projectes d'urbanització.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.

4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquesta Revisió de normes subsidiàries, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de la Revisió de les normes subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits Revisió de les normes subsidiàries determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de la Revisió de les normes subsidiàries es poden

delimitar noves Unitats d'actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució de la Revisió de les normes subsidiàries.

2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en la Revisió de les normes subsidiàries.

Art. 9 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en Sòl urbanitzable delimitat

1. En Sòl urbanitzable delimitat la Revisió de les normes subsidiàries es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquesta Revisió en els plànols d'ordenació.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 63 TR.

Art. 10 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries en Sòl no urbanitzable

Les determinacions de la Revisió de les normes subsidiàries que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11 - Desplegament de la Revisió de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals

Les previsions de la Revisió de les normes subsidiàries respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament de la Revisió de les normes subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquesta Revisió de les normes subsidiàries es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquesta Revisió i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució de la Revisió de les normes subsidiàries. Conservant la coherència de la Revisió de les normes subsidiàries, es tendirà a flexibilitzar al

màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquesta Revisió de normes subsidiàries o en un pla especial.

Art. 15 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable amb àmbit delimitat

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable amb àmbit delimitat la definirà el pla parcial corresponent.

2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació

3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 16 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquesta Revisió de normes subsidiàries són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llandes.

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 18 - Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos

comercials, magatzems, etc. i 2,75 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 19 - Plantes soterrànies

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies es de 2,20 metres, i la màxima són 3,00 metres. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 20 - Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. (v. **fig. 1 i 2** de l'annex 1)

Art. 21 - Planta golfes

Està permès utilitzar l'espai situat sotacoberta com a golfes habitables.

En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La seva superfície computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació quan tingui una alçada lliure superior a 1,50 metres. (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1).

Art. 22 - Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. **fig. 1 i 3** de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 60 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. **fig. 3** de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. **fig. 2 i 4** de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Totes les cobertes seran inclinades amb pendent no superior al 30% i teula aràbiga de color vermell.

Art. 23 - Finestres i llucanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 24 - Entresolat

Només està permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol quan així ho indiquin les ordenances d'una zona.

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres. (v. **fig. 5** de l'annex 1)

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines i comercial al servei de la planta baixa.

Art. 25 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers

En els casos on el Pla determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure **fig. 6** de l'annex 1).
2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. **fig. 6** de l'annex 1).
3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).
4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. **fig. 6** de l'annex 1).
5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

Art. 26 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:
 - En carrers d'amplària menor de 8 m.
 - Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°
3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Art. 27 - Ventilació i il.luminació

1. Els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les Normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 28 - Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	9
2	9
3	10
4	12
5	12

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Art. 29 - Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	4
2	4
3	6
4	8
5	8

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

Art. 30 - Condicions estètiques de l'edificació

S'inclou com a document d'aquesta normativa una carta de colors pels paraments exteriors d'obligat compliment a totes les zones. Aquesta carta s'acompanya d'una taula de combinacions possibles entre colors de fusteria i façanes.

Totes les façanes - els murs de fàbrica de material ceràmic i els murs de ceràmica amb acabat arrebossat també- llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat adobat de sola o paredat comú de pedra com acabat exterior hauran d'ajustar-se als colors especificats a la taula. El color blanc queda especialment exclòs de la carta.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canalers i baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant com per les veladures del mateix amb la resta de l'edifici.

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 31 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes Normes.

Art. 32 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 33 - Alçada reguladora màxim3a d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. **fig. 2, 3 i 4** de l'annex 1).

Art. 34 - Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. **fig. 7** de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. **fig. 8** de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. **fig. 9** de l'annex 1).

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

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. **fig. 10** de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. **fig. 11** de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 35 - Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 36 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 37 - Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. **fig. 12** de l'annex 1).

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. **fig. 13** de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 38 - Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. **fig. 14** de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten el cossos sortints tancats en carrers menors de 5,00 metres.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,15 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. La seva volada ve limitada per la taula següent:

<u>Amplada carrer</u>	<u>cossos sortints</u>
menys de 4 m	0 m i 0,30 m. en Clau 1 per els cossos sortints oberts
de 4 a 6 m	0,50 m
de 6 a 8 m	0,60 m
més de 8 m	0,90 m

6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 part de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 part de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat una distància corresponent a la dimensió de la volada màxima i com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

Art. 39 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 40 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Art. 41 - Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 42 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 43 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (1,00 m.) per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. **fig. 15** de l'annex 1).

Art. 44 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. **fig. 16** de l'annex 1).

Art. 45 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. **fig. 17 i 18** de l'annex 1).

Art. 46 - Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art. 47 - Adaptació topogràfica del terreny

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda (v **fig. 19** de l'annex 1).
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes (v. **fig. 20** de l'annex 1).

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

CAPITOL II -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 48 - Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

La definició dels diferents usos es pot consultar a l'Annex 2: Definicions.

Art. 49 - 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 la Revisió de normes subsidiàries defineix i determina els usos específics següents:

- 1.- Unihabitatge
- 2.- Plurihabitatge
- 3.- Comerç
- 4.- Comerç de gran superfície
- 5.- Oficines i serveis
- 6.- Hoteler
- 7.- Restauració
- 8.- Recreatiu
- 9.- Indústria primera categoria
- 10.- Indústria segona categoria
- 11.- Indústria tercera categoria
- 12.- Indústria quarta categoria
- 13.- Magatzem
- 14.- Serveis tècnics i mediambientals
- 15.- Tallers de reparacions de vehicles
- 16.- Aparcament

- 17.- Estació de serveis
- 18.- Educatiu
- 19.- Sanitàri-assistencial
- 20.- Esportiu
- 21.- Cultural
- 22.- Associatiu
- 23.- Religios

Art. 50 - Classificació i definició dels usos globals.

La present Revisió de normes subsidiàries distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial

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

b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la què consisteix a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la què consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

c) 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 i processos tècnics utilitzats.

d) 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.

e) Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics

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

g) Ús d'equipaments comunitaris.

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

h) Ús d'espais lliures

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

Art. 51 - Classificació i definició dels usos específics

La present Revisió de normes subsidiàries distingeix i defineix els usos específics següents:

1) Unihabitatge

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

2) Plurihabitatge

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

3) Ús de comerç

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç, l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o local destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, 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 300 metres quadrats s'assimilarà a l'ús de comerç de gran superfície.

Es limitarà el creixement de l'oferta comercial al detall a aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament competència municipal.

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 1.400 m² o tenen una superfície neta de venda superior a 1.000 m².

S'haurà de preveure una dotació d'aparcament per als grans establiments comercials, com a mínim, de 2 places per a cada 100 m² edificats, d'acord amb allò que estableix l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels Equipaments comercials.

Pel que fa al creixement en format de gran establiment comercial, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències iniciada l'1 de gener de l'any 2000, s'estarà a allò que determini la normativa vigent en aquell moment.

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) Hotelers.

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 dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries 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 amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

9) Indústria de primera categoria.

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 de segona categoria

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

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 kW.

11) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge.

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

Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

12) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb 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

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

15) Tallers de reparació de vehicles

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

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

16) Aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'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:

a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.

b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

c) 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, 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'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'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. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/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) Religios

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

Art. 52 Definició d'activitat i criteris de classificació

1.- S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2.- La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3.-Per a la qualificació de les activitats com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i el decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, així com les corresponents ordenances reguladores.

Art. 53 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents

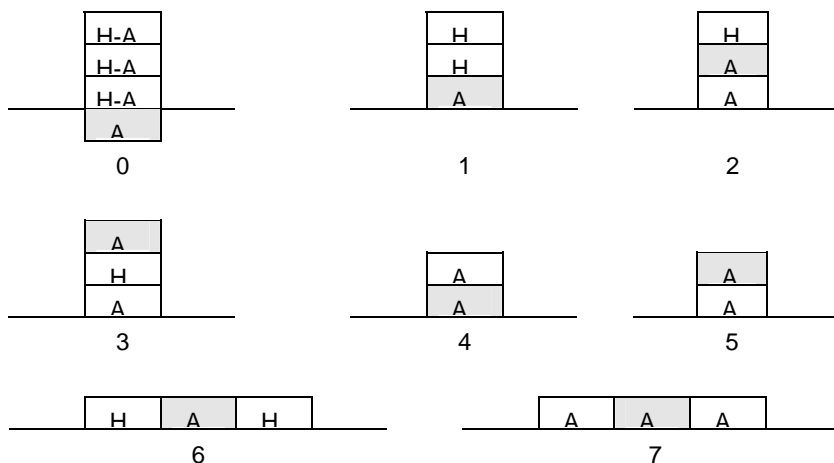
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
- 2.- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
- 3.- Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de "Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats".)

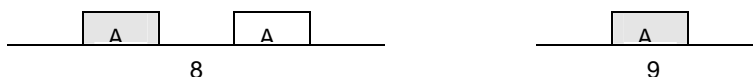
Art. 54 - Situacions relatives de les activitats

- 1.-S'entèn 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 l'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 (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Art. 55 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats





A : activitat H : Habitatge

situació de l'activitat

Art. 56 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m										
	500m2 a 2500m2										
	Galeries Comercials										
Comerç i gran superfície	(>2500m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiós	<120m2										
	>120m2										

Ús no permès Ús permès

Art. 57 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1.-Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del 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 estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el 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
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3.-Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 58 - 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.

L'entrada en vigor de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental estableix, en el seu Annex I i II, les activitats i els requisits legals per tramitar una llicència o autorització de les activitats amb incidència ambiental; les activitats existents, tant les legalitzades com les que no tenen cap permís, disposen d'un termini definit per adaptar-se a la nova Normativa

Art. 59 - 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'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 60 - 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'incidències 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 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.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 61 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 7 de la Llei 6/1998 sobre règim del sòl i valoracions, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 2 de la Llei 6/1998 i dels articles 19 i 20 del RP.

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per la Revisió de les normes subsidiàries mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29 i 36 del RP.

Art. 62 - Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Art. 63 - Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 64 - Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si la Revisió de les normes subsidiàries no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats per la Revisió de les normes subsidiàries a un equipament concret.

Art. 65 - Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 al 126 del TR.

