EDICTE

de 23 de maig de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Subirats.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 25 de gener de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2005/019398/B

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Subirats

L'expedient del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Subirats ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'objecte del document tramès és unificar, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent en l'actualitat al municipi de Subirats i publicar-la.

Antecedents: planejament vigent

Les Normes subsidiàries de planejament van ser aprovades definitivament amb suspensió d'executivitat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 5 de novembre de 1986 i acordada l'executivitat el 22 d'abril de 1987, i es van publicar els acords al DOGC núm. 873, de 5.8.1987.

Posteriorment, l'Ajuntament va tramitar un seguit de modificacions puntuals que van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i que queden reflectides al llistat següent:

1. Modificació puntual del Pla general d'ordenació (exp. 1989/1734), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 d'octubre de 1990, publicat al DOGC núm. 1402, de 4.2.1991.
2. Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'article 172 al carrer Montseny (exp. 1995/2263), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 24 de gener de 1996, publicat al DOGC núm. 2176, d'1.3.1996.
3. Modificació puntual del Pla general d'ordenació d'ordenació referent als agregats rurals, nuclis Camí de can Panxa i can Bas (exp. 1995/2365), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 24 de gener de 1996, publicat al DOGC núm. 2176, d'1.3.1996.
4. Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'article 179 de la normativa del Pla general sobre ampliació d'usos, clau 6 (exp. 1995/2367), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 14 de febrer de 1996, publicat al DOGC núm. 2176, de 15.3.1996.
5. Modificació puntual del Pla general d'ordenació d'ordenació de l'article 276, ampliant l'edificació màxima dels cellers en sòl no urbanitzable (exp. 1995/2368), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 24 de gener de 1996, publicat al DOGC núm. 2176, d'1.3.1996.
6. Modificació puntual del Pla general d'ordenació d'ordenació de l'article 29.2, sobre les ordenances urbanístiques (exp. 1996/2419), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 21 de maig de 1997, publicat al DOGC núm. 2176, de 29.9.1997.
7. Modificació puntual del Pla general d'ordenació sobre el sostre edificable regulat per l'annex II (exp. 1996/2426), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 21 de maig de 1997, publicat al DOGC núm. 2176, de 29.7.1997.
8. Modificació puntual del Pla general d'ordenació sobre el canvi de qualificació d'uns terrenys al carrer Bosc de Lavern (exp. 1999/144), la qual es va aprovar definitivament suspenent executivitat per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 17 de març de 1999, i posterior acord d'atorgar conformitat en la sessió de 21 de juliol de 1999, publicats al DOGC núm. 3001, de 25.10.1999.
9. Modificació puntual del Pla general d'ordenació dels límits del PA 1, Casablanca Sud (exp. 1999/359), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 26 de maig de 1999, publicat al DOGC núm. 2982, de 27.9.1999.
10. Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'article 276 de la normativa sobre cellers (exp. 2001/1210), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 19 de setembre de 2001, publicat al DOGC núm. 4028, d'11.12.2001.
11. Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'article 279 de la normativa sobre la construcció d'hivernacles en sòl no urbanitzable (exp. 2001/2048), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 16 de gener de 2002, publicat al DOGC núm. 4029, de 12.4.2002.
12. Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent a la zona d'agregats rurals d'edificació agrupada (exp. 2002/3928), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 22 de juliol de 2003, publicat al DOGC núm. 4029, de 12.12.2003.
13. Modificació puntual del Pla general d'ordenació del canvi de sistema d'actuació de la Unitat d'actuació 6, la Guàrdia (exp. 2002/3932), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió d'11 de desembre de 2002, publicat al DOGC núm. 3847, de 20.3.2003.
14. Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'article 296 de la normativa sobre un nou ús en sòl d'interès agrícola (exp. 2002/3943), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 21 de gener de 2004, publicat al DOGC núm. 4091, de 15.3.2004.

Descripció i valoració de la proposta

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió del Pla general d'ordenació del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament.

Fonaments de dret

La disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Subirats, promogut i tramès per l'Ajuntament.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC en compliment de la disposició transitòria vuitena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Subirats.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, pel que fa a la refosa efectuada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

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

Barcelona, 23 de maig de 2006

Mercè Albiol i Núñez
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Subirats

NORMATIVA URBANÍSTICA

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI DE SUBIRATS

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

NATURALESA I ABAST DEL PLA

Art. 1 Definició

Les normes urbanístiques que integren aquest document formen part del Pla General d'Ordenació del terme municipal de Subirats.

Art. 2 Marc legal

1. El Pla General d'Ordenació s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei del sòl s'han d'entendre fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1.346/1976 de 9 d'abril. Les referències al Reglament s'han d'entendre fetes al Reglament de planejament aprovat per Reial Decret 2.159/978 de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries es mencionen amb la seva denominació completa. Les referències a la Llei d'Adequació s'han d'entendre fetes a la Llei 3/1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.
Aquest text del Pla General és el resultat de la revisió del Pla General, aprovat el 27 d'abril de 1970, i l'adaptació a la Llei del Sòl i a la Llei d'Adequació.

3. Les determinacions del Pla General d'Ordenació s'apliquen amb referència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

En el no previst per aquesta Normativa, i en general pel Pla General d'Ordenació, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3 Contingut

El Pla General d'Ordenació està integrat pels documents següents:
- Memòria justificativa de l'ordenació.
- Estudi econòmic–financer.
- Programa d'Actuació.
- Plànols d'ordenació.

Formen part de la documentació informativa la memòria i plànols de la informació urbanística i la memòria i plànols de l'avanç del Pla i els estudis complementaris, l'índex dels quals figuren resumits en la Memòria del Pla General.

Art. 4 Revisió

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva del Pla General, aquest adquireix vigència, que serà indefinida.
La revisió del Pla General serà procedent en els supòsits següents:
a) Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
b) En ser aprovat un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal de Subirats.
c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
d) Quan s'hagin urbanitzat completament les 2/3 parts de les previsions del sòl urbanitzable total.
e) En els supòsits previstos en l'article 47.2 de la Llei del Sòl.

Art. 5 Modificació

1. En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions del Pla General justificant la seva necessitat i conveniència. L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament de Planejament. La coherència del projecte de modificació s'haurà de justificar expressament.

2. El projecte de modificació del Pla General haurà de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla General i haurà de comprendre un estudi de caràcter macro-urbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
3. De ser necessari, el projecte de modificació haurà de complir les prescripcions dels articles 159 del Reglament i 20 de la Llei d'Adequació, pel que fa a l'aprofitament mitjà.
4. Els projectes de modificació es tramitaran, segons l'establert en els articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 162 del Reglament de Planejament.

Art. 6 Regulació del programa d'Actuació.

1. El programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència del compliment del programa fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del Programa, s'haurà de formular el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons el previst en els articles 48 de la Llei del Sòl i 158 del Reglament.
3. En cap cas es podrà classificar com a urbanitzable el sòl al que aquest pla General atorga la condició de no urbanitzable.

Art. 7 Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquesta normativa, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla General pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es farà cas del que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Art. 8 Obligatorietat

Tant l'Administració com el particular estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla General i especialment aquesta normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el

territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, s'haurà d'ajustar a les disposicions esmentades, segons està previst en els articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Art. 9 Claus d'identificació i de lectura

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyala la clau d'identificació, així com les seves llegendes específiques.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

Art.10 Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General s'elaboraran, segons preveu la Llei del Sòl i el Reglament del Planejament i en els termes previstos en aquesta normativa, Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa immediata.
3. El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del Pla General.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es poden aprovar Plans Especials, ordenances especials, catàlegs i normes complementàries.

Art. 11 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà

Només serà preceptiva la prèvia formació d'Estudis de Detall en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió. Tanmateix es podran formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol àrea del sòl urbà, delimitant prèvia o simultàniament el polígon o la unitat d'actuació corresponent, d'acord amb l'article 118 de la Llei del Sòl i amb les disposicions concordants. En el supòsit de formulació d'Estudis de detall per a la determinació detallada d'alineacions i /o rasants no serà necessària la delimitació de polígons o unitats d'actuació.

Art. 12 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable

1. En sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir exactament amb els sectors de planejament delimitats en els plànols del Pla General.
3. Els terrenys classificats com a urbanitzables no es podran parcel·lar sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, ni ser edificats sense que s'hagin fet les cessions gratuïtes i obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb el previst a la Llei del Sòl i els seus reglaments, a la Llei d'Adequació i en aquesta normativa.

Art. 13 Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions del Pla mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
   a) Protecció del paisatge i dels elements naturals.
   b) Protecció d'horts, conreus i espais forestals
   c) Millora del medi rural.
   d) Protecció, millora i adequació de les vies rurals i dels camins.
3. Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General.
4. Els Plans Especials de qualsevol tipus que persegueixin objectius diferents als esmentats anteriorment, i incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions del Pla General i podran desenvolupar alguna de les seves previsions.

Art. 14 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcials del sector amb el que estiguin relacionats. També es podran formar Plans Especials, que tindran com a objectiu la regulació detallada del sistema i, a més, podran contemplar

la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu en els articles 17 de la Llei del Sòl i 76 i 77 del Reglament de Planejament.
2. Aquest planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:
   a) Sistema viari.
   b) Sistema de serveis tècnics.
   c) Sistema de parcs i jardins.
   d) Sistema d'equipaments comunitaris.
   e) Sistema ferroviari.
   f) Sistema de protecció de sistemes.

Art. 15 Plans Parcials d'Ordenació

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 13 de la Llei del Sòl i 45 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques, regulant i precisant tots els aspectes de forma que, amb la simple formació dels corresponents projectes d'urbanització, puguin ser executats. En tot cas els Plans Parcials d'ordenació s'adaptaran al que estableix la Llei d'Adequació.
2. Els Plans Parcials podran, si convé, preveure la delimitació de polígons per a la seva execució i determinar l'ordre d'actuació conforme al Pla d'Etapes, així com el sistema d'actuació. Aquestes determinacions podran ser modificades mitjançant el procediment previst en l'article 118 de la Llei del Sòl.
3. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir diversos polígons, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
4. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació per a la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, tot concretant la forma en què es farà efectiva la cessió del 10% d'aprofitament mitjà i establint l'obligació de conservació i manteniment a càrrec dels adquirents de parcel·les en els termes de l'esmentada Llei.
5. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General però no modificar-lo, tal com disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i els articles 43 i 44 del Reglament de Planejament.
6. Els sectors de planejaments parcials establerts en aquest Pla General podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb el que disposa l'article 13 de la Llei d'Adequació.

Art. 16 Estudis de Detall

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

Art. 17 Plans Especials

Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General, en particular les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé les podran precisar.

Art. 18 Disposicions comunes als estudis del Detall i als Plans Especials

Els Estudis de Detall i els Plans Especials s'hauran d'acompanyar d'un Pla d'Etapes i ser executats pel sistema de compensació si són d'iniciativa privada. L'Ajuntament, en aprovar inicialment els documents corresponents, podrà establir l'obligació de la conservació i del manteniment a càrrec dels propietaris. Els Estudis de Detall i els Plans Especials s'adaptaran en tot cas al que disposa la Llei d'Adequació.

Art. 19 Precisió de límits

1. Els límits de les zones, sectors i sistemes, es podran precisar en els corresponents Plans Parcials o Especials, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augments o disminucions de superfícies de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla General.

Art. 20 Pla Especial de protecció i Catàleg de patrimoni històric i artístic i de béns naturals

1. S'haurà de formular, en el termini de dos anys, un Pla Especial de protecció i Catàleg del patrimoni històric, artístic i de béns naturals, d'acord amb el que es preveu en els articles 18, 19 i 25 de la Llei del Sòl i 78, 79 i 86 del Reglament de Planejament.
   Aquest Pla Especial i Catàleg haurà de comprendre, al menys, els edificis i els llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits, així com els edificis i els sòls que en aquestes normes s'inclouen en les següents categories:
   - Subzona d'edificis a mantenir (Clau 1a).
   - Zona d'edificis i entorns a mantenir (Clau Ia).

   En tot cas, aquest Pla Especial i Catàleg s'adaptarà a les disposicions previstes en les Normes de protecció dels béns naturals i culturals i en l'Annex I d'aquestes normes urbanístiques.
2. Aquest Pla Especial i Catàleg serà complementari, en tot cas, d'aquest Pla General i del seu Annex I.
3. La inclusió d'un edifici en el catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i de conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir.
   El Pla Especial i Catàleg podrà establir una regulació més concreta que la regulació del Pla General sobre aquests aspectes.
4. Mentre es redacten els documents esmentats en els paràgrafs precedents, s'aplicarà allò que disposa l'Annex I d'aquesta normativa.

Art. 21 Supressió de barreres arquitectòniques

En qualsevol de les diferents figures de planejament urbanístic que despleguen les determinacions del Pla General (Plans Parcials, Plans Especials de Millora Urbana i de Reforma Interior, els projectes d'Urbanització i els d'obres ordinàries municipals), serà d'estricte compliment el que disposa el Decret 100/1984 de 10 d'abril sobre supressió de barreres arquitectòniques.

EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

Art. 22 Execució del Pla General d'Ordenació

L'execució d'aquest Pla General correspon a L'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la Llei del Sòl.

Art. 23 Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla General i als instruments de Planejament que els desenvolupen, s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 15 de la Llei del Sòl, 67 i següents del Reglament de Planejament i 9 i següents de la Llei d'Adequació.

Art. 24 Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments que en l'execució del Pla General sigui de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Art. 25 Execució del planejament en sòl urbà

1. Les determinacions del planejament en sòl urbà seran d'execució directa per als sistemes generals i actuacions aïllades no compreses en Unitats d'Actuació.
2. Aquest Pla General conté la delimitació d'Unitats d'Actuació, precisant-ne les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren, que permetran una redistribució dels beneficis i de les càrregues derivats de l'ordenació.
En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst en els articles 117 i 118 de la Llei del Sòl i 36 del Reglament de Gestió Urbanística, es podran delimitar noves Unitats d'Actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.
3. L'aprovació de la delimitació de la Unitat d'Actuació implica la iniciació del procediment reparcel·latori, produint els efectes previstos en els articles 98 de la Llei del Sòl i 104 del Reglament de Gestió Urbanística, excepte quan els terrenys pertanyin a un sol propietari.

Art. 26 Expropiació i aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o Unitats d'Actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà pel procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers es podran repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.
3. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà en el Pla General o en el Projecte d'Urbanització o d'obres, o de forma separada, segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Art. 27 Actes subjectes a llicència municipal

1. Són subjectes a llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i l'article 178 de la Llei del Sòl que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i caminals, instal·lacions de xarxes de serveis tècnics, extracció d'àrids i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir prèviament la Llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

Art. 28 Actuacions d'altres Entitats Públiques

En relació amb els actes assenyalats en els articles precedents, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o d'interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst en l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl, en l'article 8 del Reglament de Disciplina Urbanística i el que disposa l'article 12 del Decret de la Generalitat de Catalunya de l'11 d'octubre de 1978, en el cas que siguin els seus òrgans els promotors del projecte.

Art. 29 Caducitat de les llicències

1. Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades. També caduquen a conseqüència de la interrupció de la realització de les obres o activitat pel mateix període abans esmentat.
Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga podrà ser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui que la interrupció s'ha produït per força major.
El termini per esmenar deficiències s'ajustarà al que preveu l'article 9 del Reglament de serveis de les Corporacions Locals.
2. El termini per a l'execució de les obres emparades amb llicència serà d'un any per començar les obres, i tres anys per acabar-les. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos de finiment dels previstos per al començament i per l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per a la meitat del termini què es tracti. La pròrroga per a acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
3. La regulació de les llicències s'adaptarà en tot cas al que disposa l'article 43 de la Llei d'Adequació.

Art. 30 Contingut de la llicència

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i els seus reglaments, la Llei d'Adequació, les prescripcions d'aquest Pla General, especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema, i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes normes i les condicions que s'assenyalen en aquest capítol
2. Les precisions d'aquestes normes sobre condicions d'edificabilitat, d'ús, d'edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència
3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.
4. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes normes.

Art. 31 Requisits comuns de les sol·licituds de llicència

Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrites per l'interessat o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:

a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades de DNI de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; qualitat en la qual obra el signant. Quan s'actuï per representació; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
b) Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
c) Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents i altres circumstàncies que, segons l'objecte i naturalesa de la llicència, es determinin i estableixin en els articles següents, així com les autoritzacions necessàries, en cas que les obres afectin les gleres públiques o les seves aigües o es trobin dins la zona de policia de les mateixes.

Art. 32 Llicència de parcel·lació

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:
a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descrigui la finca o parcel·la, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i del seu emplaçament.
b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació, quan aquesta cèdula estigui implantada.
c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no comptessin com a inscrites s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i s'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llindars i extensió.
d) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1/2.000.
e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1/1.000 en el qual se situïn els llindars de la finca i es representin els elements naturals i construccions existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants.
f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

Art. 33 Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
a) Plànol de situació a escala no inferior a 1/2.000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
b) Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades.
c) Projecte tècnic.
d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
2. Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:
a) Moviment de terres.
b) Obres de fàbrica.
c) Pavimentació
d) Abastiment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis
e) Evacuació d'aigües i sanejament.
f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.
g) Plantacions d'arbrat i jardineria
3. El projecte estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació al conjunt urbà i al Pla d'ordenació
c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent.
d) Plànol de perfils de terreny.
e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es composaran de mesures, quadres de preus i pressupostos generals de la contracta.
g) Plec de condicions econòmiques–facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat,

amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscrita pel promotor i pel seu tècnic.

Art. 34 Llicències de reforma, ampliació o nova instal·lació de les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i d'altres xarxes de serveis tècnics.

Les companyies subministradores d'energia elèctrica i telefònica es subjectaran, en els projectes de reforma, ampliació o nova instal·lació de línies, a les determinacions que estableixi l'Ajuntament de Subirats sobre el traçat de les línies, el caràcter aeri o soterrani de cada tram, els llocs de col·locació dels elements tècnics d'aquestes instal·lacions -pals, torres, transformadors, etc.-. A aquest efecte serà preceptiva la presentació d'un Avanç del projecte tècnic objecte de la llicència, sobre el que l'Ajuntament podrà formular les esmenes que corresponguin, que es recolliran en el projecte tècnic definitiu. El projecte tècnic contemplarà també la reposició dels elements que puguin resultar afectats per les obres o les instal·lacions.

Art. 35 Llicència de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:
a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny quan això sigui preceptiu.
b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.
c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
d) Projecte tècnic.
e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita en el Registre de la Propietat. Si les finques confrontades fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjecta a la condició que qualsevol d'elles s'alineï.
2. El projecte al què fa esment l'apartat anterior contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen es pugui comprovar si les obres, la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a) Memòria en la qual s'indiquin les dades que no es puguin representar numèricament i gràficament en els plànols; tanmateix, quan en l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que se'n consigni la categoria i la situació.

b) Plànol d'emplaçament, a escala 1/1.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació amb les altres, públiques o particulars, que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada.
En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper, i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas que estigui previst.

c) Plànol topogràfic a la mateixa escala, amb corbes de nivell d'equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol quan els solars dels quals es tracti siguin edificables en illa tancada, quan no existeixi desnivell apreciable entre la rasant i el carrer a què tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.

d) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1/50 o bé 1/100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells es detallarà, en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables i, en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles de la via pública.
En la planta i seccions es delinearà, en traç continuat i reomplert en negre l'obra a conservar, en traç discontinu i reomplert en groc l'obra a enderrocar i en traç continu i reomplert en color roig l'obra nova.

e) Indicació de les escomeses i de les correccions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents o expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

f) Adscripció en el seu cas de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, tot descrivint i acotant la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

g) Justificació específica conforme el projecte compleix les següents prescripcions:
- Normes sobre previsió d'incendis.
- Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments.
- Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió, en construccions plurifamiliars de més de quatre habitatges.

- Col·locació de bústies per al lliurament de correspondència a domicili.
- Previsió de dependències per a la guarda dels cubells de recollida d'escombraries en els habitatges plurifamiliars.

Art. 36 Llicència de modificacions d'ús

Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:

1. Memòria justificativa detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que es consigni, a més, la categoria i la situació de les esmentades activitats.
2. Plànol d'emplaçament a escala 1/1.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas que n'hi hagi.
3. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió, a escala mínima 1/100.
4. Indicació de les escomeses i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
5. Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat g) del paràgraf 34.2.
6. Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús,conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

Art. 37 Llicència d'enderrocament

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los. S'exceptuen de la direcció facultativa els enderrocs de coberts fins a 50 m^2.
2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:
a) Plànol d'emplaçament a escala mínima 1/1.000.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.

d) Document acreditatiu conforme el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi professional.

Art. 38 Llicència de moviment de terres

1. Les sol·licituds de llicència per a moviment de terres es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los, quan sigui necessari.
2. Amb la sol·licitud de llicència de moviment de terres per a fins no agrícoles s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament a escala mínima 1/1.000.

b) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació de l'obra, així com de les precaucions a prendre, també en relació al paisatge i a l'estabilitat dels talussos.

c) Document acreditatiu conforme el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà la direcció facultativa.

d) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi professional.

Art. 39 Llicències d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin per escrit i/o gràficament les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. En els supòsits regulats en el paràgraf 3 d'aquest mateix article es requeriran, a més quan així s'indiqui, el següent:

a) Croquis signat per facultatiu competent.

b) Direcció facultativa justificada, mitjançant full d'assumpció de direcció visat pel corresponent Col·legi professional.

3. Tindran la consideració d'obres menors:

A.- Les realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant, com ara:

a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com a la seva supressió.

b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.

c) Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda (Croquis i Direcció)

d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.

e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.

f) Col·locació de pals.

g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façanes a la via pública.

h) Instal·lació de marquesines per a comerços (Croquis i Direcció).

B.- Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:

a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.

b) Construcció de ponts, bastides i similars.

c) Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat la llicència d'obres.

d) Apuntalament de façanes (Direcció).

e) Col·locació de grues–torres, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció, lligats a les obres majors (Direcció).

f) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny, en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.

g) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C.- Les petites obres de reparació, modificació o adequació d'edificis següents:

a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.

b) Reparació de cobertes i terrats.

c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès Històrico-artístic.

d) Col·locació de portes i persianes en obertures.

e) Col·locació de reixes.

f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.

g) Construcció de pous i fosses sèptiques.

h) Modificació de balcons, repeus o elements sortints.

i) Canvi o reparació d'elements estructurals (Direcció).

j) Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes ordenances (Croquis i Direcció).

k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.

l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.

m) Construcció i modificació d'aparadors.

n) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.

o) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.

p) Construcció de coberts de superfície no major de 50 m^2, l'alçada total dels quals no excedeixi de 5 m (Direcció).

q) Enderrocament d'edificis (Croquis i Direcció).

D.- Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

a) Establiment de barreres i tanques definitives.

b) Construcció de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m^2 de superfície total (Direcció).

c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no es produeixin variacions de més d'1,50 m sobre el nivell natural del terreny i menys de 2,20 m per sota d'aquest, en algun punt.

d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Art. 40 Requisits del projecte tècnic

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixen la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, figurant-hi juntament a la signatura, el nom i els cognoms del tècnic.

2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima la de 1,50 m per 1,10 m i es presentaran doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que permeti el cosit a l'expedient.
4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta en el paràgraf anterior, s'empraran per a llur confecció escales mes reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin les mides màximes esmentades.

Art. 41 Suspensió del còmput dels terminis

El còmput dels terminis per a l'atorgament quedarà suspès:

a) Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament per completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament o aportar documents preceptius omesos.

b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit, per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en aquestes normes, i la seva efectiva constitució.

d) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades en l'expedient i el seu pagament.

Art. 42 Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i altres disposicions aplicables, i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte, i en tot cas, les següents:

a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.

b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per a la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.

d) Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu d'alçada o profunditat edificable.

e) No respectar les zones verdes i espais lliures previstos en el planejament.

4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.
5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf e) d'aquest mateix article. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertència que, transcorregut el termini de sis mesos sense que s'hagués fet l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

Art. 43 Edificació i urbanització

Es podrà concedir llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de sòl en les condicions i requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió.

RÈGIM DE SÒL

Art. 44 Règim urbanístic

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

a) Classificació del sòl, segons el seu règim jurídic.
b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o unitats.

Art. 45 Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el que està previst en els articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl i 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sol urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial dels sòls. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas

necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu en l'article 4 d'aquestes normes.

Art. 46 Sistemes

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parcials o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
   a) Sistema viari.
   b) Sistema de serveis tècnics.
   c) Sistema de parcs i jardins.
   d) Sistema d'equipaments comunitaris.
   e) Sistema ferroviari.
   f) Sistema de protecció de sistemes.
2. L'aprovació del Pla General implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats a sistemes generals, d'acord amb el que disposa l'article 64 de la Llei del Sòl.
3. Segons l'abast del seu servei, els sistemes es classifiquen en generals i locals. El Pla General preveu de forma completa els sistemes generals.

Art. 47 Abast de les determinacions del Pla General

1. En el sòl urbà, el Pla General precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la Llei, a través de la delimitació del sòl, segons sigui el seu destí:
   a) Vials i aparcament.
   b) Sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives.
   c) Sòl d'interès públic i social, susceptible d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
   d) Sòl privat i edificable.

   Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1.000 en els plànols d'ordenació. Aquests sòls formen part dels corresponents sistemes generals i locals.

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels nivells d'intensitat.
   En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb el Pla General, si bé aquesta fixa en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, els espais lliures i les dotacions al servei del sector.
3. El Sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

Art. 48 Sistemes locals i proporcionalitat

La superfície dels terrenys destinats a sistemes locals queda determinada pels Plans Parcials i els Plans Especials de Reforma Interior, o per aquest Pla General en àrees limitades com a Unitats d'Actuació, de conformitat amb la Llei del Sòl i amb el Reglament, mitjançant estàndards específics o l'expressió de les superfícies que per a cada sector o àrea estableixen aquestes normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, intensitat d'usos i posició urbana.

Art. 49 Cessions

1. El règim de cessions en sòl urbà i sòl urbanitzable s'adaptarà en tot cas al que estableixen els articles 16 i 17 de la Llei d'Adequació.

CAPÍTOL II

DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ

SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 50 Definició

L'ordenació física de les zones segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vial es regula pels següents sistemes:
a) Edificació, segons alineació de vial: Correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i per l'alçada reguladora màxima.
b) Edificació aïllada: Correspon a l'edificació que manté generalment unes distàncies al vial i a les propietats veïnes. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per una alçada màxima, per un percentatge d'ocupació màxima de parcel·la i per unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la. Aquest sistema d'ordenació correspon també a les edificacions d'origen rural, formades a partir d'un cos principal i de les seves successives ampliacions, generalment amb espais lliures a l'entorn de les construccions que complementen l'activitat agrícola.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 51 Definició

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:
1. Superfície de sostre edificable: És la màxima superfície coberta edificable, suma de totes les superfícies de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa i planta pis.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les dels celoberts i patis de ventilació, les de les construccions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics ni les dels cossos sortints oberts.
2. Índex d'edificabilitat brut: És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m^2 sostre/m^2 sòl (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl) per a tota la superfície de cada unitat de zona.
3. Intensitat d'edificació: És la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la expressada em m^2 sostre/m^2 sòl (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl de la parcel·la).