2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada per la Revisió de les normes subsidiàries.

3. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria si se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.

4. Els sòls que la Revisió de les normes subsidiàries adscriu per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que

resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 196 del TR.

Art. 66 - Afectació del sòl

1. Els sòls que la Revisió de les normes subsidiàries afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 67 - Disposicions generals

1. La Revisió de les normes subsidiàries estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Són els sistemes viari (V) i ferroviari (F).

Art. 68 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1. - Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurats assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3. - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions de la Revisió de les normes subsidiàries, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. també es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

9. La xarxa viària urbana i la de camins veïnals haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Art. 69 - Sistema ferroviari (SF)

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directa i indirectament relacionats amb aquesta modalitat de transport.
2. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de ferrocarrils.

SEC. 3. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 70 - Disposicions generals

La Revisió de normes subsidiàries estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ) i l'hidrogràfic (H).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Art. 71 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% (i només en planta baixa) de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.
4. D'acord amb allò establert en l'art. 8 de les presents Normes la delimitació precisa i acurada dels espais lliures es realitzarà per gestió directa o mitjançant Projectes d'urbanització que els millorin reordenant-los segons les necessitats del municipi.
5. Al parc de l'antiga estació del cremallera s'admetrà una ocupació fins el 20% de la superfície, en planta baixa, per acollir activitats de tipus cultural i lúdic, prèvia redacció d'un pla especial d'ordenació i usos, la qual cosa permetrà desenvolupar-hi activitats relacionades amb aquesta instal·lació.

Art. 72 - Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Junta d'Aigües. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Junta d'Aigües.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació sectorial vigent, mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització.

5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 73 - Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Art. 74 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per la Revisió de les normes subsidiàries amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.

E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

A l'equipament de Can Salvi es permet l'ús de restauració i hotelier.

Art. 75 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquesta Revisió de normes subsidiàries, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

SEC. 5. PROTECCIÓ DE SISTEMES I ALTRES ELEMENTS.

Art. 76 - La protecció de sistemes.

1. Tenen la consideració de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial, o bé, relacionats directament per

les seves característiques geogràfiques, d'ús i mediambientals, amb el sistema al qual protegeixen.

2. Aquesta protecció pot ser utilitzada per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

4. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar mitjançant la redacció d'un pla especial, benzineres i estacions de servei. El pla especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari.

Art. 77 - Estacions depuradores

Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents Plans Parcial i Projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials. A més, els sectors industrials instal·laran una estació depuradora d'aigües negres per realitzar el cicle de depuració abans d'abocar-les al riu o rieres. Aquest cicle haurà d'ésser aprovat per tècnics competents abans de l'inici de l'activitat industrial.

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 78 - Definició

Aquesta Revisió de normes subsidiàries delimita com a sòl urbà (SU) aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

Art. 79 - Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament de la Revisió es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes Normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació de la Revisió de normes subsidiàries, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per a les que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 80 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.120 del TR.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 81 - Definició de zones

Aquesta Revisió de normes subsidiàries estableix les següents zones:

- nucli antic (clau 1)
- eixample urbà (clau 2)
- bloc aïllat (clau 3)
- cases en filera (clau 4)
- ciutat jardí (clau 5)
- indústria en transformació d'ús (clau 6)
- indústria aïllada (clau 7)

Art. 82 - Zona de nucli antic (clau 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació d'illes tancades en edificació continua segons les ordenances històriques.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- Nucli antic 1a
- Nucli antic 1b: barri de les Escoles

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim de parcel·la: 4,50 m.

Les parcel·les amb façana mínima inferior a l'establerta per a aquesta zona, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió de les normes subsidiàries, també seran edificables.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial entre mitgeres
- Fondària edificable: la fondària edificable serà la que s'especifica en els plànols d'ordenació. La delimitació d'aquesta fondària coincidirà amb la delimitació de la protecció de verd privat no serà edificable ni en planta baixa. Les illes que no tinguin delimitació de verd privat seran totalment edificables.
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer (art.32).
- Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: El nombre de plantes serà el corresponent al de les edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana de cada tram amb el criteri d'unificar les cornises entre l'edificació nova i l'existent. Per definir aquesta alçada els plànols d'ordenació fixen en aquells trams no delimitats anteriorment per figures específiques de planejament (P.E. de la Balconada, etc.) quin és el nombre màxim de plantes amb una correspondència a alçada màxima reguladora de:

<u>Núm. màxim de plantes</u>	<u>alçada màxima</u>
pb+1pp	7,50 mtes.
pb+2pp	10,50 mtes.
pb+3pp	12,50 mtes.

-Seguint els mateixos criteris establerts en el P.E. de la Balconada es permet l'ús d'habitatge en les plantes semisoterrades d'aquelles edificacions que possibiliten el compliment del decret sobre requisits mínims d'habitabilitat.

-En aquelles edificacions on seguint el criteri determinant de la cornisa reguladora permeten l'habitabilitat de la planta golfes aquestes es regiran d'acord amb l'articulat corresponent (art. 21).

-Per tal de determinar l'alçada reguladora al barri de les Escoles es prendrà com amplada de carrer la distància entre ambdues línies d'edificació a cada tram de carrer.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer (art.33 i 34).
- Construccions auxiliars barri de les Escoles (1b):

En aquesta zona la línia d'edificació es troba endarrerida respecte l'alineació oficial de carrer. S'admet construir, des del carrer fins aquesta segona línia, una planta baixa en substitució del desmuntí de terres, l'alçada total de la qual, no excedeixi de 4,00 mtes. en el punt més desnivellat. L'ús serà el d'aparcament. Quan la franja de separació entre carrer i edificació quedi a nivell de carrer quedarà destinada a protecció de verd privat.

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos: residencial, industrial en 1^a categoria, magatzem, comercial, oficines i serveis, religiós, associatiu, cultural, sanitari, restauració, recreatiu en locals tancats i hotelers.

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Paraments exteriors a carrer: són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:

- Les portalades de planta baixa no superaran els 2,75 m d'amplada i tindran proporcions verticals.
- Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 40 cm i un cantó motllurat no superior als 12 cm i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m, tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.
- Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm i una volada màxima de 45 cm. Es formaran amb gruixos de rajola ceràmica manual i amb tortugada de ceràmica. Aquesta es podrà substituir també per canalera de planxa de zinc de secció semicircular.
- Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.
- Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'última planta.

Aquests tancaments aniran sempre amb finestres o balconeres de dues fulles. Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.

Les persianes serran de llibret o cinta tot procurant la correcta integració amb el color de la façana.

Acabats de façana: totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.

L'acabat exterior serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lics.

Colors de façana: totes les façanes aniran pintades sobre el revoc, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus paredat com a acabat exterior.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.

Mitgeres: les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrocement i de materials aïllants vistos.

Cobertes: les cobertes dels edificis tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 20 i un 30%, perpendicular a les línies de façana.

La coberta serà inclinada, admetent-se, però un 30% de terrat pla que es separarà un mínim de 2 metres de les mitgeres i 4 metres del carener i de l'alienació del carrer.

El material de coberta serà teula àrab.

Sobre la coberta no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, d'aire condicionat i d'altres similars.

No es permetrà la construcció d'àtics ni de terrats plans.

Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, o amb rajola vella i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m contat des de l'encreuament amb la línia de pendent de la teulada.

Portals d'entrada: tots els portals no comercials és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, garatges, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada.

En les entrades de garatge les portes podran ésser basculants; en tots els altres casos seran giratòries amb una o dues fulles.

Els cancells i vestíbuls que comuniquin directament amb el carrer, de forma permanent o temporal, tindran el paviment amb pedra.

Canaleres i baixants:

- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular, o motllurada.
- Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 m d'alçada, serà obligat el ferrocolat o de fosa o bé laminat.
- Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).
- Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

Aparadors comercials en planta baixa: les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:

- la fusta, el ferro i l'alumini pintats
- el llautó, el bronze i el coure
- el vidre transparent o glaçat
- la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat
- metacrilat transparent incolor

Queda igualment prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquelles que l'Ajuntament assenyali per aquesta finalitat (quiosc, pilones anunciadores, tanques informatives, etc.)

La il·luminació de l'aparador o del rètol comercial haurà d'efectuar-se amb aparells de llum incandescent o halògena. En cas d'emprar neons o fluorescents aquests no podran quedar vistos; donant la llum de forma indirecta.

Retolació i publicitat comercial: es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobrevolin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis. Igualment es prohibeix la publicitat col·locada en finestres i balcons, sigui des del seu exterior o des de l'interior.

La instal·lació de veles comercials adossades als aparadors podrà efectuar-se amb una volada d'un 20% de l'amplada del carrer i de 1 m com a màxim. Aquestes hauran d'ésser rectangulars de teixit cru, sense tenyir amb el rètol col·locat en el frontal. L'alçada mínima de la part més baixa serà de 2,20 m. La retolació

comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici. Els materials utilitzats seran:

- vidre transparent o glaçat
- metacrilat transparent incolor
- llautó, coure o bronze
- planxa metàl·lica pintada
- alumini lacat

Paviments: es mantindrà l'enllosat de carrers. Per a les noves intervencions es recomana la pedra. S'admetran paviments de formigó i cap tipus d'asfalt.

Art. 83 - Zona d'eixample urbà (clau 2)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer.

2. SUBZONES

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen dues subzones:

- Eixample urbà, clau 2a
- Eixample carrer del Pla, clau 2b

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim de parcel·la: 5,50 m.

Les parcel·les amb façana mínima inferior a l'establerta per a aquesta zona, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió de les normes subsidiàries, també seran edificables.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial entre mitgeres
- Fondària edificable: serà la que s'especifica en els plànols d'ordenació.
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer (art.32).

- L'alçària reguladora màxima es fixa en els plànols d'ordenació establint-hi quin és el nombre màxim de plantes que tindrà una correspondència a alçària màxima reguladora de:

<u>Núm. màxim de plantes</u>	<u>alçada màxima</u>
pb+1pp	7,50 mtes.
pb+2pp	10,50 mtes.
pb+3pp	12,50 mtes.