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 52 Definició dels conceptes

a) Parcel·la: S'entén per parcel·la una porció de sòl susceptible de ser edificat.
b) Solar: Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes i és considerada apta per a ser edificada immediatament.
c) Planta baixa: Planta de l'edifici al nivell de la rasant del vial, en el sistema d'ordenació per edificació aïllada, amb les toleràncies i límits que assenyalen les normes.
d) Planta soterrani: La situació a nivell inferior a la planta baixa.
e) Planta pis: Total planta de l'edificació que estigui a un nivell superior a la planta baixa.
f) Cos principal de l'edifici: És la part edificada que correspon a l'ús predominant de la construcció i defineix el seu volum principal.
g) Construccions auxiliars: Són les construccions complementàries al servei de l'edifici principal, tal com magatzems, garatges, corrals, etc., que poden formar part del cos principal o anar com edificacions independents.
h) Edificacions amb manteniment de forma: S'entén per manteniment de forma la no alteració de l'aparença externa de l'edificació, concretada en el manteniment del perímetre del volum, dels espais buits i plens i de l'ordre compositiu i tipològic.
i) Perímetre màxim de l'edificació: És l'envoltant màxim en planta a que pot arribar l'edificació
j) Línia de canvi d'alçada: És la línia que indica una variació del nombre màxim de plantes permeses entre els cossos principals dels edificis.
k) Elements tècnics de les instal·lacions: Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú que tinguin la condició d'elements tècnics i no suposin possibilitat d'aprofitament per a altres usos.
l) Cossos sortints: Són els cossos ocupables tancats, semitancats i oberts, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
m) Elements sortints: Són elements constructius no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
n) Celobert: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.
o) Patis de ventilació: És l'espai no edificat, situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.
p) Pous de ventilació: És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i lavabos.

q) Xemeneies de ventilació: Són conductes de ventilació per a ús exclusiu a banys i lavabos.

Art. 53 Planta baixa

1. En el sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 1 m per sobre i 1 m per sota de la rasant del vial, en els punts de menor i major cota, respectivament, del solar.
Si per efecte del pendent se superessin els límits anteriors, es dividirà l'edificació en els trams necessaris, definint per a cada un el nivell corresponent de planta baixa.
En els casos de parcel·les que tinguin façana a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, amb l'ocupació definida en els plànols a escala 1/1.000.
En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, s'entén per planta baixa la que tingui el paviment situat més o menys a un metre de la cota del terreny, que resulti dels anivellaments i esglaonaments realitzats en l'execució de l'obra, d'acord amb el projecte corresponent.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 m
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Art. 54 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani són les situades a nivell inferior a la planta baixa.
2. Les plantes soterrani no compten en el càlcul de la superfície de sostre edificable.
3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús hoteler o sanitari.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m

Art. 55 Alçada de les plantes pis

1. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m
2. En el cas de la planta sotacoberta habitable, l'alçada lliure mínima podrà ser d'1,50 m en els punts més baixos. Això, no obstant, el promig d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,20 m

Art. 56 Elements tècnics de les instal·lacions

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el Projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. Les dimensions corresponents a aquests elements estaran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o Sistema d'instal·lació.

Art. 57 Cossos sortints

1. Són cossos sortints tancats els miradors i les tribunes amb tancaments de tot el perímetre exterior. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat algun dels seus costats laterals. Són cossos sortints oberts els que no tenen cap tipus de tancament, assimilant-se al concepte de balcó.
2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable.
   La superfície en planta dels cossos sortints semitancats computarà en un cinquanta per cent als efectes de la superfície de sostre edificable.
   Els cossos sortints oberts no es computaran en el càlcul de la superfície de sostre edificable.
3. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 m de la rasant de la voravia.
4. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 m

Art. 58 Vol màxim dels cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació:

I. Sistema d'ordenació d'edificació, segons alineacions de vial.
   1. En totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20 m, s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què dóna, amb el límit màxim de 1,20 m

   2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,20 m.
      A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.
   3. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.

   Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

II. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada.
   1. En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

Art. 59 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:
   a) S'admeten elements sortints en planta baixa sempre que no excedeixin en més de 0,10 m del pla de façana.
   b) S'admeten elements sortints per sobre de la planta baixa sempre que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim de 0,8 m
   c) Els ràfecs i les cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 m en carrers de menys de 10 m i fins a 0,90 m per a carrers de més de 10 m
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes.

Art. 60 Ventilació i il·luminació

1. a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i les estances hauran de rebre ventilació i il·luminació, al menys per celoberts. Les altres dependències complementàries i les escales

podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il·luminació i ventilació zenital.

b) La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o de pati de ventilació, seguirà les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se per celoberts.

Es permetrà també la ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) Per a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos es podran utilitzar pous de ventilació i xemeneies de ventilació.

2. En les obres d'addició de noves plantes sobre edificis ja construïts, seran també d'aplicació les normes sobre ventilació i il·luminació en les parts noves.

3. En tot cas, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell d'Habitabilitat Objectiva exigit als habitatges.

Art. 61 Celoberts

1. Les dimensions del celobert hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle de tres metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 9 m^2 .
2. Per a aquells habitatges amb amplada de façana inferior a 5 m s'admetrà que les dimensions mínimes del celobert siguin assimilables a les dels patis de ventilació i la il·luminació de l'estança principal.
3. El celobert podrà ser mancomunat. Als efectes d'aquestes normes serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.
4. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.
5. En tot cas, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges.

Art. 62 Patis de ventilació

1. Les dimensions del pati de ventilació haurà de permetre inscriure al seu interior un cercle de dos metres de diàmetre mínim. La seva superfície mínima serà de 5 m^2.

2. Els patis de ventilació podran ser mancomunats amb les mateixes condicions que es fixen per als celoberts.
3. Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.
4. En tot cas, serà de compliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya sobre nivell d'Habitabilitat Objectiva exigit als habitatges.

Art. 63 Pous de ventilació

1. Les dimensions del pou hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle d'un metre de diàmetre mínim.
2. Els pous de ventilació hauran de ser registrables.

Art. 64 Xemeneies de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que es reuneixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 65 Conceptes

a) Alineació de vial: És la línia que estableix el límit a l'edificació seguint el recorregut del vial.
b) Línia de façana: És el tram d'alineació de vial pertanyent a cada parcel·la.
c) Ample de vial: És la distància entre dues alineacions d'un vial.
d) Alçada reguladora màxima: És el límit d'alçada que poden assolir les edificacions.
e) Nombre màxim de plantes: És el nombre màxim de plantes permeses dins el límit de l'alçada Reguladora.
f) Mitgera: És la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les. També pot ser una paret comuna a dues finques. En aquest cas, l'eix de la mateixa constitueix el límit entre dues parcel·les.
g) Illa: Superfície de sòl formant un polígon tancat, delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

h) Línia de profunditat edificable: És la línia que limita l'edificació per la part posterior de la parcel·la i que queda definida en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

i) Línia de canvi de referència d'alçades: És la línia que indica un canvi de referència a l'hora de fixar el nombre de plantes màximes que poden assolir les edificacions que es troben entre dos vials de diferents rasants; en cap cas indica profunditat d'edificació.

j) Espai lliure interior d'illa : És l'espai interior d'illa resultant d'aplicar les profunditats edificables, que serà lliure d'edificació o només edificable en planta baixa o soterranis, quan sigui el cas.

k) Reculada de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres.

Art. 66 Alçada reguladora

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols a escala 1/1.000 o en la normativa de zona corresponent. Aquest criteri no afecta a l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi els criteris propis de la zona. Això no obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar l'alçada màxima establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent. Tanmateix, aquest respecte a l'alçada màxima establerta es farà efectiva en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

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

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas es podrà superar la mida de 3,5 m sobre l'alçada reguladora.

b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,20 m, amidats respecte a la cota del paviment.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre reculades al menys 3 m de les façanes, tant del carrer com del pati.

4. En el cas d'edificacions entre dos vials situats a diferent rasant, l'últim sostre permès per l'alçada reguladora fixada en el vial de rasant superior no podrà envair l'alçada reguladora permesa en el vial de rasant inferior, havent-ne de recular un mínim de 4 m del parament de façana alineada a aquest últim vial.

Art. 67 Regles sobre determinació d'alçades

El punt de referència d'amidament de l'alçada reguladora es determinarà segons les següents condicions:

a) Si la rasant del carrer, presa la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és de més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per a què això no passi. En cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

d) Si l'edifici forma cantonada amb façana a dos o més vials, s'operarà amb el conjunt de les façanes seguint les regles anteriors. Es respectaran sempre les alçades definides en els plànols d'ordenació en els punts de canvi de nivell.

Art. 68 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici, anant, com a mínim, arrebossades i pintades.

2. Només es podran edificar els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana en el punt d'intersecció inferior a 30°. En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars, per a que compleixin la condició indicada. S'exceptuen

d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de la mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització.

Art. 69 Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i per la línia posterior d'edificació, grafiades en els plànols a escala 1/1.000.
   En el cas de zones de nova construcció en les quals la línia de profunditat edificable resulta paral·lela a la línia de façana, la profunditat indicada es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi la grafiada en els plànols d'ordenació. Això no obstant, en l'ampliació de volum o de sostre d'edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. Tanmateix, aquest respecte a la profunditat edificable fixada es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

Art. 70 Reculades

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:
   a) Reculada de tot un front d'edificacions respecte a l'alineació del vial.
   b) Reculada de les plantes pis de l'edificació respecte a l'alineació del vial.
   c) Reculada de totes o algunes de les plantes de l'edifici respecte a les mitgeres.
   d) Reculada de la planta baixa de l'edificació respecte a l'alineació del vial i/o mitgera.
2. Les alineacions reculades de tot un front d'edificacions, respecte a l'alineació del vial, s'admeten exclusivament i obligatòriament en aquells casos fixats en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, diferenciant-se clarament els espais de propietat privada i de propietat pública.
3. Les alineacions reculades a les plantes pis de l'edificació respecte a l'alineació del vial s'admeten si compleixen els requisits següents:
   a) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres d'alineació del vial.

   b) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de ventilació i/o celoberts.
   c) Que en fer-ho es formi una façana alineada a vial, l'alçada de la qual serà la mateixa que la dels forjats de la planta pis.
   d) Que en fer-ho les parets mitgeres al descobert s'acabin amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
4. Les reculades en totes o algunes de les plantes de l'edifici respecte a les mitgeres s'admeten exclusivament en aquelles parcel·les que superin en un mínim de dues vegades l'amplada de la parcel·la mínima fixada i complint els requisits següents:
   a) Que la reculada sigui única.
   b) Que la reculada s'iniciï a més de quatre metres de la mitgera.
   c) Que en fer-ho, el parament reculat resultant es tracti compositivament i constructivament com una façana de l'edifici.
   d) Que en fer-ho, la parcel·la no ocupada per l'edificació es clogui amb una tanca opaca d'obra d'alçada no inferior a 3 m
5. Les reculades de la planta baixa de l'edificació respecte a l'alineació de vial i/o mitgera s'admeten exclusivament quan en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es fixi un percentatge d'ocupació de parcel·la en planta baixa per a construccions auxiliars.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 71 Conceptes

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:
a) Forma i mida de la parcel·la.
b) Ocupació màxima de parcel·la.
c) Alçada reguladora màxima.
d) Nombre màxim de plantes.
e) Separacions mínimes a límits de propietaris.

Art. 72 Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable podrà desenvolupar-se en edificacions principals i auxiliars, segons la normativa específica de cada zona.

Art. 73 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Art. 74 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys no ocupats per l'edificació no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació.
2. 2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures sempre que es constitueixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la propietat.

Art. 75 Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta baixa fins el pla superior dels elements resistents de l'últim forjat.
   En aquells casos en què per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, l'alçada màxima es determinarà per a cada una de les parts des de la seva corresponent cota de planta baixa.
2. L'equivalència entre plantes i alçada en metres es regularà per la següent taula, excepte la zona d'edificació d'origen rural que té una regulació pròpia:
   PB ..... 4 m
   PB+1 ..... 7 m
3. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:
   a) La coberta definitiva de l'edifici, amb pendents no superiors al 30%.
      Les golfes resultants podran ser habitables sempre que compleixin les determinacions d'alçades de les plantes sotacoberta i no ultrapassin una superfície en planta de la tercera part de la planta inferior, concentrada en el centre del volum.
      En cap cas es pot superar la mida de 3,5 m sobre l'alçada reguladora.

   b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m
   c) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,10 m, amidats respecte a la cota del paviment en cas d'existir terrat o coberta plana.
   d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
   e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Art. 76 Construccions auxiliars

1. Es pot permetre, en aquest sistema d'ordenació, la construcció d'edificacions, cossos d'edificacions o cossos d'edificacions auxiliars en planta baixa, al servei dels edificis principals.
2. El volum ocupat per les construccions auxiliars computa a efectes del volum màxim edificable de la parcel·la.
3. Els garatges al servei de l'edificació es podran autoritzar alineats a façana sempre que per les condicions naturals dels terrenys quedin com a soterrani respecte al nivell de planta baixa de l'edifici principal.

Art. 77 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació i la rasant del vial.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1 m des de la cota del terreny. La resta, fins a 2 m, hauran de ser calades o vegetals.

Art. 78 Adaptació topogràfica

1. En els terrenys en pendent, les plataformes d'anivellament que toquin els límits de la parcel·la no es podran situar a més de 1,50 m per sobre o per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos de pendent 1:3 (alçada:base), traçats a partir de la cota dels límits en sentit ascendent o descendent.
3. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,5 m
4. Com a conseqüència del pendent no podrà aparèixer més d'una planta soterrani, adaptant-se la disposició de l'edificació i les terrasses d'anivellament a aquest fi.

REGULACIÓ D'USOS

Art. 79 Conceptes

a) Ús admissible: És aquell la implantació del qual és permesa per les normes. Els espais adscribibles a un ús admissible es podran limitar segons la normativa específica de cada zona.
La implantació de diferents usos en un mateix sòl, edifici o lloc es regularà de forma diferenciada per a cada unitat d'ús. Això no obstant, es podran establir limitacions en la intensitat o en la forma d'ús per a què puguin concórrer en una mateixa situació diferents usos admissibles.
b) Ús prohibit: És aquell la implantació del qual no és permesa per les normes.
c) Ús global: És el que defineix l'especialització d'una zona o sector de planejament.
d) Ús compatible: És aquell la implantació del qual pot coexistir alhora amb l'ús global.

Art. 80 Bases i desenvolupament de la regulació d'usos

1. El Pla General d'ordenació regula de forma detallada els usos que poden afectar els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla General assenyala l'ús global de cada sector. El Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
3. En el sòl no urbanitzable es regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no específicament admesos.
4. Els plans Especials per a la millora del medi rural i de protecció del patrimoni històric i cultural podran prohibir usos que resultin perjudicials.
5. Donada la seva significació, es regulen de forma específica els usos extractius, d'habitatges i industrials.
6. En la regulació de les zones i subzones les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en l'article 81.

Art. 81 Classificació d'usos per la seva funció

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. S'estableixen dues categories:

a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici que correspon a una unitat familiar, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.
b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici que correspon a diferents unitats familiars, amb accés i elements comuns.

2. Ús hoteler. Comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general els del sector d'hoteleria.
3. Ús de bar, restaurant i similars.
4. Ús residencial especial. Comprèn aquells edificis destinats a ser residència temporal de persones no compreses en l'ús hoteler ni en el sanitari–assistencial, com ara colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.
5. Ús de càmping. S'entén per establiment de càmping, caravàning, campaments o similars, l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'espai lliure, mitjançant albergs mòbils que restin un màxim d'onze mesos al mateix espai de terreny i que disposin de les instal·lacions i els serveis mínims, que s'estableix reglamentàriament en el Decret 55/1982 de 4 de febrer del Departament de Comerç i Turisme, per a l'ordenació de Càmpings de Catalunya.
6. Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i a locals destinats a prestació de serveis privats al públic. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici. La superfície màxima destinada a ús comercial serà de 200 m^2.
7. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca i assegurances, els que amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
8. Ús de magatzem:
   a) És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos en l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats amb l'activitat manufacturera.
   b) Els usos comercials i de magatzems que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.
9. Ús industrial. S'assimilen a l'ús industrial els següents:

a) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors, o sense servei de venda directa.
b) Indústries de materials per a la construcció.
c) Garatges.
d) Tallers de reparació i estació de servei.
e) Agències de transport.
f) Indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
g) Indústries agràries, relacionades amb les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de l'agricultura i de la ramaderia.
Per poder considerar les indústries com a agràries s'haurà d'acreditar la necessitat objectiva en raó de les exigències pròpies dels processos d'elaboració i transformació industrial, l'emplaçament a la finca o explotació agrària on es produeixin les matèries primeres utilitzades en el procés i/o fabricació de la indústria.
h) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

10. Ús agrícola i forestal. Inclou totes les activitats del conreu i explotació dels terrenys agrícoles i de les masses forestals.
11. Ús de granja. Inclou totes les explotacions ramaderes que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.
12. Ús de celler. Aquest ús comprèn les activitats dirigides a l'elaboració i emmagatzematge de vi i a la criança de vi escumós.
13. Ús sanitari–assistencial. És l'ús que correspon al tractament o allotjament de malalts en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris i similars, i edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llars d'avis, etc. També inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars.
14. Ús educatiu. Comprèn l'ensenyament i la formació en tots els graus i les modalitats.
15. Ús sociocultural. Comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i les activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions i similars.
16. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament relacionades amb els temples i les esglésies.
17. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no compreses en cap altre qualificació. Inclou els espectacles de tota mena.

18. Ús esportiu. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament de l'esport.
19. Ús públic administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració Pública.
20. Ús d'abastament. Comprèn les instal·lacions de mercats i d'escorxadors.
21. Cementiri.
22. Ús publicitari. Comprèn tots els tipus de publicitat en base a elements fixos.
23. Ús de vialitat. És l'ús que correspon a l'espai utilitzat exclusivament per al trànsit de vehicles i persones.
24. Ús extractiu. Comprèn les activitats d'extracció d'àrids i de moviments de terres en general.

Art. 82 Classificació d'usos per la seva naturalesa

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat particular.

Art. 83 Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que, no essent prohibits per aquest Pla General, s'estableixin de manera temporal, no requereixin obres o instal·lacions permanents i no dificultin l'execució del Pla General.
2. Aquests usos poden autoritzar-se d'acord amb el que l'article 58 de la Llei del Sòl estableix a precari. Els usos i les obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització, acceptada pel propietari, i s'inscrigui en les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 84 Definició

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o de moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

Art. 85 Prohibició general

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en el sòl urbà i urbanitzable i en el sòl d'Interès Especial. A més, es prohibeix, qualsevol que sigui la qualificació de sòl, en un radi inferior a 1,5 km del casc urbà de Sant Pau d'Ordal, Ordal i Lavern i a 500 m dels altres nuclis de població i d'edificis o restes històrics i arqueològics, o d'elements assenyalats en aquest Pla, excepte els moviments de terres destinats a la reestructuració del sòl agrícola. També s'exceptua d'aquesta prohibició general la pedrera de calcària d'Ordal situada en la proximitat de la Torre de Telègraf.

Art. 86 Condicions de la llicència

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.
2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no es podrà atorgar quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol i en general les disposicions del planejament urbanístic.
3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment dels requisits següents:
   a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies.
   b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
   c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
   d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i dels torrents.

Art. 87 Documentació de la sol·licitud de llicència

La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts:
a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i els requisits a què es refereix l'article anterior.

b) Mencio específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, es presentarà el corresponent permís del propietari.
d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'acompanyarà d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu costat original com a espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i de vegetació i les subterrànies de granulometria i dinàmica hidrològica local.
e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
f) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o el volum d'àrids que se n'hauran d'extreure.
g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

Art. 88 Altres requisits

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia del paisatge i l'ambient del terme.
2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o l'establiment de les garanties.
3. Quan per a la restitució de les condicions naturals sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i es pugui desenvolupar de forma natural.

REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 89 Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb els altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, als efectes nocius per a la salubritat, als danys que puguin ocasionar i a les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

- Categoria 1a: Indústries petites que són compatibles amb l'habitatge perquè no es produeixen molèsties.
- Categoria 2a: Indústries mitjanes compatibles amb l'habitatge i que, pel seu tamany, pel tràfec de vehicles que generen i per les condicions d'accessibilitat i servei que requereixen, es poden situar en àrees d'ús residencial.

Petites indústries, no compreses en la primera categoria, que produeixin un nivell de molèsties no més gran que el màxim admissible, per a què una indústria mitjana es consideri compatible amb l'habitatge.

- Categoria 3a: Comprèn les petites indústries no classificades dins de les altres categories, les indústries mitjanes no compatibles amb l'habitatge i les grans indústries en general.
- Fora de categoria: Aquelles activitats industrials, la insalubritat, la nocivitat i/o la perillositat de les quals no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats. Per valorar la nocivitat d'aquestes activitats industrials també es tindran en compte els perjudicis que puguin causar a la riquesa agrícola i forestal.

Art. 90 Criteris per classificar les activitats industrials

Als efectes de classificar les activitats industrials dins les categories establertes en aquestes normes, les indústries es qualifiquen com a petites, mitjanes o grans per referència a la superfície construïda i la potència dels motors instal·lats:

- Petita indústria: Superfície màxima construïda, 600 m^2.
  Potència màxima, motors individuals, 5 Kw
  Potència màxima instal·lada (total), 40 Kw.
- Mitjana indústria: Superfície màxima construïda, 1.500 m^2.
  Potència màxima instal·lada, 60 Kw.
- Gran indústria: Sense límit de superfície ni de potència.

Per referència a les molèsties que puguin produir als habitatges veïns o propers, es qualifiquen:

- Petita indústria compatible amb l'habitatge i, en conseqüència, de 1a categoria: aquella que produeixi a l'exterior un nivell acústic no més gran de 55 dB (A) (decibels), o que provoqui dins els habitatges veïns un nivell acústic més petit de 40 dB (A).
- Mitjana indústria compatible amb l'habitatge i, en conseqüència, de 2a categoria i petita indústria d'aquesta categoria: aquelles que produeixin a l'exterior un nivell acústic no més gran de 70 dB (A), o que provoquin dins els habitatges propers un nivell acústic més petit de 40 dB (A).

1. L'adaptació de les categories industrials, anteriorment classificades en els nou teixits urbans, es regularà en la normativa específica per a cada zona, tant en el sector del sòl urbà com en els de sòl apte per a urbanitzar.
2. El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ser mai superior al 40% dels valors màxims establerts, i només estarà permès en les instal·lacions auxiliars (ascensors, climatització, etc.).
3. Les limitacions i normes que s'han de fixar per a la indústria no regiran per a les instal·lacions d'acondicionament domèstic, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients per evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesurarà en decibels i la determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables de 40 dB (A).
4. En 3a categoria no s'admetrà un nivell de soroll tramès a l'exterior superior a 90 dB (A).

Art. 91 Activitats reglamentades

Per determinar si les indústries són "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'estarà al que disposa el Decret 2.414/1961 de 30 de Novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents normes, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que es vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 92 Modificació de categoria

1. Una activitat de categoria superior no podrà mai reduir-se a la categoria primera.
2. Per a què una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a caldrà que es donin, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a) Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni en els locals inferiors ni en cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

b) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que, fora d'aquestes i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell de soroll no s'incrementi en més de 3 dB (A).

c) Que des de les 21 h. fins a les 8 h. només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes (càrrega màxima inferior a 3.500 Kg.) i sempre dins el local tancat destinat a aquesta finalitat.

d) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin matèries combustibles (com pot ser retalls de paper, de cartró o de plàstic), s'instal·lin sistemes d'alarma d'extinció automàtics.

Art. 93 Condicions de funcionament

1. Entre les 22 h. i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat per les molèsties no podrà sobrepassar en més de 3 dB (A) el soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental, sense els valors punta accidentals.
2. Malgrat el què es disposa en les presents normes sobre usos industrials, no es podran emprar o ocupar cap sòl o edifici, per a usos industrials, que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes normes. Amb tal fi, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i els efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que es disposen en aquestes normes i que per les causes exposades puguin ser presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa en aquestes normes.
3. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

a) En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents, en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i pertorbació. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.

b) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger o sostre de separació pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

4. Límits de funcionament en cada tipus d'efectes:

a) Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats tant en equip com en utillatge, necessaris per ser combatuts en casos fortuïts. Sota cap concepte no es poden cremar materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal·lació dels diferents elements caldrà que compleixi, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus als destinats a habitatge.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaran sempre de 3a categoria.

b) No es podrà permetre cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat en aquestes normes; per a l'esmena es disposarà de bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibratoris.

c) Enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 3 d'aquest article, no podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, degut a fons lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altes temperatures, tal com combustió, soldadura o d'altres.

d) En cap cas es superaran les concentracions màximes admissibles en emissió per fums, pols i d'altres elements contaminants atmosfèrics que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, del 22 de desembre de 1972, i de les Ordenances Ministerials subsegüents que desenvolupin l'esmentada Llei (Decret 833/1975 i Ordres del 10 d'agost de 1976 i de 18 d'octubre de 1976).

e) Olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ser fàcilment detectables sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel·la, des de la que s'emetin les esmentades olors.

f) D'altres formes de contaminació. No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut, a la riquesa animal o vegetal, a d'altres menes de propietat o que causin brutícia.

Art. 94 Abocaments industrials

L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial serà depurada en primera instància per la pròpia indústria, abans d'abocar-la a les xarxes generals de sanejament. Tanmateix, aquelles instal·lacions que produeixin aigües residuals equiparades a les de caràcter domèstic podran desaiguar directament.

Art. 95 Situacions

1. Es defineixen aquestes situacions d'activitats industrials:
   A: Planta pis d'un edifici d'habitatge.
   B: Planta baixa, o planta baixa i pis immediatament superior, d'un edifici d'habitatge.
   C: Edifici (no destinat a habitatge) entre mitgeres.
   D: Edifici no destinat a habitatge totalment separat d'altres edificis.
2. No es permetran activitats industrials en soterranis d'edificis d'habitatge.
3. En la situació A es limita la potència de motors a 2 kW per motor individual i 15 kW de potència total instal·lada.

REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Art. 96 Definició

1. S'entén per superfície útil les diverses dependències d'habitatge, la superfície de sòl continguda dins el perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat de passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzemar, dels banys i de la cuina.