-Seguint els mateixos criteris establerts en el P.E. de la Balconada es permet l'ús d'habitatge en les plantes semisoterrades d'aquelles edificacions que donant sobre el riu possibiliten el compliment del decret sobre requisits mínims d'habitabilitat.

-En aquelles edificacions on seguint el criteri determinant de la cornisa reguladora permeten l'habitabilitat de la planta golfes aquestes es regiran d'acord amb l'articulat corresponent (art. 21).

-Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos: residencial, industrial en 1ª i 2ª categoria, magatzem, comercial, oficines i serveis, religiós, cultural, sanitari; esportiu, recreatiu i associatiu sols en locals tancats hotelers.

Art. 84 - Zona de blocs aïllats (clau 3)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 500 m²
- Front mínim de parcel·la: 15 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Densitat neta màxima d'habitatges: 75 viv/Ha
- Edificabilitat màxima: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de parcel·la: 45%. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana.
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la (art.44).
- Alçada reguladora màxima: 15,50 m.
- Nombre màxim de plantes: pb+4pp.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: planta baixa (art.45).
- Separacions mínimes:
 - al carrer: la diferència entre la seva alçada i l'amplada de carrer amb mínim 3 m
 - als altres límits: la meitat de l'alçada de l'edifici amb un mínim de 4 m
 - entre edificacions: la meitat de l'alçada del més alt amb un mínim de 6 m

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: residencial, industrial en 1^a categoria, comercial, oficines i serveis, religiós, cultural, sanitari, esportiu, recreatiu sols en edificis singulars hotelers.
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 85 – Habitatges unifamiliars en filera (clau 4)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en filera.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim de parcel·la: 5,50 m.

Les parcel·les amb façana mínima inferior a l'establerta per a aquesta zona, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió de les normes subsidiàries de Monistrol, seran edificables.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: alienació paral·lela a vial i separada 3,00 m del carrer només en façanes principals.
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer
- Edificabilitat màxima: 1,1 m²st/m²s
- Alçada reguladora màxima: 7,5 m
- Nombre màxim de plantes: pb+pp+planta golfes.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer.
- Es permet un endarreriment respecte de l'alineació a vial de fins a 3,00 m. a excepció de l'illa formada pels carrers Sant Antolí, Batanera, Pau Casals i Pinarets, s'admeten les separacions existents amb data anterior a l'aprovació inicial de la Revisió de les normes subsidiàries de Monistrol
- Tanques: l'alçada total serà de 1,60 m. Els primers 90 cm seran opacs i la resta de tipus vegetal sobre suport metàl·lic

- Fondària Edificable màxima: 15,00 m.

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: habitatge unifamiliar, comercial, oficines i serveis, religiós, cultural, sanitari, esportiu, recreatiu sols en edificis singulars.
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 86 - Ciutat jardí (clau 5)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí, clau 5a
- Ciutat jardí, clau 5b
- Ciutat jardí, clau 5b2
- Ciutat jardí, clau 5b3
- Ciutat jardí, clau 5c

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Subzona 5a

- Parcel·la mínima: 200 m²
- Front mínim: 10 m

Subzona 5b

- Parcel·la mínima: 400m²
- Front mínim: 15m

Per la subzona 5b2 la parcel·la serà indivisible, i només s'hi podrà construir un habitatge.

Per a la subzona 5b3 la parcel·la serà indivisible, i només s'hi podrà construir dos habitatges aparellats.

Subzona 5c

- Parcel·la mínima: 800m²
- Front mínim: 24m
- Parcel·les inferiors a la mínima : Les parcel·les de superfície inferior a la mínima registrades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de Monistrol seran edificables. Les separacions a vial seran les mateixes, però, les mínimes respecte la resta de partions es reduiran en la mateixa proporció que la superfície de parcel·la respecte la mínima.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Paràmetres comuns subzones 5a, 5b i 5c:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
- Alçada reguladora màxima: 9,15 m , excepte a la subzona 5b2 que serà 3,50m.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: la planta baixa
- Nombre màxim de plantes: pb+2pp sense aprofitament de la planta sotacoberta o golfes, excepte a la subzona 5b2 que serà de Planta baixa.
- Construccions auxiliars: en cas que el terreny natural es trobi per sobre de la rasant del carrer, podrà substituir-se el volum de terres per volum construït sempre que la seva alçada total no excedeixi de la part massissa que correspondria al mur de contenció d'aquelles.
- Tanques: l'alçada total serà de 1,60 m. Els primers 90 cm seran opacs i la resta de tipus vegetal sobre suport metàl·lic

- Garatge: dins la regulació de construccions auxiliars.

Paràmetres específics subzones:

Subzona 5a

- Edificabilitat màxima: $0,80 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

- Ocupació màxima: 45%. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana

- Separacions mínimes:

- al carrer 3 m
- als altres límits 2 m

- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.

Subzona 5b

- Edificabilitat màxima: $0,60 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

- Ocupació màxima: 35%. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana

- Separacions mínimes:

- al carrer 3 m
- als altres límits 3 m

- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 4% de la parcel·la i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.

Subzona 5b2

Es regirà pels mateixos paràmetres que la Clau 5b

Subzona 5b3

Es regirà pels mateixos paràmetres que la Clau 5b aplicats a habitatges aparellats.

Subzona 5c

- Edificabilitat màxima: $0,40 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

- Ocupació màxima: 25%.

- Separacions mínimes:

- al carrer 6 m
- als altres límits 3 m

- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 3% de la parcel·la i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.

5. CONDICIONS D'ÚS

Subzona 5a i 5b

- Usos admesos: habitatge unifamiliar i aparionat (d'acord amb un projecte unitari), oficines i serveis, comercial (amb una superfície màxima de 100 m^2 dins les condicions de volum establertes per a aquesta zona), hotel (sempre i quan prevegin un nombre de places igual a la meitat de la capacitat de l'hotel), religiós, cultural, esportiu, sanitari-assistencial.

- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Subzona 5b2

- Usos admesos: Els mateixos que la clau 5b

Subzona 5b3

- Usos admesos: Els mateixos que la clau 5b.

Subzona 5c

Usos admesos: habitatge unifamiliar, oficines i serveis, comercial, hotel·ler (sempre i quan prevegin un nombre de places igual a la meitat de la capacitat de l'hotel), religió, cultural, esportiu, sanitari-assistencial.

Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 87 - Indústria en transformació d'ús (clau 6)

1. DEFINICIÓ

És una qualificació especial que afecta a certs àmbits industrials existents en el municipi que es troben en desús i han iniciat un procés de transformació cap a naus de emmagatzematge i altres usos complementaris a l'industrial.

Per la delicadesa que es mereixen aquestes actuacions per qualsevol modificació caldrà a criteri de l'Ajuntament un estudi específic o segons la magnitud de les modificacions o reformes a realitzar la realització d'un Pla especial.

A més en casos concrets s'ha determinat en els plànols 1:2000 d'ordenació l'àmbit específic d'actuació on s'haurà de definir l'ús i les condicions d'ús; les condicions d'actuació en els edificis (rehabilitació, reforma i enderroc); l'edificabilitat permesa que mai sobrepassarà el valor de 0,80 m²st/m²sl brut a excepció feta d'aquells supòsits en que la remodelació de l'edifici antic i la conservació del seu entorn el superi i les cessions a l'Ajuntament que donada la seva ubicació urbana seran del tipus d'equipament i/o zones lliures en un percentatge del 35%.

2. PROTECCIÓ CONTRA INUNDACIONS

Per aquelles zones que limiten amb la zona hidrogràfica o la de Protecció de paisatge (PAI) de les marges del Llobregat. caldrà, abans d'elaborar el Pla Especial corresponent o de donar llicències d'edificació o ús, realitzar un estudi de la inundabilitat amb un període de retorn de 500 anys. La concessió de la llicències o l'aprovació del Pla Especial estaran condicionades a la garantia que els terrenys afectats no seran inundables.

3. CONDICIONS D'ÚS I EDIFICACIÓ

Fins que no es programi l'actuació encaminada, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta Revisió de normes subsidiàries podrà:

- efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar-ne el volum.
- mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista, admetent-se canvis d'activitat industrial, sempre i quan aquesta estigui permesa en la zona de nucli antic així com destinar el local, en el supòsit de trasllat de la indústria, a magatzem de productes per a la venda o distribució.

Les petites reparacions que exigeixin la higiene, l'ornament i la conservació podran realitzar-se a tot l'immoble.

Art. 88 - Industrial (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials existents en el nucli urbà, per la qual cosa pretén ser flexible a la definició d'edificació alineada a vial i/o aïllada. Per unificar paràmetres ordenatius es consideren els paràmetres per la indústria aïllada entenent que un conjunt de parcel·les per indústria entremetgeres es pot considerar com una edificació aïllada sotmesa a un Estudi de Detall amb la finalitat d'unificar criteris estètics i d'ordenació volumètrica.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 800m²

- Front mínim: 18 m
- Fondària mínima: 30 m
- 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ
- Edificabilitat neta: 1,10 m²st/m²
- Ocupació màxima: 70% en pb i 40% en plantes pis.
- Alçada reguladora màxima: 15 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: planta baixa
- Nombre màxim de plantes: lliure
- Separacions: al carrer: 5 m i als altres límits de parcel·la: 3 m
- Tanques: l'alçada total serà de 1,80 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic.

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos: industrial en 1^a, 2^a i 3^a categoria

Art. 89 - Colònies industrials (8).

1. Definició: Aquesta zona es refereix al conjunt arquitectònic de la colònia Gomis, que per la seva composició arquitectònica, valor dels seus elements i significació històrica han d'ésser conservats com a part dels patrimoni cultural col·lectiu.
2. En els conjunts, les actuacions es limitaran a la restauració permetent-se obres de reforma interior sempre que siguin per millorar les condicions higièniques, les condicions funcionals i les instal·lacions de les edificacions.
3. Els jardins i els elements exteriors d'aquests només admetran obres d'higiene i restauració.
4. Els usos de les edificacions o jardins estaran limitats a aquells que siguin compatibles amb el caràcter històric-artístic de les construccions. La modificació de l'ús actual dels edificis a conservar requereix la corresponent llicència municipal.
5. Els usos admesos són el residencial, l'hotelier, i cultural per a totes les edificacions. S'admet l'ús industrial per a l'edificació de la colònia qualificada com a tal en el plànol d'ordenació corresponent.