Art. 97 Superfície mínima de les dependències

1. Les diverses dependències de l'habitatge hauran de complir les següents condicions de superfície i de volum mínims:

Dependències	Superf. Mínima	Volum mínim
Sala-menjador	14,- m^2	35,- m^3
Sala-menjador-cuina	18,- m^2	45,- m^3
Dormitori principal	10,- m^2	25,- m^3
Dormitori individual	6,- m^2	15,- m^3
Cuina	5,- m^2	12,5 m^3
Bany	3,- m^2	6,- m^3
Safareig o lavabo	1,5 m^2	3,- m^3

2. L'amplada mínima dels dormitoris principals serà de 2,40 m i la dels dormitoris individuals serà de 1,80 m. Les zones de pas tindran com a mínim una amplada de 0,90 m. El vestíbul d'entrada a l'habitatge tindrà una amplada mínima de 1,10 m.

Art. 98 Il·luminació i ventilació

1. Tots els espais destinats a estances han de tenir llum i ventilació directes. La superfície mínima dels forats de ventilació i il·luminació serà una octava part (1/8) de la seva superfície en planta.
2. Com a mínim, la sala menjador i el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati interior.
3. Les escales hauran de rebre il·luminació i ventilació, de manera que si es desenvolupen en més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura d'il·luminació i ventilació no inferior a 1 m^2. S'admet també que la il·luminació i ventilació fixada per a l'última planta sigui zenital, mitjançant claraboia.

Art. 99 Dependències mínimes

1. Cada habitatge haurà de tenir una dependència de bany i un dormitori principal de superfície útil mínima de 10 m^2.
2. La compartimentació dels espais que composen el programa funcional de cada habitatge serà lliure, amb l'única limitació dels lavabos i dels banys, que seran sempre recintes independents, amb separació fixa.

Art. 100 Escales

Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm. Els esglaons tindran com a mínim 27 cm (0,27 m) d'estesa i un màxim de 19 cm (0,19 m) d'altura.
En els trams d'escales corbes l'estesa es mesurarà sobre una línia situada a 40 cm del passamà interior.

Art. 101 Aïllaments

El tancament de façana i les parets mitgeres que quedin al descobert garantiran els aïllaments tèrmics i acústics mínims especificats en les Normes Tecnològiques de l'Edificació, així com la protecció adequada contra humitats.
També tindran un adequat aïllament tèrmic els tancaments als celoberts o als patis de ventilació.
Les parets de separació d'habitatges garantiran un aïllament acústic equivalent com a mínim a una paret de 15 cm (0,15m) de totxo foradat, amb revestiment per les seves dues cares.

Art. 102 Adaptació al Decret 346/1983

A més de les condicions establertes en aquesta normativa, serà d'acompliment el que disposa el Decret 346/1983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges.

REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 103 Definició

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

Art. 104 Reserva d'espais per a aparcament i condicions

1. Els Plans Parcials, a sòl urbanitzable, i els Plans Especials, si es deriva de les seves finalitats, hauran de preveure sòl per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i els usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.
2. Les determinacions o les exigències mínimes previstes per a aparcaments, respectaran les següents normes:

a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o superior a la meitat, s'haurà de computar com a un espai més per a aparcament.
b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 5,40 m de llargària.
d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i la sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
e) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.
f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

3. Les reserves de sòl destinades a estacionament de vehicles estaran d'acord en tot cas amb el que disposa l'article 79 del Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei d'Adequació.

Art. 105 Previsió de garatge en els edificis

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge, a l'interior de l'edifici o terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m^2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:
   A) Edificis d'habitatges
      a) A sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent metres quadrats (100 m^2), sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.
      b) A sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquests mateixos, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m^2) d'edificació, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.
   B) Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m^2) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C) Indústries, magatzems i en general, locals destinats a ús industrial

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m^2), amb el mínim d'una plaça per cada 100 m^2 de superfície útil.

D) Hotels, residències i similars

Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

E) Clíniques, sanatoris, hospitals

Una plaça de garatge per cada deu llits.

3. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'us. No obstant això, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles a aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

Art. 106 Condicions de les places de garatge

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat com a mínim de 2,20 x 4, 50 m. S'admetrà un 25% de places de 2 x 4 m que es grafiaran en el Projecte d'edificació.
2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar, permanentment a la planta de més fàcil accés i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 2,90 m

Art. 107 Característiques de la construcció

Els locals i els establiments per a l'ús de garatge:

a) S'hauran de construir amb materials incombustibles i resistents al foc i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó, o un altre aïllant d'equivalent eficàcia, de 3 cm com a mínim de gruix.
b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.

c) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.
d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escala.
e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb llums elèctrics i la seva instal·lació estarà protegida sota canonada d'acer. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta lux a l'entrada.

Art. 108 Alçada lliure mínima

Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,25 m

Art. 109 Accessos

1. Els accessos tindran l'amplada suficient per permetre l'entrada i la sortida de vehicles sense maniobres i sense produir conflictes amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m^2 caldrà que tinguin, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2.000 m^2 podran tenir un sol accés de 5 m d'amplada mínima.
3. L'amplada dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als quatre primers metres a partir d'aquest.

Art. 110 Rampes

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altra i no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres immediats als accessos del local, on seran, com a màxim, del 4%, quan hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.

3. Les rampes i passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 m, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000 m^2.
4. Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 m i una alçada de 0,15 m sobre la calçada.

Art. 111 Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en una proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8%.
2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m^3/hora per m^2 de superfície.
3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati, la superfície del qual vindrà determinada pel que disposa el punt 1.

Art. 112 Resistència

1. El sostre dels garatges, la planta dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 Kg/m^2 de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà amb material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'idèntiques característiques.
2. El sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

Art. 113 Protecció d'obertures

1. Estaran protegides amb tela metàl·lica les finestres que donin a les façanes anteriors o Posteriors, si sobre elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 m de distància.

2. Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de 5 m d'alçada, caldrà que es construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim 3 m de la façana posterior de l'edifici.

Art. 114 Sortida d'emergència

A part de l'accés o accessos, caldrà que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local per al personal, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats per més de 10 m es podrà prescindir de la sortida d'emergència.

Art. 115 Construcció d'aigua i extintors

1. Dins una distància de 5 m, com a màxim, mesurada des de l'entrada a cada planta, la superfície de la qual sobrepassi de 200 m^2, s'instal·larà una presa d'aigua que satisfaci la condició d'incendi establerta a les normes tecnològiques NTE IPF / 1974, proveïda de mànega de llargada suficient perquè l'aigua arribi al lloc més apartat de la planta. Aquesta mànega haurà d'estar permanentment col·locada al costat de l'esmentada presa d'aigua.
2. Els locals disposaran d'aparells extintors d'incendis, de 5 o més Kg. de CO_2 o pols seca, en número i distribució tals que corresponguin un per cada 100 m^2 de superfície o fracció, amb un mínim de dos per cada planta.
3. Quan la superfície del local sigui inferior a 50 m^2, caldrà que disposi almenys d'un aparell extintor.

Art. 116 Prohibicions

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

Art. 117 Aplicació de normes tecnològiques

En qualsevol cas són d'aplicació les Normes Tecnològiques d'Edificació NTE IPF / 1974 sobre "Instal·lacions de protecció contra el foc", aprovades per Ordre del Ministeri de l'habitatge de 26 de febrer del 1974.

Art. 118 Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu tràfic o característiques urbanístiques singulars, ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

Art. 119 Llicència

Estaran subjectes a prèvia llicència de l'Administració municipal la instal·lació, l'ampliació i la modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que estigui construït el local, número, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública, així com les mesures de precaució projectades per evitar incendis.
D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplica a l'emplaçament dels garatges i aparcaments. No obstant això, s'exceptuarà el cas de garatge amb capacitat màxima de quatre vehicles i superfície no superior a cent metres quadrats (100 m^2).

CAPÍTOL III

REGULACIÓ DE SISTEMES

SISTEMA VIARI (CLAU A)

Art. 120 Definició

Comprèn els espais verds i instal·lacions reservats al traçat de la xarxa viària, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat.

Art. 121 Tipus de xarxes viàries

1. En el Pla General d'Ordenació Municipal s'estableixen les següents xarxes:
   a) Xarxa de carreteres i autopistes A_1: Constituïda per les carreteres i autopistes que creuen el terme municipal.
   b) Xarxa viària general A_2: Constituïda pels carrers que especialment estructuren les poblacions, en els quals l'ús dominant és la circulació rodada, i pels camins rurals que uneixen nuclis de població i estructuren el territori.
   c) Xarxa viària local bàsica A_3: Constituïda exclusivament pels carrers de les poblacions no compresos en la xarxa viària general, en els quals l'ús dominant és la circulació rodada.
   d) Xarxa viària local secundària A_4: Constituïda pels carrers de les poblacions d'ús predominant per a vianants, i per totes aquelles vies rurals no compreses en la xarxa viària general.

La xarxa de carreteres i autopistes A_1 i la xarxa viària general A_2 formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

Art. 122 Règim de les vies públiques i el seu entorn

1. En el projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'observarà el que disposen la Llei de carreteres 51/1974 de 19 de desembre i el seu Reglament d'11 de febrer de 1977.
2. D'acord amb el que disposa la Llei 51/1974 no tindran la consideració de carreteres, sense perjudici de la seva possible inclusió en la xarxa viària general i local:
   a) Les vies que composen la xarxa interior de comunicacions municipals.
   b) Els camins de serveis els titulars dels quals siguin l'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació Provincial, l'Ajuntament de Subirats i altres persones de Dret Públic.
   c) Els camins construïts per persones privades amb finalitat anàloga als camins de serveis.
3. Les consideracions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes quedes sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen pel que aquesta disposa sobre limitacions de la propietat, en els seus

articles del 32 al 40, ambdós inclusos, i sobre l'entorn de les altres classes de vies s'aplicaran, en el seu cas, les disposicions urbanístiques corrents o especials.

Art. 123 Cruïlles

En les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres situades en sòl no urbanitzable, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles, definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les línies d'edificació quan existeixin, i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 10 m de radi.

Art. 124 Modificacions

Les modificacions de la xarxa de carreteres i de la xarxa viària general s'hauran de tramitar com a modificacions del Pla General.

Art. 125 Desenvolupament

En els plànols a escala 1/1.000 s'indica la xarxa viària local en sòl urbà, definint la secció bàsica més adequada per a cada carrer. Els projectes d'urbanització o els Plans Especials i els Estudis de Detall, si és el cas, precisaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, als vianants, a les voreres, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.

Art. 126 Necessitat de llicència

1. Les construccions, les instal·lacions i les edificacions d'altres activitats, relacionades en l'article 27 en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal demanarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 127 Publicitat

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal, d'acord amb el que disposen els articles 58.1) 1_a) de la Llei del sòl i 1.17 del Reglament de Disciplina Urbanística, i sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran en tot cas les limitacions establertes en l'article 2n del Decret 917/1976 de 20 d'abril, l'article 36 de la Llei de Carreteres, els articles 74 al 76 i la Disposició Transitòria segona del seu reglament, així com les contingudes en aquestes Normes.
2. La intervenció s'exercirà, a través del procediment regulat en l'ordre de 8 de febrer de 1965, en el cas de publicitat en els trams de carretera que travessin els nuclis urbans. En la resta de supòsits de publicitat referits al sistema viari, la intervenció municipal s'ajustarà al que preveu l'article 9è del Reglament de Serveis de les corporacions locals, amb compliment, en el seu cas, del Decret 917/1976. Es sol·licitarà, en tot cas, informe dels òrgans competents de l'Estat, la Generalitat o la Diputació. L'informe favorable a l'atorgament d'autoritzacions d'aquests òrgans no prejutja l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.
3. No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que, per la seva ubicació o característiques, limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Art. 128 Supressió de barreres arquitectòniques

Serà d'estricte compliment el que disposa el Decret 100/1984 de 10 d'abril sobre supressió de barreres arquitectòniques.

SISTEMES DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU B)

Art. 129 Definició i contingut

1. Aquestes normes urbanístiques del Pla General contenen l'ordenació dels elements i les xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema de serveis tècnics es composa de:
   a) El sistema bàsic d'abastament d'aigües (Clau B_1). Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.

b) El sistema bàsic d'evacuació d'aigües residuals (Clau B_2). Comprèn la xarxa actual de clavegueres , les seves ampliacions i les estacions depuradores.
c) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica (Clau B_3). Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitjana tensió.
d) Telefonia (Clau B_4).

Art. 130 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

1. Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament del sistema de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en què es situen.
2. Els espais lliures d'edificacions o d'instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis mantindran, en general, el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat i la vegetació existent.
3. Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els hi correspongui en raó de la ubicació concreta de què disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.
4. Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, element o unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.

Art. 130 bis Disposicions específiques del sistema bàsic d'evacuació d'aigües residuals

Amb caràcter previ a l'execució de cada un dels sistemes d'evacuació d'aigües residuals, s'elaborarà un estudi tècnic justificatiu en funció del nombre d'habitants i de les característiques del terreny.
En qualsevol cas, les previsions que es facin en matèria d'instal·lacions de depuració d'aigües residuals s'hauran d'ajustar a criteris d'idoneïtat pel que fa a la seva ubicació, en funció de la distribució urbana dels abocaments i de la disponibilitat dels medis receptors. Així mateix, i a la vista del que disposa la Llei 5/1981 de 4 de Juny i les disposicions dictades per a la seva aplicació, les actuacions a realitzar en matèries compreses en aquesta legislació hauran de rebre l'informe de la Junta de Sanejament de Catalunya.

SISTEMA DE PARCS I JARDINS (CLAU C)

Art. 131 Definició

1. Comprèn els sectors generalment de titularitat pública destinats a zones verdes o àrees lliures d'oci cultural o recreatiu.
2. Es distingeixen les següents categories:
   a) Espais de titularitat pública, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que comprenen els parcs i jardins urbans C_1.
   b) Espais de titularitat publica que estan al servei directe d'un sector i que comprenen els jardins locals C_2.
3. En la previsió del sòl adscrit a parcs i jardins urbans s'ha observat el que preveu l'article 12.1 b) de la Llei del Sòl i l'article 25.1 c), primer paràgraf, del seu Reglament, així com l'article 15 de la Llei d'Adequació.