Art. 90 - Verd privat (VP)

- 1.- Aquesta zona comprèn aquests terrenys que inclouen edificació i espais lliures privats i vinculats.
- 2.- El seu objectiu és el manteniment de les característiques bàsiques preexistents pel que fa a parcel·lació, tipologia i ocupació.
- 3.- S'admetran els usos d'habitatge i equipament privat.

SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 91 - Plans especials i Estudis de detall

En els àmbits delimitats com a objecte d'un Pla especial, les zones verdes i la vialitat estan definides de forma indicativa, per tal de permetre'n una millor adaptació a la morfologia i topografia de l'indret.

Els Plans especials que s'estableixen per al desenvolupament d'aquesta Revisió de normes subsidiàries en el sòl urbà són els següents:

PE.1

1. OBJECTIUS

Regular les futures actuacions sobre l'edificació del conjunt tant des del punt de vista de la seva rehabilitació com de les noves construccions que puguin projectar-se, i ordenar el futur passeig i parc Font de la Canaleta.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el carrer Sant Joan, al sud amb el carrer Trinitat, a llevant amb la carretera C-1411 i a ponent amb la plaça de la Font Gran.

3. SUPERFÍCIE 1,9531 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen dos usos: el residencial regulat a la normativa per zona casc antic (clau 1a) i el de parc urbà.

S'admet l'aparcament com a ús compatible, per tal de facilitar-hi l'accés rodat.

5. ZONA VERDA: El sòl destinat a zona verda s'obtindrà per expropiació.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ El sistema d'actuació serà el de cooperació.

PE.2

1. OBJECTIUS

Ordenació i adequació dels espais riberencs del riu Llobregat, la regulació dels usos actuals i futurs, així com les actuacions de millora ambiental a realitzar.

2. ÀMBIT

Marges del riu Llobregat al llarg d'un tram d'uns 2 quilòmetres de recorregut entre el polígon industrial El Mas i la urbanització Cap de Bou.

3. SUPERFÍCIE 7,8613 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ I ÚS

Només s'admetran els usos forestals, agrícoles i de parc.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

S'arbitraran els instruments de gestió i organització necessaris per garantir el desenvolupament, conservació i control de l'ús i activitats que es realitzin.

PE.3

1. OBJECTIUS

Ordenar un sector de desnivells topogràfics considerables mitjançant la formalització d'un passeig arbrat que connectant la plaça de la Font Gran amb la zona esportiva relligui la zona d'equipaments i el nucli antic. Un front d'edificacions alineades amb el passeig recolzen aquest recorregut.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el carrer de les escoles, a sud amb el carrer Trinitat, a llevant amb la zona de casc antic i a ponent amb la zona esportiva.

3. SUPERFÍCIE 1,1844 Ha

4. SOSTRE MÀXIM

Subzona blocs aïllats: 4608 m²st per sobre de la planta baixa, l'edificabilitat de la qual serà lliure.

Subzona habitatge unifamiliar aïllat: 550 m²st

5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

Nombre total: 47 vivendes (46 habitatges als blocs aïllats i 1 habitatge unifamiliar aïllat)

6. CESSIONS

· zona verda i accessos 23 %

Aquesta zona verda es formalitzarà com un passeig arbrat de pendent constant.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les edificacions es localitzaran alineades al vial segons les determinacions gràfiques del plànol annex. Els habitatges es situaran per sobre de la planta baixa en blocs de planta quadrada de 3pp. La planta baixa formarà un sòcol continu tot

resseguint l'alineació del passeig i es destinarà a usos comercials i d'aparcament públic i privat. Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge. La masia de la Grella es conservarà admetent-se l'ús d'habitatge. Es permetran les ampliacions d'aquesta edificació fins a un màxim de 550 m²st sempre i quan es mantinguin unes separacions mínimes als blocs d'habitatges veïns de 8 m.

8. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació el fixarà el pla especial.

ED 1

1. OBJECTIUS

Ordenació dels volums edificables de la zona residencial d'habitatge plurifamiliar amb la nova zona d'equipaments esportius on s'ubicaran les piscines municipals.

2. ÀMBIT

Limita al nord i a ponent amb el nou vial d'entrada a Monistrol i a l'estació del Carrilet a Montserrat, a sud i a llevant amb la zona de protecció ecològica paisatgística del riu Llobregat.

3. SUPERFÍCIE 2,2320 Ha

4. SOSTRE MÀXIM 2304 m²st

5. CESSIONS 50%

6. NOMBRE D'HABITATGES

Es podran construir un total de 24 habitatges

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es localitzarà en blocs alineats al nou vial d'accés a les escoles i les piscines d'acord amb les determinacions del plànol "Zonificació de sòl urbà i urbanitzable delimitat". Els habitatges es situaran en planta baixa i en les 2pp. Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge.

El sistema d'actuació serà el de "cooperació"

PE 5

1. OBJECTIUS

Ordenació del nou carrilet a Montserrat, una recuperació establerta com un dels objectius prioritaris dins el Pla especial de la Muntanya de Montserrat per reduir-ne l'impacte dels vehicles a la muntanya i preservar-la adientment. El pla Especial haurà de garantir i executar la connexió de la vialitat amb la futura Ronda Oest.

2. ÀMBIT

Es correspon amb les dues estacions ferroviàries previstes, un existent i l'altra de nova creació en el mateix àmbit de l'antiga estació del carrilet, així com la traça urbana del carrilet i les àrees complementàries de servei a ambdues estacions.

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació el fixarà el pla especial.

PE 6

1. OBJECTIUS

Ordenació d'un sector de transformació industrial, la fàbrica Puig i Font, que combina una zona residencial d'habitatge plurifamiliar amb una zona d'equipaments d'ús social situada preferentment en les plantes baixes dels edificis residencials.

Ha de resoldre la connectivitat al nou parc de ribera plantejat al llarg de les vores del riu Llobregat així com l'accés a l'estació depuradora existent.

També ha de preveure el tractament paisatgístic de les zones lliures i edificades amb especial cura de la protecció de les riades, construint-se les proteccions necessàries per aquest fi.

S'haurà de procedir a la retirada de residus abocats en l'àmbit del Pla especial.

2. ÀMBIT

Limita al nord i a ponent amb la zona de protecció ecològic paisatgística del riu Llobregat amb el nou vial d'entrada a Monistrol i a l'estació del Carrilet a Montserrat i a sud i a llevant amb la carretera de Monistrol a Castellbell i el Villar.

La delimitació definitiva de l'àmbit quedarà reduïda a la part que no sigui inundable (segons un període de retorn de 500 anys). Per a fixar l'àmbit, caldrà fer l'estudi d'inundabilitat referit a les condicions de protecció en el moment de fer l'estudi, sense preveure obres complementàries de protecció inexistents.

3. SUPERFÍCIE

La superfície serà la que l'estudi d'inundabilitat determini com a no inundable dins de l'àmbit delimitat en els plans d'ordenació.

4. SOSTRE MÀXIM 0,80 m²st/m²sl brut aplicats sobre la superfície de l'àmbit que es determini a partir de l'estudi d'inundabilitat.

5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

A determinar en el Pla Especial.

6. CESSIONS 50%

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es localitzarà en blocs alineats a la carretera de Castellbell i el Villar situant-se els habitatges en edificacions d'una alçària màxima de planta baixa i 5 plantes pis. Es preveurà un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge. En l'àmbit del PEG, s'haurà de procedir a la retirada dels residus abocats.

9. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació el fixarà el pla especial.

PE 7

1. OBJECTIUS

Ordenar un sector que conté una zona de transformació d'ús al marge de la carretera.

S'haurà de garantir en aquest tram la continuïtat d'un passeig de vianants adjacent a la carretera que connecti la urbanització de Cap de Bou amb el nucli de Monistrol.

2. SUPERFÍCIE DEL SECTOR : 0,44ha

3. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,40m²/m²

4. CESSIONS : 50% entre viari i zona verda

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ: L'edificació serà aïllada amb alçada màxima de PB+2P

6. USOS: S'admeten usos d'equipaments i serveis, habitatge plurifamiliar i comercial en planta baixa.

Art. 92 - Unitats d'actuació

Les unitats d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquesta Revisió de normes subsidiàries en el sòl urbà són les següents:

UA.1

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA l'obtenció d'un espai de vialitat de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita al nord amb una zona verda de nova creació i el pas peatonal que hi arriba, al sud amb la zona d'equipaments esportius i a llevant amb el camí del pou

3. SUPERFÍCIE

La delimitada en els plànols d'ordenació.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge unifamiliar aïllat que recull la situació existent. S'admet un nou habitatge aïllat per cada un dels habitatges existents.

5. CESSIONS

· viari 11 %

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació. Es desenvoluparà un Estudi de detall per garantir la correcta implantació dels dos nous habitatges.

UA.2

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA l'obtenció d'un espai de vialitat i zona verda de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita al nord amb una zona verda, a ponent amb la UA 1, i a llevant amb una zona qualificada amb la clau 1 nucli antic.

3. SUPERFÍCIE

La delimitada en els plànols d'ordenació.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la petita d'acord amb la regulació de la clau 5b i 5b3 d'aquesta normativa. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la Llei 6/1998.

5. CESSIONS

La que s'estableix en la zonificació dels planols d'ordenació com a vialitat i zona verda.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

UA.3

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA l'obtenció d'un espai lliure de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita a nord amb el carrer Balmes, a sud amb una zona de verd privat, a llevant amb una zona de protecció paisatgística i a ponent amb una zona de nucli antic.

3. SUPERFÍCIE 0,8682 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge plurifamiliar aïllat de parcel·la mínima (500 m²) d'acord amb la regulació de la clau 3 d'aquesta normativa, amb excepció de la regulació de les segregacions mínimes de l'edificació que podrà ser alineada a vial. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la Llei 6/1998.