Art. 132 Determinacions del Pla General d'Ordenació Municipal

1. Aquest Pla General estableix en sòl urbà la localització dels parcs i jardins inclosos en les categories de parcs i jardins urbans i de jardins locals. Aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que, com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla General, s'han de redactar en les àrees en què així s'estableixi, fent-se en tot cas d'acord amb els criteris establerts en els articles 16 i 19 d'aquesta Normativa.
2. Respecte als jardins, àrees de joc i esbarjo de nens i zones esportives, que s'han de reservar en el sòl apte per a urbanitzar, aquest Pla General estableix els estàndards corresponents, i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructura urbanística general.

Art. 133 Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals

1. Els sòls destinats a parcs i jardins urbans (C_1) i a jardins locals (C_2) s'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.

2. Els elements constructius fixos que s'incorporin, com paviments, bancs, murs de contenció, etc., seran fets amb materials i formes tradicionals, evitant en tot cas l'agressió al medi que els envolta.
3. No s'admet cap altra construcció que no sigui un element complementari o de servei, com fonts, pèrgoles, quioscos, etc. En cap cas l'ocupació de les construccions complementàries superarà el 10% de la superfície total del parc o jardí.
4. Les zones verdes objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parcials compliran les següents condicions:
   a) S'adaptaran al que disposa l'article 4 de l'Annex al Reglament de Planejament, en el que es refereix a jardins, àrees de joc i esbarjo per a nens i àrees per a vianants. Tanmateix s'adaptaran al que disposa l'article 17 de la Llei d'Adequació.
   b) No es situaran en sòls amb pendents superiors al 20% ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit, exigint-ne un nivell mínim de concentració del 70%, en una única extensió, essent el tamany del radi mínim de la circumferència inscrita de 15 m
5. Les zones verdes objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parcials admetran, excepcionalment, instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i els seus serveis, sempre que la seva superfície sigui inferior al 30% de la superfície total de la zona.
6. Serà d'estricte compliment el que disposa el Decret 100/1984 de 10 d'abril sobre supressió de barreres arquitectòniques.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU D)

Art. 134 Definició

Comprèn els sòls o edificacions destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població. El sòl que el Pla General reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada del sòl i de l'ús. La Corporació Municipal subscriurà convenis per a la construcció o la gestió d'equipament de titularitat privada, sempre que es compleixin els següents requisits:

a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats com a patrimoni separat a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.

b) Que el destí de l'equipament sigui per activitats culturals, de culte i religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que reconeguin la seva utilitat pública o interès social.
c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica fi, l'actuació pública.
d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti, dins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés .

Així mateix caldrà també precisar que, en els supòsits en què s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa, ni de cessions obligatòries ni gratuïtes en favor de l'Administració actuant.

Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o de titularitat que tingui en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General.

El sistema d'equipaments comunitaris està subjecte al règim de gestió que fixa l'article 18 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya. Els equipaments comunitaris provinents de cessió gratuïta o d'expropiació seran de titularitat pública i se'ls hi podrà aplicar en el seu cas el règim de les cessions administratives.

Art. 135 Usos

Dins el sistema d'equipaments comunitaris poden establir-se els usos següents:

a) Educatiu (D_1).
b) Esportiu (D_2).
c) Sociocultural i recreatiu (D_3)
d) Religiós (D_4).
e) Cementiri (D_5)
f) Administratiu (D_6).
g) Sanitari-assistencial (Clau D_7)
h) Abastament (Clau D_8).

Art. 136 Assignació d'usos

1. En aquest Pla General s'assigna el tipus específic d'equipament o bé l'ús genèric d'equipaments que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla General. En

aquells sòls que actualment tenen assignats els usos complementaris, el Pla General respecta l'assignació i la complementarietat.

En sòl urbanitzable, el Pla Parcial corresponent haurà de fer limitacions d'ús.

2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos, es podrà variar l'assignació de l'ús o els usos vigents mitjançant un Pla Especial, mantenint-se però l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris.
3. Quan un equipament comunitari en funcionament o previst, caigués en desús o fos innecessari, es destinarà a un altre ús dels admesos en el sistema.
4. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicarà la modificació o revisió del Pla General.

Art. 137 Condicions generals d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació en les àrees d'equipament comunitari s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge de l'entorn i a l'organització general del teixit urbà en què es situen.
2. Part de les condicions d'edificació dels nous equipaments comunitaris situats en sòl urbà vénen definides en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000. Per a aquelles condicions que no ho estiguin s'aplicaran les condicions d'edificació de la zona immediata o contigua.
3. L'edificabilitat neta per als nous equipaments, no compresos en l'apartat anterior, es regularà pels següents índexs:
   a) Educatiu: 0,50 m^2 sostre/m^2 sòl
   b) Esportiu: 0,20 m^2 sostre/m^2 sòl
   c) Sociocultural i recreatiu: 1 m^2 sostre/m^2 sòl
   d) Sanitari i assistencial: 0,80 m^2 sostre/m^2 sòl

Art. 138 Condicions específiques d'ordenació de les àrees esportives (Clau D_2)

1. El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
2. L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,20 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El nombre màxim de plantes permès és el de planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima és de 7,5 m.
4. L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 10%.
5. En l'aplicació dels paràmetres precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pistes o de les àrees destinades al joc o activitat principal de la instal·lació,

però sí que es comptabilitzaran les construccions destinades als serveis i dependències complementàries de l'activitat esportiva de què es tracti en cada cas.

Art. 139 Condicions específiques dels equipaments resultants dels sistemes locals en Plans Parcials

1. L'edificació, en general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada.
2. Per als equipaments i dotacions educatius s'estableix:
   a) Superfícies mínimes: les que estableix l'article 77.3 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei d'Adequació.
   b) Pendent màxim admès: 10%
   c) Orientació que asseguri com a mínim tres hores de sol amb un asolellada de 30º d'inclinació.
   d) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i una planta pis.
   e) Alçada reguladora màxima 7,5 m
   f) Edificabilitat neta: 0,50 m^2 sostre/m^2 sòl
   g) Distribució del sòl: 30% per a l'edificació.
      20% per a vials i aparcaments.
      50% per a àrees lliures.
3. Per als altres equipaments i dotacions, s'assenyalen:
   a) Pendent màxim admès: 20%
   b) Nombre màxim de plantes per a l'edificació: planta baixa i dues plantes pis.
   c) Alçada reguladora màxima: 10 m
   d) L'edificabilitat neta vindrà regulada per l'article 137.
4. Amb caràcter general, s'estableix com a dimensió mínima del lateral dels espais a cedir en que s'han d'establir equipaments: 10 m. Tanmateix, les seves formes han de ser regulades amb angles iguals o majors de 60º, excepte que existeixin elements naturals que ho justifiquin.
5. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards no faci possible l'aplicació de la condició a) de l'apartat segon d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent de forma continguda al Sistema General adequat.

SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES (CLAU E)

Art. 140 Definició i tipus

1. Comprèn aquells sectors de sòl urbanitzable i no urbanitzable situats a ambdós costats de la xarxa de carreteres i de les línies de subministrament elèctric, amb la finalitat de protegir el sistema.
2. En el Pla General d'Ordenació Municipal s'estableixen els següents tipus de sistemes de Protecció:
   a) Protecció de la xarxa de carreteres i autopistes (E_1)
   b) Protecció de les línies de subministrament elèctric (E_2).
   c) Protecció del gasoducte (E_3).
   d) Protecció de l'etilenoducte (E_4).
   e) Protecció ferroviària (E_5).

Art. 141 Protecció de la xarxa de carreteres

1. El Pla General d'Ordenació Municipal preveu, en la xarxa de carreteres, zones d'afecció quan aquestes discorren limítrofs al sòl no urbanitzable. En aquesta classe de sòl s'estableix com a zona d'afecció la definida en l'article 35 de la Llei 51/1974, i aquesta es regularà per les prestacions de l'esmentada Llei.
   Els possibles Plans Especials i els projectes de construcció determinaran la "línia d'edificació", segons criteris de la Llei 51/1974, i una vegada fixada aquesta, el límit de la qualificació urbanística de les zones limítrofs serà aquesta línia i els sòls situats al seu interior tindran, a tots els efectes, la condició de no edificables.
2. Els Plans Parcials fixaran les "línies d'edificació", d'acord amb el que s'estableix en la vigent Llei 51/1974 i el seu Reglament.

Art. 142 Protecció de les línies de subministrament elèctric

En els terrenys definits com a protecció de línies de subministrament elèctric, queda prohibida tota edificació que no estigui vinculada a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

Art. 143 Protecció de gasoducte

En els terrenys definits com a protecció del gasoducte Barcelona – Bilbao - València queda prohibida tota edificació de qualsevol tipus, incloses les que tinguin caràcter temporal o provisional. La franja de protecció fixada en els plànols d'ordenació ve definida per dues línies paral·leles a l'eix del conducte, separades 10 m a banda i banda d'aquest.

Art. 144 Protecció de l'etilenoducte

En els terrenys definits com a protecció de l'etilenoducte Tarragona-Martorell queda prohibida tota edificació de qualsevol tipus, incloses les que tinguin caràcter temporal o provisional. La franja de protecció fixada en els plànols d'ordenació ve definida per dues línies paral·leles a l'eix del conducte, separades 2,5 m a banda i banda d'aquest.

Art. 145 Protecció de la xarxa ferroviària

1. En l'edificació i els usos en el sòl confrontant les vies de ferrocarril, s'hauran de respectar les limitacions que es preveuen a la legislació de ferrocarrils per raons de seguretat o de conservació de les vies.
2. En funció de les finalitats de l'ordenació urbana, aquest Pla General preveu que els terrenys situats a un i altre costat del tren no són edificables, amb l'única excepció dels edificis i instal·lacions al servei directe de la xarxa ferroviària que per la seva naturalesa hagin de situar-se en llocs propers a les vies. En sòl urbà les edificacions se situaran a una distància mínima de vint (20) metres de la via, llevat dels solars separats de la via del ferrocarril per un vial, l'edificació dels quals haurà de seguir l'alineació del vial. En sols urbanitzables i no urbanitzables, l'edificació s'haurà de separar com a mínim quaranta (40) metres de la via del tren.
3. Els Plans Parcials dels sectors creuats o confrontats amb el ferrocarril, regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes en el paràgraf 2, que tindran, però, la consideració de mínimes.
4. Els espais de protecció del ferrocarril, delimitats per la línia d'edificació a trenta (30) metres de la via, podran ésser adscrits als sistemes d'espais lliures, equipaments o viari, sempre que no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes. En qualsevol cas, les edificacions auxiliars dels sistemes hauran de complir les limitacions generals.

5. En els Plans Parcials hauran de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar les vies del ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec del promotor o propietari.

6. De forma total o parcial, el cost derivat de l'establiment d'un pas a diferent nivell de la via de ferrocarril s'integrarà en les despeses d'urbanització quan la urbanització dels sectors confrontats o propers hagin generat un tràfic que ha contribuït a fer més palesa la necessitat de realitzar aquesta obra.

Art. 146 Comptabilitat

Els Terrenys inclosos en el sistema de protecció de sistemes, que formin part d'una finca de major extensió, es podran computar als efectes d'establir la superfície mínima de la finca que regula aquest Pla General, per a determinats usos i construccions.

Art. 147 Condicions d'ús

En els terrenys inclosos en el sistema de protecció de sistemes només s'admetran els usos següents:

a) Ús actual.
b) Ús agrícola i forestal.

Art. 148 Llicència municipal

Les construccions, les instal·lacions, els usos i les edificacions i altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema de protecció de sistemes, estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

Art. 149 Normativa vigent d'aplicació

Serà d'aplicació als diferents sistemes i/o serveis la normativa següent:

a) Llei de Carreteres. Llei 51/1975 de 19 de setembre.
b) Reglament General de Carreteres. Reial Decret 1.073/1977 de 8 de febrer.
c) Reglament de Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió. Reial Decret 3.151/1968 de 28 de novembre, amb la rectificació d'errors (B.O.E. 8 de març de 1969).

d) "Conservación y Policía de los caminos de hierro". Ley de 23 de Noviembre de 1877.
e) Reglamento para la ejecución de la Ley de Policía de Ferrocarriles. Reial Decret de 8 de setembre de 1878.
f) Llei de Carreteres de Catalunya. D.O.G.C. 27/7/1985.

La classificació urbanística del sòl que estableix el Pla General no allibera els terrenys de les servituds legals i reglamentàries establertes que els hi puguin ser d'aplicació d'acord amb les Lleis i els Reglaments indicats.

SISTEMA FERROVIARI (CLAU F)

Art. 150 Definició

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla General conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el que s'inclouen les vies, les estacions i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril.

Art. 151 Llicència municipal

Les construccions, les instal·lacions, els usos i altres activitats previstes en l'article 1 del reglament de disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

CAPÍTOL IV

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 152 Zonificació

Per a la regulació de sòl urbà s'estableixen les zones següents:
- Zona d'interès especial (Clau 1)
- Zona d'edificacions d'origen rural (Clau 2)
- Zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3)
- Zona d'edificacions aïllades (Clau 4).
- Zona de tallers i magatzems (Clau 5)
- Zona d'activitat industrial (Clau 6)

Art. 153 Desenvolupament del Pla General

1. El desenvolupament del Pla General d'Ordenació en el sòl urbà tan sols exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o Reparcel·lació o Compensació de les Unitats d'Actuació, quan així estigui previst expressament.
2. Excepte en el suposat anterior, l'Ajuntament podrà concedir llicències d'obres subjectes a aquestes normes, sense necessitat de que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, salvant l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes normes assenyalin.