5. CESSIONS zona verda 9 %

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

UA.4

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA l'obtenció d'un espai lliure de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita a nord amb la Unitat d'actuació UA3, a sud amb l'Unitat d'Actuació UA5, a llevant amb una zona de protecció paisatgística i a ponent amb la carretera comarcal C-1411 i una zona de nucli antic.

3. SUPERFÍCIE 1,0665 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge plurifamiliar aïllat de parcel·la mínima (500 m²) d'acord amb la regulació de la clau 3 d'aquesta normativa. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la Llei 6/1998.

5. CESSIONS

Segons plànols 1:2000 d'ordenació urbana amb especial cura de la urbanització del vial central.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

UA.5

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA l'obtenció d'un espai lliure de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita a nord amb la Unitat d'actuació UA5, a sud i a llevant amb una zona de protecció paisatgística i a ponent amb la carretera comarcal C-1411.

3. SUPERFÍCIE 0,6715 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la gran (1000 m²) d'acord amb la regulació de la clau 5c d'aquesta normativa. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la Llei 6/1998.

5. CESSIONS

Segons plànols 1:2000 d'ordenació urbana amb especial cura de la urbanització del vial central.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació.

UA.6

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada que limita a nord i a ponent amb la carretera comarcal C-1411 i el nou accés al nucli urbà des de l'estació del carrilet, a sud amb l'àmbit ED1 anomenat de les piscines i a llevant amb una zona de protecció paisatgística de les vores del riu Llobregat.

3. SUPERFÍCIE 0,4152 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona residencial d'habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la petita (200 m²) d'acord amb la regulació de la clau 5a d'aquesta normativa, així com una altra d'habitatge unifamiliar en filera d'acord amb la regulació de la clau 4 d'aquesta normativa. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la Llei 6/1998.

5. CESSIONS

Segons plànols 1:2000 d'ordenació urbana amb especial cura de la urbanització del PJ i del seu corresponent vial d'accés.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

UA.7

1. OBJECTIUS

Són objectius d'aquesta UA a finalització de l'actuació industrial situat al nord del nucli urbà més enllà de la nova estació del carrilet amb l'obtenció d'un espai lliure de titularitat i ús públic i la conclusió de les obres d'urbanització de la zona.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sòl urbà amb la urbanització no consolidada situada al nord de la zona industrial actual un cop ultrapassada la carretera comarcal C-1411.

3. SUPERFÍCIE 8,682 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una zona industrial d'acord amb la regulació de la clau 7 d'aquesta normativa. Els deures i drets dels propietaris es regulen a l'article 14.2 de la llei 6/1998.

5. CESSIONS

Segons plànols 1:2000 d'ordenació urbana amb especial cura de la urbanització del vial central i la zona nord destinada a espais lliures públics

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació.

UA.8. Can Cavallé

1. OBJECTIUS

Regular la futura rehabilitació de la masia de Can Cavallé tant des del punt de vista de la seva rehabilitació com de les noves construccions que puguin projectar-se, destinada a l'ús hotel·ler i ordenar la connexió des de la plaça de la font gran fins a la zona d'aparcaments públics propera al futur passeig i parc de la Font de la Canaleta.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el carrer Sant Joan, al sud amb el carrer Trinitat, a llevant amb el P.E. 1 i a ponent amb la plaça de la Font Gran.

3. SUPERFÍCIE 0,1778 Ha

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen només dos usos: l'hotel·ler i el comercial adscrit als locals comercials de les plantes baixes

5. CESSIONS

Es preveu la cessió i urbanització del futur parc.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de Compensació.

UA.9. Cap de Bou

1. OBJECTIUS

Formalitzar les cessions i realitzar la urbanització de Cap de Bou.

2. SUPERFÍCIE DEL SECTOR : 10,72 Ha.

3. CESSIONS

Les que s'estableixen en la zonificació dels plànols d'ordenació.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

Les que estableix la normativa de cada zona fixada pels plànols d'ordenació.

CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 93 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que la Revisió de normes subsidiàries declara que no tenen la condició d'urbà ni de sòl no urbanitzable, per tant són aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors de planejament delimitat (SUD).

2. Les modificacions o revisions del planejament vigent que incideixin en aquesta categoria de sòl delimitaran ponderant convenientment la no inclusió dels que consideri inadequats pel desenvolupament urbà.

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, la Revisió de normes subsidiàries en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

La Revisió de normes subsidiàries estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 94 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquesta Revisió de normes subsidiàries assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 25 del TR, en el benentès que d'acord amb les categories establertes per la Llei 6/1998, el sòl apte per urbanitzar estarà sotmès al mateix règim de deures i obligacions que el sòl urbanitzable amb sectors delimitats si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Art. 95 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl necessari per l'execució dels sistemes generals que el planejament ha previst.

3. Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.

4. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

5. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.

6. Costejar o executar la urbanització del sector.

7. Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.

Art. 96 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 63 del TR.

3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 97 - Definició de zones

Per als sectors de sòl urbanitzable, aquesta Revisió de normes subsidiàries, estableix la següent zonificació:

- Desenvolupament residencial 9a: habitatge unifamiliar alineat a vial
- Desenvolupament residencial 9b: habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la petita
- Desenvolupament residencial 9c: habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la mitjana
- Desenvolupament residencial 9d: habitatge unifamiliar aïllat de parcel·la gran
- Desenvolupament industrial 10a: indústria alineada a vial
- Desenvolupament industrial 10b: indústria aïllada de parcel·la petita
- Desenvolupament industrial 10c: indústria aïllada de parcel·la mitjana-petita
- Desenvolupament industrial 10d: indústria aïllada de parcel·la mitjana-gran

Art. 98 - Zona de desenvolupament residencial alineat a vial (clau 9a)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada alineada a vial.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Profunditat mínima de parcel·la: 15 m
- Façana mínima : 5m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Front mínim d'edificació 5 metres.
- Profunditat edificable màxima 12 m. des de la façana alineada a carrer.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades referides a carrer.
- Alçada reguladora màxima: 9,50m equivalents a PB+2PP
- Coberta: si són inclinades tindran un pendent entre un 20% i un 30%.

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: habitatge unifamiliar, aparellat amb un front mínim d'edificació de 10 metres, bifamiliar, oficines i serveis.
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 99 - Zona de desenvolupament residencial de parcel·la petita (clau 9b)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Front mínim: 15 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: la planta baixa
- Edificabilitat màxima: 1 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 30%. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana
- Alçada reguladora màxima: 6,50 mtes.
- Nombre màxim de plantes: pb+1pp
- Separacions mínimes:

- al carrer 6 m
- als altres límits: 3 m
- entre edificacions: la meitat de l'alçada del més alt
- Tanques: l'alçada total serà de 1,60 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic
- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 4% de la parcel·la i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.
- Garatge: dins la regulació de construccions auxiliars.

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: unihabitatge, oficines i serveis, comercial, hotelier (sempre i quan prevegin un nombre de places igual a la meitat de la capacitat de l'hotel), religió, cultural, esportiu, sanitari-assistencial
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 100.- Zona de desenvolupament residencial de parcel·la mitjana (clau 9c)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Front mínim: 16 m

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: la planta baixa
- Edificabilitat màxima: 0,75 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 30%. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana
- Alçada reguladora màxima: 6,50 mtes.
- Nombre màxim de plantes: pb+1pp
- Separacions mínimes:

- al carrer 6 m
- al fons de parcel·la i als laterals 3 m
- entre edificacions: la meitat de l'alçada del més alt

- Tanques: l'alçada total serà de 1,60 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic
- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.
- Garatge: dins la regulació de construccions auxiliars.

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: unihabitatge, oficines i serveis, comercial, hotelier (sempre i quan prevegin un nombre de places igual a la meitat de la capacitat de l'hotel), religió, cultural, esportiu, sanitari-assistencial
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 101 - Zona de desenvolupament residencial de parcel·la gran (clau 9d)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Front mínim: 24 m
- 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ
- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: la planta baixa
- Edificabilitat màxima: 0,6 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 25% en parcel·les que no arribin a 2000m² i 10% en parcel·les de 2000m² o superiors. La resta de superfície edificable no ocupada per l'edificació passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana
- Alçada reguladora màxima: 7,50 m. a excepció del sector SUD5 amb PP aprovat per la CUB el 20 d'abril de 1988 on es manté l'alçària allí fixada (9,15 mtes.)
- Nombre màxim de plantes: pb+1pp a excepció del sector SUD5 amb PP aprovat per la CUB el 20 d'abril de 1988 on es manté el nombre de plantes allí fixat (pb+2pp).
- Separacions mínimes:
 - al carrer 6 m
 - als altres límits 3 m
 - entre edificacions: la de l'alçada del més alt amb un mínim de 6m
- Tanques: l'alçada total serà de 1,60 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic
- Construccions auxiliars: s'admetran amb una ocupació màxima del 3% de la parcel·la en parcel·les fins a 2000 m² i del 2% en parcel·les iguals o superiors a 2000 m² i una alçada màxima de 4 m. Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal.
- Garatge: dins la regulació de construccions auxiliars.
- 4. CONDICIONS D'ÚS
- Usos admesos: unihabitatge, oficines i serveis, comercial, hotelier (sempre i quan prevegin un nombre de places igual a la meitat de la capacitat de l'hotel), religió, cultural, esportiu, sanitari-assistencial .
- Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 102 - Zona de desenvolupament industrial alineada a vial (clau 10a)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial amb alineació de vial.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 675 m²
- Front mínim: 15 m
- Fondària mínima: 45

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació alineada a vial
- Edificabilitat: 1m²st/m²s
- Fondària edificable: 32 m des de la façana retirada del carrer.
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits al carrer
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer.
- Alçada reguladora màxima: 10,50 m
- Nombre màxim de plantes: pb+pp

- Tanques: l'alçada total serà de 1,80 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima quedaran vinculats de manera permanent a la parcel·la i tindran la consideració de verd privat.

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: Indústria en les categories 1^a, 2^a o 3^a.

Art. 103 - Zona de desenvolupament industrial de parcel·la petita (clau 10b)

Les condicions de parcel·lació, edificació i ús d'aquesta zona industrial en edificació aïllada de parcel·la petita es regulen d'acord amb les de la zona d'indústria aïllada, clau 7 de sòl urbà, recollides a l'article 88 d'aquesta normativa a les que s'afegeix la següent condició: es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament, coberta o bé a l'aire lliure, per cada 100 m² de superfície edificats. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Art. 104 - Zona de desenvolupament industrial de parcel·la mitjana i gran (claus 10c i 10d)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada de parcel·la mitjana i gran. La Revisió estableix tres subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Subzona 10c

- Parcel·la mínima: 2.500 m²
- Front mínim: 25 m

Subzona 10d

- Parcel·la mínima: 5.000 m²
- Front mínim: 17 m al sector SUD6 i 50 m a la resta

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Paràmetres comuns subzones 10c i 10d.

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Planta baixa: d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: la planta baixa
- Alçada reguladora màxima: 10,50 mtes. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15 m del total del volum edificat.
- Nombre màxim de plantes: pb+pp
- Separacions mínimes:
 - al carrer: 10 m
 - als altres límits: 5 m

Es respectarà la distància de 25 m de protecció viària de les carreteres C-1411 i de Monistrol a Castellbell marcada per la llei 7/1993 de carreteres.

Quan es tracti d'un límit físic, per exemple un talús natural, la distància mínima entre talús i edificació serà de 10 m.

- Tanques: l'alçada total serà de 1,80 m. Els primers 40 cm podran ésser opacs i la resta serà vegetal sobre suport metàl·lic
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la parcel·la i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. A aquests espais s'ha de fer una plantació d'arbres amb un mínim d'un arbre per cada 100 m² de parcel·la.

- Aparcament: es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament, coberta o bé a l'aire lliure, per cada 100 m² de superfície edificada. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Paràmetres específics subzones

Subzona 10c

- Edificabilitat màxima: 0,7 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 70%

Subzona 10d

- Edificabilitat màxima: 0,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima: 50%

4. CONDICIONS D'ÚS

- Usos admesos: indústria en les categories 1^a, 2^a i 3^a.

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD

Art. 105 - Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat que s'estableixen des d'aquesta Revisió de normes subsidiàries són els següents:

SUD-1

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial que combina un front d'habitatges unifamiliars aïllats alineats a vial amb un cert ritme que conformaran la façana de part del nou eix d'entrada a Monistrol amb un conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats en forma de ciutat jardí.

2. ÀMBIT

Hi han dos àmbits: un limita al nord amb una zona de protecció paisatgística, a ponent amb una zona agrícola, a llevant i a sud amb una zona urbana d'edificació unifamiliar aïllada; l'altra a nord amb el sector SUD-2, a sud amb una zona verda on s'ubica l'ermita de l'Àngel, a llevant amb una altra zona verda i a ponent amb una zona de protecció paisatgística..

3. SUPERFÍCIE	0,4906 Ha.
4.. EDIFICABILITAT BRUTA	0,5 m ² st/m ² s.
5. CESSIONS	29 %

Si bé la ronda oest té la consideració de sistema general, el sol que ocupa serà de cessió, en aplicació d'allò que determinen els articles 122 i 123 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

*Donades les especials característiques de la zona, les cessions de zona verda i equipament es podran destinar a servei tècnic.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen dos tipus d'edificació:

- 9a Habitatge unifamiliar aïllat alineat a vial, als terrenys amb façana al nou eix d'entrada al nucli històric de Monistrol, corresponents a pb+2pp.
- 9b Habitatge unifamiliar aïllat en forma de ciutat jardí a la zona residencial al final del Camí de l'àngel.

Les característiques tipològiques de les zones 9a i 9b es regulen als articles 98 i 99 d'aquesta normativa.

7. DENSITAT D'HABITATGES	20 hab/Ha.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ	Sistema d'actuació per compensació.

SUD-2

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial d'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí

2. ÀMBIT

Limita a nord i a sud amb una zona de protecció paisatgística de fort pendent, a llevant amb el nou eix d'entrada a Monistrol, i a ponent amb una zona agrícola.

3. SUPERFÍCIE 0,8634 Ha

4. EDIFICABILITAT BRUTA 0,37 m²st/m²s

5. CESSIONS 28 %

Si bé la ronda oest té la consideració de sistema general, el sol que ocupa serà de cessió, en aplicació d'allò que determinen els articles 122 i 123 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat 9b amb una parcel·la mínima de 400 m² amb una alçada reguladora màxima. corresponent a pb+pp.

Les característiques tipològiques de la zona 9b es regula a l'article 99 d'aquesta normativa.

7. DENSITAT D'HABITATGES 15 hab/Ha

8. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

SUD-3

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial d'edificació unifamiliar aïllada que conformi el nou eix d'entrada al nucli històric de Monistrol.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb la futura actuació del cremallera, a llevant amb el nou eix, a ponent amb una zona de protecció paisatgística de fort pendent i al sud amb el PP2.

3. SUPERFÍCIE 0,4991 Ha

4. EDIFICABILITAT BRUTA 0,38 m²st/m²s

5. CESSIONS 55%

Si bé la ronda oest té la consideració de sistema general, el sol que ocupa serà de cessió, en aplicació d'allò que determinen els articles 122 i 123 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'habitatge unifamiliar alineat a vial 9a al llarg del front al nou eix.

Les característiques tipològiques de la zona 9a es regula a l'article 98 d'aquesta normativa.

7. DENSITAT D'HABITATGES 25 hab/Ha

8. CONDICIONS DE GESTIÓ Sistema d'actuació per compensació.

9. CONDICIONS DE SEGURETAT: Abans de desenvolupar el Pla Parcial caldrà elaborar un estudi geotècnic i un projecte d'estabilització dels terrenys afectats que garanteixin la seguretat del habitatges.

SUD-4 amb PLA PARCIAL aprovat

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial d'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb una zona residencial d'habitatge unifamiliar agrupat "Residencial Monistrol", a llevant amb una zona forestal, a ponent amb una zona de protecció paisatgística al sud amb el SUD-5.

3. SUPERFÍCIE	11,3804 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,36 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	30 %

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat 9c amb una alçada reguladora màxima corresponent a pb+2pp.

Les característiques tipològiques de la zona 9c es regulen a l' article 100 d'aquesta normativa.

7. DENSITAT D'HABITATGES	11,50 hab/Ha.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ	Sistema d'actuació per compensació

SUD-5

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial d'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el SUD-4, a llevant i a sud amb una zona forestal i a ponent amb la zona residencial "Monistrol residencial".

3. SUPERFÍCIE	8,8325 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,36 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	30 %

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat 9c de parcel·la de 600m² amb una alçada reguladora màxima de 7,50 m. corresponents a pb+pp.

Les característiques tipològiques de la zona 9c es regulen a l' article 100 d'aquesta normativa.

7. DENSITAT D'HABITATGES	11,50 hab/Ha.
8. CONDICIONS DE GESTIÓ	Sistema d'actuació per compensació

SUD-6 amb PLA PARCIAL aprovat

1. OBJECTIUS

Crear un sector de construccions industrials en edificació aïllada.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb una zona agrícola, a llevant amb el riu Llobregat, a ponent amb la carretera C-1411 i al sud amb una zona urbana industrial.

3. SUPERFÍCIE	5,9803 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,62 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	48,5 %

Les cessions es refereixen al total del PERI i PP del Polígon industrial El Mas.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'indústria aïllada de parcel·la mínima 800 m² (clau 10b), ocupació de 70% en pb i 40% en pp, alçada reguladora màxima 15 m i nombre de plantes lliure.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ	Sistema d'actuació per compensació
-------------------------	------------------------------------

SUD-7

1. OBJECTIUS

Crear un sector industrial que combina edificació alineada a vial amb edificació aïllada.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el SUD-8, a llevant i al sud amb una zona forestal i a ponent amb la carretera BP-1213.

3. SUPERFÍCIE	1,9289 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,60 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	40 %

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen dues tipologies:

- 10a Indústria entremetgeres amb parcel·la mínima de 675 m².
- 10b Indústria de parcel·la petita

Les característiques tipològiques de les zones 10a i 10b es regulen als articles 102 i 103 d'aquesta normativa.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació

SUD-8

1. OBJECTIUS

Crear un sector industrial que combina edificació alineada a vial amb edificació aïllada.

2. ÀMBIT

Limita al nord amb el SUD-9, al sud amb el SUD-7 i a llevant una zona forestal i a ponent amb la carretera BP-1213, es preveu la partició en dos subsectors SUD-8a i SUD-8b.

3. SUPERFÍCIE	4,8239 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,60 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	40 %

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen dues tipologies:

- 10a Indústria entremetgeres amb parcel·la mínima de 675 m².
- 10c Indústria aïllada de parcel·la mínima 2.500 m²

Les característiques tipològiques de les zones 10a i 10c es regulen als articles 102 i 104 d'aquesta normativa.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació.

SUD-9

1. OBJECTIUS

Crear un sector industrial que combina edificació alineada a vial amb edificació aïllada.

2. ÀMBIT

Limita al nord i a ponent amb la carretera BP-1213, al sud amb el SUD-8 i a llevant una zona forestal.

3. SUPERFÍCIE	1,4465 Ha
4. EDIFICABILITAT BRUTA	0,60 m ² st/m ² s
5. CESSIONS	40 %

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveuen dues tipologies:

- 10c: indústria aïllada de parcel·la mínima 2.500 m²
- 10d Indústria aïllada de parcel·la mínima 5.000 m²

Les característiques tipològiques de la zona 10d es regulen a l'article 104 d'aquesta normativa.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

Sistema d'actuació per compensació.

SUD10

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial d'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí així com la prolongació de la Ronda Oest entre la fàbrica Lin-Airs i el barri de Cap de Bou

2. ÀMBIT

Limita al Nord amb terrenys de PAI, al Sud amb el barri de Cap de Bou a l'Est amb el PE7 i l'Oest amb terrenys de PAI.

3. SUPERFÍCIE

0,9756Ha

4. DENSITAT BRUTA

15 hab/Ha

5. CESSIONS

Les derivades de la legislació vigent

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Es preveu una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, amb parcel·lació de 400m² (Clau 9b). Les condicions d'ordenació, edificació i ús seràn les definides en l'Art. 99:

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació per compensació.