Art. 154 Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà que resultaran precisades, si és al cas, pels Estudis de Detall, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització continguts en el Pla General.
   Els plànols d'ordenació també precisen indicativament les seccions dels carrers.
2. L'Ajuntament formularà un projecte de refosa completa de les rasants dels nuclis urbans del terme municipal, incorporant-hi i fent efectives les disposicions d'aquest Pla. Aquest projecte es realitzarà prioritàriament per al casc urbà de Sant Pau d'Ordal, Ordal i Lavern. Aquesta refosa es farà sempre a través d'un Estudi de Detall.
3. En tot el que no resulti modificat per aquest Pla, continuen vigents les actuals alineacions i rasants

Art. 155 Unitats d'Actuació

1. Aquest Pla General delimita, en algunes àrees de sòl urbà, Unitats d'Actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

2. La delimitació de les Unitats d'Actuació produeix els efectes previstos a l'article 98 de la Llei del sòl.
3. L'ajust de les Unitats d'Actuació podrà ser d'un 4% de la seva superfície.

Art. 156 Ordenances d'edificacions i d'ús

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i les remissions que es preveuen expressament, constitueixen les ordenances d'edificació i d'ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament de Planejament de la Llei del sòl.
Els terrenys de sòl urbà són qualificats, segons els plànols d'ordenació, amb una categoria de sistema o zona. L'aplicació dels paràmetres d'ús i de regulació s'estableix en la definició de cada zona i/o sistema.

ZONA D'INTERÈS ESPECIAL (CLAU 1)

Art. 157 Definició i subzones

1. Comprèn aquells sectors del sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental, o s'han de mantenir o respectar els elements bàsics dels edificis principals -o part d'aquests– i els seus entorns.
2. Es distingeixen dues subzones:
   - Subzona d'edificis a mantenir (Clau 1 a).
   - Subzona d'edificis a respectar (Clau 1 b).

Art. 158 Delimitació de l'edifici principal i el seu entorn i definició dels elements bàsics

1. La delimitació gràfica de l'edifici principal i el seu entorn correspon al Pla Especial i al catàleg a que fan referència aquestes normes. Subsidiàriament, la delimitació de l'edifici principal a efectes de concessió de llicència d'obra correspondrà a l'Ajuntament, a través de l'informe dels seus serveis tècnics, que serà en tot cas previ a la sol·licitud de llicència d'obra. Tanmateix, transitòriament, la delimitació de l'entorn coincidirà amb els límits que el P.G. estableix per a cada subzona 1a i 1b.
2. En l'Annex I d'aquest Pla General es defineixen els elements bàsics de l'edifici principal.

Art. 159 Condicions comunes d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà el d'alineació de vial o d'edificació aïllada, segons la seva situació urbana.
2. Tots els elements compresos dins la zona, ja siguin construccions auxiliars o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
3. Els edificis que en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 vénen definits com a manteniment de forma, hauran de conservar el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en l'Annex I.
4. El volum dels edificis inclosos en la zona, no definits com edifici principal, es podrà incrementar en general, sempre que ho permetin les indicacions contingudes en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 i amb les condicions que aquestes regulin respecte a alçades de l'edificació i a profunditats edificables.
5. En el cas que l'edifici principal no ocupi tot el perímetre definit com a subzona, s'admeten construccions el sistema d'ordenació de les quals serà el d'edificació aïllada, separada un mínim de 20 m de l'edifici principal, l'alçada de les quals no superarà la planta baixa i dues plantes pis i l'ocupació en planta no serà superior al 15% de la subzona.
6. En els increments de volum permesos en les construccions auxiliars a l'edifici principal o en aquelles parts o elements bàsics del mateix que formin part de la mateixa zona, queden prohibits per al seu ús exterior els materials i elements constructius següents:
   - Totxo vist (com a material bàsic de la fàbrica de murs)
   - Aplacat de ceràmica vidriada o gres (com a revestiment bàsic)
   - Gelosies
   - Pavès vitri o similar
   - Panells prefabricats
   - Imitacions de pedra (arrebossats, pintures, etc.)
   - Acabats de façana amb colors estridents o molt foscos
   - Fibrociment (excepte desguassos
   - Pissarra
   - Teula de color negre (excepte la vidriada)
   - Fusteria d'alumini de color natural

7. En els increments de volum permesos en les construccions auxiliars a l'edifici principal, o en aquelles parts o elements no definits com a elements bàsics del mateix que formin part de la mateixa zona, es recomana per al seu ús exterior aquells materials i elements que són utilitzats en l'edifici principal o, en tot cas, aquells de nova utilització que assegurin la no agressió a l'edifici, a l'ambient a mantenir o respectar.

Art. 160 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a la subzona d'edificis a mantenir (Clau 1a).

1. No es permet la substitució de l'edifici o l'alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o acondiciaments dels serveis. En tot cas, es mantindran o respectaran els elements bàsics que es defineixen en l'Annex I.
2. No es podran realitzar soterranis.
3. No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edificació o àrea compresa dins la zona.

Art. 161 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a la subzona d'edificis a respectar (Clau 1b)

1. No es permet la substitució dels elements bàsics de l'edifici principal o l'alteració estructural dels mateixos, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o acondiciament de serveis. Les parts i els elements bàsics d'aquest podran ser objecte d'intervenció, condicionada a que aquesta no agredeixi els elements a respectar, sense perjudici de les específiques prescripcions que estableix l'Annex I.
2. S'admeten segregacions de la parcel·la adscrita a l'edificació o àrea compresa dins la zona, sempre que aquestes tinguin una superfície superior a 700 m^2.

Art. 162 Condicions d'ús

S'admeten per la subzona 1a exclusivament els usos propis del sistema d'equipaments, és a dir: educatiu, esportiu, sociocultural i recreatiu, religiós, cementiri, sanitari-assistencial i abastament, així com l'ús de parc i jardí.
S'admeten per a la subzona 1b els usos actualment existents a cadascun dels edificis de la subzona, els propis del sistema d'equipaments enunciats anteriorment, els usos de parc i jardí i el residencial unifamiliar i bifamiliar.

Excepcionalment, s'admetran els altres usos admesos a la zona contigua, sempre que a criteri de l'Ajuntament no malmetin els edificis a protegir.

Art. 163 Normes de protecció dels béns naturals i culturals

En tot cas, s'hauran de respectar les prescripcions contingudes en el Capítol VII referent a les Normes de Protecció dels béns naturals i culturals.

ZONA D'EDIFICACIONS D'ORIGEN RURAL (CLAU 2)

Art. 164 Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà amb edificacions d'origen agrícola, que s'han bastit generalment a partir d'un cos principal i sense estar subjectes a una ordenació prefixada. També comprèn les seves successives ampliacions i els espais lliures a l'entorn de les construccions, que complementen sovint l'ús agrícola.

Art. 165 Condicions d'ús i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
3. Les alçades de les edificacions i el seu perímetre màxim edificable vénen definits en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
4. A més de les edificacions definides en els plànols d'ordenació s'admeten construccions auxiliars, les quals no superaran la planta baixa i una planta pis, amb una ocupació inferior al 5% de la unitat de zona.
5. Les noves edificacions es regularan per les següents prescripcions:
   a) El nombre màxim de plantes de l'edificació ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 i es correspon amb una altura reguladora màxima de l'edificació segons la següent taula d'equivalències:
      - PB .....3,5 m
      - PB + 1 P .....6,5 m
      - PB + 2 P .....9,5 m

   b) Les cobertes seran inclinades, amb un pendent màxim del 30%.
   c) La composició de façanes s'haurà d'acomodar a les pautes següents:
      - Les obertures es composaran segons eixos verticals.
      - La proporció de les obertures es procurarà que sigui decreixent en el sentit d'augment de l'alçada de plantes.
      - La cornisa no podrà volar més de 30 cm del pla de façana.
   d) Els materials i els elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis són els següents:
      - Totxo vist (com a material bàsic de murs).
      - Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
      - Gelosies.
      - Pavès vitri o similar.
      - Panells prefabricats.
      - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.).
      - Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
      - Fibrociment (excepte desguassos).
      - Pissarra.
      - Teula de color negre.
      - Fusteria d'alumini de color natural.
   e) Els materials i els elements d'ús recomanat a l'exterior dels edificis són els següents:
      - Pedra natural.
      - Acabats de façana de color clar en la gamma terrosa.
      - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
      - Fusteria de fusta pintada.
      - Cobertes de teula àrab de color tradicional.
      - I, en general, aquells que s'integrin en l'edificació rural existent.
6. Els espais lliures privats a l'entorn de les construccions mantindran en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat existent.

Art. 166 Condicions d'ús

1. En els edificis en els que es permeten altures màximes de PB + 2P s'admeten els usos següents:
   a) Ús d'habitatge en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar.
   b) Ús hoteler, de bar, restaurant i similar, no admetent-se la modalitat de sales de festes, discoteques i similars.

c) Ús de magatzem exclusivament en planta baixa, en les modalitats agrícola, de comerç i industrial, sempre que no ocupin més del 40% del sostre màxim edificable de la parcel·la.
d) Ús industrial de categoria 1a, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesanals, exclusivament en planta baixa, sempre que no ocupin més del 40% del sostre màxim edificable de la parcel·la.
e) Ús de cellers d'elaboració de vi o de cava.

2. En els edificis on es permet exclusivament l'altura màxima de PB, s'admeten els següents usos:
   a) Ús de magatzems en la modalitat agrícola i de comerç.
   b) Ús industrial de categoria 1a, compatible amb habitatge, garatges particulars i tallers artesans.
   c) Ús de cellers d'elaboració de vi o de cava.

ZONA D'EDIFICACIONS ENTRE MITGERES (CLAU 3)

Art. 167 Definició

Comprèn aquells sectors de sòl urbà, ordenats amb cases i locals en filera, amb edificacions entre mitgeres seguint l'alineació de vial i localitzades, en zones edificades, en zones encara no colmatades i en zones de nova implantació que el Pla General proposa.

Art. 168 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà d'alineació de vial.
2. La profunditat edificable del cos principal de l'edificació en els sectors construïts s'adaptarà a la línia de profunditat edificable màxima grafiada en els plànols d'ordenació, amb independència de quina sigui la profunditat edificada dels edificis preexistents.
3. El nombre màxim de plantes de l'edificació ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, regint-se per la següent taula d'equivalències:
   - PB ..... 4,- m
   - PB + 1 P..... 7,6 m
   - PB + 2 P .....10,6 m

   Els edificis preexistents que superin aquestes alçades es regularan pel que disposa l'article 66.1 d'aquesta normativa.

4. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4 m
5. El percentatge d'ocupació de parcel·la en planta baixa per a construccions auxiliars, en els llocs en què es permeten, ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. Aquestes edificacions se separaran un mínim de tres metres de la planta baixa del cos principal de l'edificació i no podran superar l'alçada de la planta baixa.
6. L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'amplada inferior sempre que estiguin registrades com a finques independents abans de l'aprovació del Pla General d'Ordenació.
7. En el cas d'utilitzar coberta inclinada, la coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants amb el carener sensiblement paral·lel al carrer. El pendent de la coberta no superarà el 30%.
8. S'admet habitar la planta sotacoberta com ampliació del programa d'habitatge, sempre que l'alçada lliure a l'interior de la planta sigui igual o superior a 2,20 m
9. Quan la proximitat entre dos vials ho exigeixi i vingui així grafiat en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, l'ocupació per a l'edificació serà total i obligatòria, alineant-se les dues façanes als respectius vials.
10. En aquelles situacions urbanes en què els plànols d'ordenació defineixen, dins la mateixa illa, l'alçada de planta baixa i una planta pis referida a un vial i l'alçada de planta baixa referida al vial oposat, s'admetrà la possibilitat d'edificar exclusivament el sector on es permet una planta baixa i una planta pis, deixant sense edificar la resta amb la prescripció de construir una tanca de 3 m d'alçada segons l'alineació fixada. En tot cas, qualsevol construcció, encara que sigui en planta baixa, s'alinearà al vial que li correspongui, admetent-se només les alineacions reculades previstes en aquesta normativa.

    Aquesta norma no serà d'aplicació per a aquelles illes que en els plànols d'ordenació s'hagin definit amb una línia de canvi de referència d'alçada.
11. Quan en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es fixa l'alineació reculada dels edificis amb tanques seguint l'alineació del vial, l'espai privat davant la façana principal serà totalment no edificable, quedant clarament diferenciat de l'espai públic.

Art. 169 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:
a) Ús d'habitatge.
b) Ús hoteler.

c) Ús de bar, restaurant i similar.
d) Ús comercial.
e) Usos d'oficines, administratiu, sociocultural, recreatiu, sanitari i assistencial.
f) Ús de magatzem exclusivament a planta baixa, en la modalitat agrícola, de comerç i industrial.
g) Ús industrial de la categoria 1a, compatible amb l'habitatge, garatges particulars, tallers artesans, exclusivament en planta baixa, i garatges particulars exclusivament en planta baixa i planta soterrani.
h) Ús de celler.