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 106 - Definició i tipus

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 107 - Desenvolupament de la Revisió de les normes subsidiàries en SNU

1. Les determinacions que conté aquesta Revisió de normes subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de la Revisió de normes subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 108 - Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.

2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.

3. La unitat mínima forestal serà de 25 Ha i la unitat mínima de conreu es fixa en 4,5 Ha pel secà i 1 Ha pel regadiu.

4. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 144 del TR.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

Art. 109 - Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquesta Revisió de normes subsidiàries, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los. El paviment serà de grava o sauló.

Art. 110 - Tanques

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Art. 111 - Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 112 - Nucli de població

A efectes d'allò previst en l'article 93 apartat c del RP es considerarà que es forma nucli de població quan es pretén edificar un habitatge nou a una distància inferior a 40 m a comptar entre qualsevol dels murs exteriors d'un habitatge preexistent.

Aquesta regla no s'aplicarà en el supòsit que les dues edificacions considerades estiguin situades en ambdós costats d'un camí o vial.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

Art. 113 - Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) ús comercial.
- c) ús d'oficines.
- d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.

f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 114 - Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes Normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 115 - Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquesta Revisió de normes subsidiàries determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,50 ha en una única finca.
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 1.000 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable programat, ni a menys de 200 m de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver, com a mínim, 50 m de separació i 500 m en el cas d'explotacions porcines, excepte si pertanyen a la mateixa Agrupació ramadera.
- d) El sostre màxim és de 0,10 m²st/m²s. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m.
- e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

Art. 116 - Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquesta Revisió de normes subsidiàries determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.
- d) El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.
- e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció

Art. 117 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

La regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 118 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Art. 119 - Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sens perjudici del que aquesta Revisió de normes subsidiàries determina per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i els límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

Art. 120 - Activitats extractives

Qualsevol activitat extractiva estarà obligatòriament subjecta prèvia atorgació de llicència a la presentació conjunta del projecte d'explotació minera i del corresponent programa de restauració.

Art. 121 - Projecte d'impacte ambiental

Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions amb fort impacte ambiental en el territori requeriran llicència municipal i autorització de la Comissió d'Urbanisme. Si es tracta d'un PEIN serà necessari a més un projecte d'impacte ambiental.

SEC 3. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE

Art. 122 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable la Revisió de normes subsidiàries estableix les següents zones:

- 1- zona de protecció natural i paisatgística (PAI)
- 2- zona de protecció forestal (Bi)
- 3- zona de protecció agrícola (Ai)
- 4- zona de protecció de brolles i matolls (Bri)
- 5.- zona de roques i cingleres (Ir)
- 6.-zona de protecció de la vegetació i el bosc de ribera (Vr)
- 7.- Veïnat de Coll Cabiró (VC)

Art. 123 - Zona de protecció natural i paisatgística (PAI)

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtuï les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admès és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge unifamiliar. S'admet l'ús ramader només en el cas d'usos existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió.

Art. 124 - Sòl de protecció forestal (Bi)

1. Definició: D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquesta Revisió de normes subsidiàries qualifiquen com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives.

D'acord amb el Pla especial de protecció de la Muntanya de Montserrat es defineixen tres tipus de subzones corresponents a la protecció de pinedes (clau B1) protecció d'alzinars (clau B2) i altres espècies (clau B3).

Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR.

4. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Art. 125 - Zona de protecció agrícola (Ai)

1.- Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

D'acord amb el Pla especial de protecció de la Muntanya de Montserrat es defineixen quatre tipus de subzones corresponents a la protecció del conreu de secà (clau A1), protecció d'horts i regadiu (clau A2), de conreu d'oliveres (clau A3) i, finalment, les àrees ermes o sense conreu (clau A4).

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge només és permet a les masies existents

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

Art. 126 –Sòl de protecció de brolles i matolls (BRi)

1. Definició: Aquesta Revisió de normes subsidiàries qualifiquen com a sòl de protecció de brolles i matolls els sòls rústics poblats d'espècies arbustives.

D'acord amb el Pla especial de protecció de la Muntanya de Montserrat es defineixen dos tipus de subzones corresponents a la protecció de brolles arbrades (clau BR1) i la de protecció de brolles i matolls baixos (clau BR2).

Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR.

4. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones

Art. 127 –Sòl de roques i cingleres (Ri)

1. Definició: Aquesta Revisió de normes subsidiàries qualifiquen com a sòl de roques i cingleres els sòls rústics rocosos situats dins l'ares de protecció del Parc Natural de la muntanya de Montserrat.

D'acord amb el Pla especial de protecció de la Muntanya de Montserrat es diferencien dos tipus de subzones corresponents a la zona de cingles sense cap tipus d'arbrat (clau R1) i la corresponent a cingleres amb certa vegetació brolles i matolls baixos (clau R2).

Art. 128 –Sòl de protecció de la vegetació de ribera (VR)

1.- Definició: Aquesta Revisió de normes subsidiàries qualifiquen com a sòl de protecció de vegetació de ribera els sòls rústics que rodegen el riu Llobregat i algunes de les torrenteres més importants del municipi.

2. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents.

3. D'acord amb la legislació sectorial vigent, mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

5. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

6.- L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones

Art. 127 - Veïnat de Coll Cabiró (VC)

1. Definició: conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats que conformen un veïnat residencial en sòl no urbanitzable dins el límit del Parc Natural de Montserrat i annex a la urbanització "Cap de Bou". Cal evitar-ne el creixement o densificació; no es permet doncs augmentar el nombre d'habitatges.

2. Transformació del Règim de sòl: Si s'aprova per part de les instàncies competents, una modificació del límit del Parc de la muntanya de Montserrat excloent aquest veïnat del seu àmbit, es considerarà, a efectes urbanístics, que la seva classificació és la de sòl urbà amb la mateixa qualificació que té la zona edificable del barri de Cap de Bou.

3. Les actuacions es limitaran a la reparació, conservació o restauració. Qualsevol obra d'ampliació proposada en aquest conjunt es tramitarà seguint l'article 44 del Reglament de gestió. La tramitació anirà acompanyada d'un estudi de detall que demostrï la bona integració dels volums existents amb els proposats.

4. Els usos de les edificacions o jardins estaran limitats al d'habitatge unifamiliar.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 128 - Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, la Revisió de normes subsidiàries defineix un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Art. 129 - Pre-catàleg

El pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Nivell 1- Béns culturals d'interès nacional: tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni cultural català i que correspon amb la dels béns d'interès cultural definida a la Llei del patrimoni històric espanyol.

- Nivell 2- Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes Normes determinen per al pre-catàleg.

- Nivell 3- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b) Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

Tots els edificis i elements inclosos en aquest apartat tenen, d'acord amb la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93, la consideració de BCIL (Bens culturals d'interès local).

1. Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

<i>Elements a protegir:</i>	<i>Nivell</i>
1- La Bestorre (torre rodona de guaita) BCIN per la disposició 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (R-I-51-5546)	1
2- Pont de Monistrol sobre el riu Llobregat pont gòtic datat el 1317 BCIN MHA declarat D.3/6/31 (Gac. 4/6/1931) (R-I-51-0449).	1
3- Sant Pere de Monistrol	2
4- Antic Palau Prioral de Monistrol	2
5- Ca'n Pla	2
6- Estacions dels ferrocarrils catalans	2
7- Colònia Gomis	2
8- Escoles noves	2
9- Casa de l'arcada	2
10- Capella de l'àngel	2

11- Església de la Mare de Deu del Roser	2
12- Plaça del Bó-Bó	2
13- Carrer Julian Fuchs	2
14- Conjunt dels espilons	2
15- La font gran	2
16- carrer de Sant Joan	2
17- Sant Antolí	2
18- Ca'n Cros	2
19- Corraló del carrer Manresa	2
20- Ca'n Japus	2
21- Ca'n Coma	2
22- Ca'n Cavallé	2
23- aqüeducte romànic	2
24- Hostal de la Creu	2

Elements situats al Recinte del Monestir i del Santuari o al llarg dels camins que hi arriben

25- Via crucis del Monestir de Sta Ma de Montserrat	2
26- Façana del Monestir de Sta Ma de Montserrat	2
27- Façana de l'església-basílica de Sta Ma de Montserrat	2
28- Absis de la Basílica de Montserrat	2
29- Monestir de Sta Ma de Montserrat	2
30- Portalada romànica del Monestir de Sta Ma de Montserrat	2
31- Camí de la Santa Cova	2
32- Sepulcre de Don Joan d'Aragó	2
33- Sepulcre de Bernat de Vilamarí	2
34- Mare de Deu de Montserrat	2
35- Restes del claustre gòtic del Monestir de Montserrat	2

Art. 130 - Contingut del Pla especial

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 131 - Condicions del Pla especial

1. Condicions d'edificabilitat.
 - a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
 - b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.
2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

c) Qualsevol intervenció que afecti als Béns Culturals d'Interès Nacional haurà de complir allò que la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català estableix per a la protecció d'aquests béns.

3. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla especial.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats industrials de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta Revisió de normes subsidiàries, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquesta Revisió de normes subsidiàries estableix per a cada zona.

Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi la Revisió de normes subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de la present Revisió de normes subsidiàries i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni

En tant no sigui vigent el Pla especial, es podran redactar Plans especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del pre-catàleg.

Annex 1: Gràfics

DEFINICIONS:

- * **Edificació alineada a vial:** correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial.
- * **Edificació aïllada:** Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les llinde de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS

- * **Coefficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coefficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coefficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- * **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ

- * **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- * **Parcel·la mínima:** Es la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)
- * **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- * **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla general es apta per a ésser edificada immediatament.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

- * **Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coefficient de volum edificable net o de parcel·la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- * **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- * **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

- * **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
- * **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquest Pla general.
- * **Plantes soterrànies:** Són les situades a sota de la planta baixa.
- * **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- * **Planta golfes:** És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
- * **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- * **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- * **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- * **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- * **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- * **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- * **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- * **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- * **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- * **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- * **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

- * **Celoberts:** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- * **Patis de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

Criteris de classificació

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons el seu domini.
- b. Segons la seva funció urbanística.
- c. Segons la seva funció específica.

Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.

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

1. Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

- 2.-Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una 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 subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

- 4.-Usos incompatibles.

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

Classificació i Definició dels usos globals.

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

- a) Ús residencial.

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

- b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a 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

condicionament 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 a la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la 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 i processos tècnics utilitzats.

d) 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.

e) Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics.

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

g) Ús d'equipaments comunitaris.

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

h) Ús d'espais lliures.

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

destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Classificació i definició dels usos específics.

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

1) Unihabitatge.

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

2) Plurihabitatge

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

3) Ús de comerç

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals.

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

Comprèn també les galeries comercials enteses con 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 300 metres quadrats 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 3.000 m² o tenen una superfície neta de venda superior a 2.500 m².

5) Oficines i serveis.

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i loguers i altres serveis

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.

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

7) Restauració.

Comprèn els locals i establiments dels sectors 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, viskeries 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 amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

9) Indústria de primera categoria.

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 considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10) Indústria de segona categoria

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

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kv. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 Kv.

11) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge.

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

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

12) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb 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.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.

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.

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

15) Tallers de reparació de vehicles

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

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

16) Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'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:

- a) Tres aparells sortidors per el subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c) 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, 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'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

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

19) Sanitari-assistencial.

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, corresponent a les incloses dintre de l'agrupació 94.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a us residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/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 cíviqes, 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) Agrícola.

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

25) Pecuari.

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

26) Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

27) Activitats extractives.

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

Annex 3: Ordenances de l'edificació

INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i . 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

1. Als efectes de l'art. 75 del d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:
 - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
 - les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
 - les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
 - les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - les obres de moviments de terres.
 - les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
 - la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
 - el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.

- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- la col·locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'estintolament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.
- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen els art. 40-43 del RG

Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 249 del TR.

Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els

mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 al 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.



Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el Reglament de la Llei 9/1981.

ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

CAPITOL PRIMER: SOROLL I VIBRACIONS

Definicions

1. . Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-88 (condicions acústiques en els edificis), aprovada per l'Ordre de 29 de setembre de 1988, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixin. Es donarà compliment a la secció 4, articles 36,37,38,39,de l'Ordenança Municipal tipus reguladora dels sorolls i vibracions aprovada per Resolució 30/10/95.

2. Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Projecte acústic

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.

3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Nivells màxims

1. Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a la taula següent:

ZONA	HORAI	INTERIOR DORMITORI	INTERIOR RESTA HABITACIONS	EXTERIOR
H Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	Dia	30	35	55
	Nit	25	30	45
M Zones plurifamiliars, equipaments educatius	Dia	30	35	55
	Nit	25	30	50
I Zones industrials i altres zones	Dia	45		65
	Nit	40		60

2. Els nivells sonors no superaran en 3 dB el soroll de fons ambiental que es mesurarà a les 8h i a les 21h.
3. Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i.
4. Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

Regulació de les vibracions.

1. Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS DE VIBRACIONS
		LA màxim, dB
H i M Zones unifamiliars i plurifamiliars	Dia	60
	Nit	55
I Zones industrials	Dia	65
	Nit	60

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

- a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
- b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
- c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
- d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
- e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.
- f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
H Zones unifamiliars	8 - 21	21 - 8
M Zones plurifamiliars	7 - 21	21 - 7

CAPÍTOL SEGON: CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Definicions

1. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'emissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'emissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'emissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafos, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i

càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Alçada de xemeneies.

1. L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

CAPÍTOL TERCER : AIGÜES RESIDUALS

Definicions

1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:

a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.

b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:

01 - producció agrícola

02 - producció ramadera

03 - serveis agrícoles i ramaders

04 - caça i repoblació cinegètica

05 - silvicultura

06 - pesca

11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i coqueries

12 - extracció de petroli i gas natural

13 - refinament de petroli

14 - extracció i transformació de minerals radioactius

15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.

16 - captació, depuració i distribució d'aigua

21 - extracció i preparació de minerals metàl·lics

22 - producció i primera transformació de metalls

23 - extracció de minerals no metàl·lics ni energètics. Turberes

24 - indústries de productes minerals no metàl·lics

25 - indústria química

31 - fabricació de productes metàl·lics (excepte maquinàries i material de transport)

32 - construcció de maquinària i equip mecànic

33 - construcció de màquines d'oficina i ordinadors

34 - construcció de maquinària i material elèctric

35 - fabricació de material electrònic

36 - construcció de vehicles automòbils i peces de recanvi

37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells

38 - construcció d'altre material de transport

39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars

41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs

43 - indústria tèxtil

44 - indústria del cuir

- 45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils
- 46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta
- 47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició
- 48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques
- 49 - altres indústries manufactureres

c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m³/any.

2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.

Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals

En funció dels possibles abocaments d'aigües residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.

Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Condicions dels abocaments

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.

2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

CAPÍTOL QUART: RESIDUS SÒLIDS

Definicions

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.

2. S'entén per rebuig el residu o la part d'aquest no valoritzable, d'acord amb el que es descriu a l'Annex II de la Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora dels residus.

Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids

Als efectes de la disposició del rebuig dels residus i atenent llurs característiques, els residus es classifiquen d'acord amb la Llei 6/1993 en:

- a) Residus especials: Tot residu que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o per causa del seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials i que resta comprès en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE del 12 de desembre.
- b) Residus no especials: Tot residu que no és classificat com a especial ni com a inert.
- c) Residu inert: Residu que una vegada dipositat en un abocador no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de lixiviació determinats per reglament.

Tractament i gestió de residus

1. Totes les activitats productores de residus de qualsevol classe estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent aplicable.
2. La recollida, transport, emmagatzematge, valorització, disposició del rebuig i comercialització de residus, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa vigent aplicable de la Generalitat de Catalunya següent i d'altres normes que les substitueixin o complementin:
 - a) Llei 6/1993 de 15 de juliol reguladora dels residus.

Decret Legislatiu 2/91 del 26 de setembre de 1991 DOGC 1498 de 27 de setembre de 1992 pel qual s'aprova la Refosa de Textos Legals vigents en matèria de Residus Industrials.

CAPÍTOL CINQUÈ: CÀRREGA I DESCÀRREGA

Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - a) Comerç de superfície total superior a 500 m².
 - b) Comerç de gran superfície.
 - c) Indústria segona categoria de superfície superior a 500 m²
 - d) Indústria de tercera categoria.
 - e) Indústria de quarta categoria.
 - f) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Condicions de la càrrega i descàrrega

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

CAPÍTOL SISÈ: APARCAMENT

Regulació general de l'aparcament

- 1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.
2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altre causes:

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

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús de comerç de superfície total superior a 500 m², comerç de gran superfície i galeries comercials:

Una plaça per cada 60 M² o fracció de superfície útil pel públic. S'exceptuen d'aquesta regulació els establiments de venda a l'engròs de qualsevol tipus d'article i els de venda al detall de mobles, materials de construcció i articles i mobiliari de sanejament i comerç al detall de vehicles (excepte accessoris i recanvis). Si un establiment de venda a l'engròs també ven al detall es considera tota la superfície de venda al detall.

b) Ús hoteler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

- Una plaça per cada 100 m² o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2.- Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre conduccions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles".

CAPÍTOL SETÈ: PUDOR

Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. S'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta.
3. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

CAPÍTOL VUITÈ : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
 - a) Radiacions no ionitzants.
 - b) Radiacions ionitzants.
2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal·lacions radioactives
 - a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
 - b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
 - c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
 - a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - b) Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els nuclis emissors tinguin una activitat total de valor inferior a

l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.

c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:

- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
- Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

a) Primera categoria:

- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b) Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

2.-No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

Control i autorització d'instal·lacions radioactives

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

- a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

- a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.
- b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

CAPÍTOL NOVÈ : RISC D'INCENDI

Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91)

Definicions i unitats

1. Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis. Tanmateix es tindrà en compte el Reglament d'Instal·lacions de Protecció contra incendis R.D. 1992/93 de 5 de novembre (BOE núm. 298 de 14/12/93)

Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1		$Q_p < 100$
2	Baix	$100 < Q_p < 200$
3		$200 < Q_p < 300$
4	Mig	$300 < Q_p < 400$
5		$400 < Q_p < 800$
6		$800 < Q_p < 1600$
7	Alt	$1600 < Q_p < 3200$
8		$3200 > Q_p$

2.-En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	x	x
8	x	x	x	x	x	x	x	x
9	x	x	x	x	x	x	x	x

3.- Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

Prevençió i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

CAPÍTOL DESÈ : RISC D'EXPLOSIÓ

Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96).

- a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)

- a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecats, etc.)

- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les Normes urbanístiques de la Revisió de normes subsidiàries hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

Llicències

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

Activitat industrial

1. D'acord amb les Normes urbanístiques de la Revisió de normes subsidiàries, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admitir-los per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m²) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

Relació amb la circulació

1. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'enxarxat.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de

novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.
2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïdors de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.
7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.
2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

Prevenió d'incendis i serveis de guarda

1. En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.
2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim, d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.
2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.
3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície menor a la indicada en el quadre següent:

número de plantes de l'edifici	Superfície
fins a tres	5 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a cinc	7 m ² pe cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a set	9 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida
més de 7	11 m ² per cada 1000 m ² o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

4. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un vàter i lavabo com a mínim.

Calefacció

1. La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-ne, es realitzarà de forma que en cap moment hagi perill d'inflamació de les mesclures carburants.
2. Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

CONDICIONS D'HABITABILITAT

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges unifamiliars o plurifamiliars en edificis de nova planta o existents es regularan d'acord amb la legislació vigent sobre la mateixa.

EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà allò que disposa l'article 253 del TR.

Expedient

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.
2. Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontants per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2on. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.

3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

Ruïna iminent i desperfectes reparables

1. La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentadament una qualificació de ruïna iminent, amb risc greu per els ocupants, s'els advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una repació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no aconsegueix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

Enderrocs d'edificis

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

Els enderrocs i altres residus de la construcció estan regulats pel decret 201/1994 de 26 de juliol.

2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tramuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.

Residus

La gestió de residus està regulada per la Llei 6/1993 de 15 de juliol i s'haurà de donar compliment a les determinacions contingudes al Capítol IV