ZONA D'EDIFICACIONS AÏLLADES (CLAU 4)

Art. 170 Definició i subzones

Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials que disposen d'espais lliures de jardí privat a cada parcel·la i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes de les propietats veïnes.
S'estableixen les següents subzones:
- Subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a).
- Subzona d'edificacions aïllades de parcel·la petita (Clau 4 b)
- Subzona d'edificacions aïllades de composició Rural (Clau 4 c)
- Subzona d'habitatge en verd privat (Clau 4 d)

Art. 171 Condicions comunes d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada. S'admeten els habitatges parellers, sempre que constitueixin un únic projecte i la superfície de la parcel·la sigui el doble de l'establerta com a mínim en cada subzona.
2. Els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 fixen les alineacions de les tanques de les parcel·les.
3. S'admeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la. Aquestes construccions auxiliars es podran disposar aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies al vial o als límits de propietat que en cada zona es fixin.
4. S'admeten garatges alineats a vial quan la diferència d'alçades entre el nivell del solar i la rasant del vial permeti l'encastament dels mateixos en el massís de terra.

5. L'alçada màxima serà de 7 m, corresponents a planta baixa i una planta pis per a les edificacions principals i de 3 m per a les construccions auxiliars.
6. S'admet una planta soterrani per a ús d'aparcament. Les condicions d'ocupació màxima de la parcel·la per a la planta soterrani seran iguals a les autoritzades per a l'edificació en planta baixa.
7. En les parts no ocupades per l'edificació es mantindrà l'arbrat existent; aquest s'incrementarà fins a ocupar el 50% del sòl lliure de parcel·la.
8. En els terrenys en pendent no s'admetrà en cap cas, per sota de la planta baixa, més d'una planta soterrani al descobert.

Art. 172 Condicions comunes d'ús

S'admeten els usos següents:
a) Ús d'habitatge unifamiliar.
b) Ús hoteler.
c) Ús de bar, restaurant i similars.
d) Ús residencial especial.
e) Ús comercial.
f) Ús d'oficina.
g) Ús sanitari-assistencial.
h) Ús educatiu.
i) Ús sociocultural.
j) Ús recreatiu.
k) Ús esportiu.
l) Ús de garatge, particular.
ll) Ús de magatzem.
m) Ús de celler.
n) Ús d'indústria agrària, assimilant ús industrial 1a categoria, compatible amb l'habitatge, en planta baixa i planta soterrani, sempre que en aquest darrer cas i a causa de la topografia del terreny quedi un parament per sobre del nivell del terreny i permeti la realització d'obertures a l'exterior. Per a permetre aquest ús caldrà justificar que el producte procedeix directament de finques pròximes al nucli de població en el qual s'emplaça (el producte es refereix a finques pròximes al nucli).

Art. 173 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a)

1. La parcel·la mínima serà de 400 m^2, amb una amplada mínima de façana de 15 m
2. L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 35%.
3. La intensitat màxima de l'edificació de la parcel·la serà de 0,6 m^2 sostre/m^2 sòl.
4. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 3 m de les alineacions de vial i un mínim de 2 m dels altres límits de propietat.

Art. 174.a Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades de parcel·la petita (Clau 4 b)

1. La parcel·la mínima serà de 250 m^2, amb una amplada mínima de façana de 10 m
2. L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 40%.
3. La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà de 0,8 m^2 sostre/m^2 sòl.
4. Les edificacions es podran alinear a vial respectant una separació de 2 m als límits de propietat. S'admetrà la possibilitat de fer mitgeres amb un dels veïns quan existeixin compromisos amb escriptura pública amb les dues parcel·les.

Art. 174.b Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'edificacions aïllades de composició rural (clau 4c)

1. La parcel·la mínima serà de 600 m^2, amb una amplada mínima de façana de 20 m
2. L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 35%.
3. La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà de 0,6 metres quadrats sostre/m^2 sòl.
4. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 3 m de les alineacions de vial i un mínim de 2 m dels altres límits de propietat.
5. Les noves edificacions es regularan per les següents prescripcions:
   a) Les cobertes seran inclinades, amb un pendent màxim del 30%.
   b) La composició de façanes haurà d'acomodar-se a:
      -Les obertures es composaran segons eixos verticals.
      -La proporció de les obertures es procurarà que sigui decreixent en el sentit d'augment de l'alçada de les plantes.
      -La cornisa no podrà volar més de 30 cm del pla de façana.

   c) Els materials i els elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis són els següents:
      -Totxo vist (com a material bàsic de murs).
      -Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
      -Gelosies.
      -Pavès vitri o similar.
      -Plafons prefabricats.
      -Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.).
      -Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
      -Fibrociment (excepte desguassos).
      -Pissarra.
      -Teula de color negre.
      -Fusteria d'alumini de color natural.
   d) Els materials i elements d'ús recomanat a l'exterior dels edificis són els següents:
      -Pedra natural.
      -Acabats de façana de color clar en la gamma terrosa.
      -Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
      -Fusteria de fusta pintada.
      -Cobertes de teula àrab de color tradicional.
      -I en general, aquells que s'integrin en l'edificació rural existent.

Art. 174. c Condicions específiques d'ordenació i d'edificació a la subzona d'habitatge en verd privat (Clau 4d)

1. La totalitat de la superfície integrada per l'habitatge i l'espai lliure objecte de la modificació constituiran una parcel·la única.
2. S'establiran les condicions d'edificació en funció del volum edificatori actualment existent i que està definit als plànols d'ordenació a escala 1:1000. En el cas que se substitueixi l'edificació principal, la nova haurà de mantenir les mateixes característiques d'ocupació en planta i alçada màxima i en nombre de plantes que les de l'edifici substituït.
3. Es pot preveure fins a un percentatge màxim d'ocupació del 5% destinat a edificacions auxiliars.
4. Les característiques de la vegetació de l'espai lliure privat s'han de mantenir.

ZONA DE TALLERS I MAGATZEMS (CLAU 5)

Art. 175 Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà adscrites prioritàriament a l'ús industrial o similars, en el que s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar en planta pis.

Art. 176 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació és el d'alineació de vial.
2. En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es fixa la línia de profunditat edificable màxima.
3. El nombre màxim de plantes de l'edificació ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. L'alçada reguladora màxima es fixa per a aquesta zona en 8,5 m
4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m
5. La parcel·la mínima serà de 200 m^2, amb una amplada mínima de façana de 10 m
6. No es permetran cossos sortints.
7. Quan la proximitat entre dos vials ho exigeixi i vingui grafiat així en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, l'ocupació per a l'edificació serà total i obligatòria, alineant-se les dues façanes als respectius vials.

Art. 177 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:
a) Ús industrial de categories 1a i 2a en qualsevol situació.
b) Ús de magatzem
c) Ús de garatge.
d) Ús de celler.
e) Ús d'oficines com a complement dels altres usos definits.
f) Ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar limitat exclusivament en planta pis.

ZONA D'ACTIVITAT INDUSTRIAL (CLAU 6)

Art. 178 Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que actualment desenvolupen exclusivament activitats industrials i que aquest Pla General recull i regula.

Art. 179 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:
a) Ús industrial de categories 1a, 2a i 3a en qualsevol situació.
b) Ús de magatzem.
c) Ús d'oficines com a complement dels altres usos definits.
d) Ús de garatge.
e) Ús de celler d'elaboració de vi o cava.
f) Ús d'habitatge unifamiliar en nombre màxim d'un, per a instal·lació d'allotjament de vigilants, porters o propietaris.
g) Ús de bar, restaurant i similar.

Art. 180 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. La parcel·la mínima serà de 2.000 m^2. La façana mínima serà de 20 m
3. L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient de 8 m^3/m^2 a la part edificable del mateix.
4. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la parcel·la.
5. L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la: 10 m del carrer principal i 5 m de la resta de límits.
   En les franges lliures només podran disposar-se instal·lacions auxiliars no tancades per obra de fàbrica per tal de permetre l'accés al servei de bombers o urgències
6. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m, equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es pot superar en el 10% de solar fins un límit de 20 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana, situat a l'alçada de 10 m
7. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m
8. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m de vol.

9. Els solars es podran tancar amb parets opaques en els primers 0,80 m i la resta, fins a 2 m, amb elements transparents o de vegetació.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 1 "U. A. EL DIPÒSIT D'ORDAL"

Art. 181 Definició

Comprèn uns terrenys situats al Nord del casc urbà d'Ordal, ordenats partint d'un carrer paral·lel al de la Verge de Montserrat, amb edificacions entre mitgeres de baixa densitat.
La superfície total de la Unitat d'Actuació és de 10.485 m^2.

Art. 182 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3), en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,73 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 7.654 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 34.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 9.390 m^2.

Art. 183 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3).

Art. 184 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació aplicable serà el de compensació.
2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i extensions següents:
   - Jardí local ..... 1.027,- m^2.
   - Vial ..... 3.659,- m^2.
3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 2 " U. A. CAN PARELLADA"

Art. 185 Definició

Comprèn uns terrenys discontinus situats al Nord-est del casc urbà d'Ordal, ordenats partint d'una xarxa viària paral·lela i ortogonal a la carretera N-340, amb edificacions entre mitgeres per a les que en alguns casos s'admeten els usos industrials.
La superfície total de la Unitat d'Actuació és de 30.712 m^2.

Art. 186 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3) i de la zona de tallers i magatzems (Clau 5) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,70 m^2 sostre / m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 21.498 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 107.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 30.191,5 m^2.

Art. 187 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3) i per a la zona de tallers i magatzems (Clau 5).

Art. 188 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.
2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i extensions següents:
   - Jardí local ..... 5.657,5 m^2
   - Vial .....11.271,- m^2

3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 3 " U. A. GUILERA"

Art. 189 Definició

Comprèn uns terrenys discontinus, pertanyents a una única propietat i situats en dos sectors, l'un al Nord i l'altre al Sud, respectivament, del casc urbà de Sant Pau d'Ordal. El primer sector entre la carretera nova i la carretera vella constitueix la prolongació d'un petit eixample que s'ordena amb un traçat viari ortogonal i edificacions entre mitgeres amb pati. El segon sector inclou part de la traça viària de circumval·lació, una plaça triangular i l'ordenació d'edificacions entre mitgeres a una de les bandes del carrer de Llevant.
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 23.850 m^2.

Art. 190 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3) i de la zona de tallers i magatzems (Clau 5) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta Unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0,7 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 16.695 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 92.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 23.250 m^2.

Art. 191 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3) i per a la zona de tallers i magatzems (Clau 5).

Art. 192 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i extensions següents:
   - Jardí local ..... 3.417 m^2
   - Vial ..... 7.173 m^2
3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 4 "U. A. EL PUJOL"

Art. 193 Definició

Comprèn uns terrenys situats al Sud-oest del casc urbà de Sant Pau d'Ordal, entre la carretera vella i El Pujol, per als quals es proposa una ordenació que descansa en un carrer paral·lel a la carretera, amb edificacions unifamiliars aïllades a banda i banda.
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 10.290 m^2.

Art. 194 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta Unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,45 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 4.630 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 16.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 9.588 m^2.

Art. 195 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions aïllades (Clau 4).
2. Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 196 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i extensions següents:
   - Jardí local ..... 1.700,5 m^2.
   - Vial ..... 877,- m^2.
3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 5 "U. A. PLAÇA DE CAN CARTRÓ"

Art. 197 Definició

Comprèn uns terrenys situats entre els dos nuclis del barri de Can Cartró, propers a l'Església, ordenats partint d'una trama sensiblement ortogonal, amb edificacions entre mitgeres de baixa densitat.
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 8.470 m^2.

Art. 198 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta Unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,67 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 5.680 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 27.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 7.931 m^2.

Art. 199 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions entre mitgeres (Clau 3).

Art. 200 Condicions de gestió
1. El sistema d'actuació és el de compensació.
2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i extensions següents:

   -Equipaments ..... 286,- m^2.
   -Jardí local ..... 1.464,5 m^2.
   -Vial ..... 286,- m^2.
3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat, es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

UNITAT D'ACTUACIÓ Núm. 6 " U. A. LA GUÀRDIA"

Art. 201 Definició

Comprèn uns terrenys situats al Nord del casc urbà de Sant Pau d'Ordal, propers al turó de La Guàrdia, on s'ha produït l'obertura de carrers, la parcel·lació dels terrenys i la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats.
La superfície de la Unitat d'Actuació és de 36.410 m^2.

Art. 202 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. S'aplica la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquesta Unitat.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,45 m^2.
3. El sostre edificable màxim serà de 16.385 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 45.
5. La superfície computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 36.410 m^2.

Art. 203 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la zona d'edificacions aïllades (Clau 4).
2. Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 204 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta Unitat d'Actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per a usos i extensions següents:
   - Jardí local ..... 1.440 m^2.
   - Vial ..... 7.680 m^2.
3. Amb caràcter previ a l'execució de l'Ordenament proposat, es redactaran els projectes de parcel·lació i d'urbanització corresponents.

Art. 205 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per aquesta Unitat d'Actuació es redactarà un projecte d'urbanització que contindrà les solucions tècniques als edificis d'urbanització existents, segons els criteris de l'Ajuntament, complementant i corregint si és el cas l'estat actual de la urbanització. Aquest projecte contindrà també el disseny del col·lector que enllaçarà amb la xarxa de clavegueres de Sant Pau d'Ordal.

POLÍGON D'ACTUACIÓ I "CASABLANCA SUD"

Art. 206 Definició

Comprèn uns terrenys situats al NE del terme municipal, limítrofs amb el terme de Gelida i que ocupen part de la muntanya anomenada del Senyoret, els quals tenen un Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió del 5 de novembre de 1971, però que s'han desenvolupat sense el respecte a les determinacions i el disseny que aquest Pla establia, tot configurant una característica urbanització inacabada amb edificacions aïllades generalment utilitzades com a segona residència.
La superfície del polígon d'actuació és de 494.434 m^2.

Art. 207 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es determina la zonificació de cada parcel·la. S'aplica en general la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest Polígon d'Actuació.

2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0,4338 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 214.485 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 330.
5. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 494.434 m^2.

Art.208 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a)
2. Cada habitatge disposarà com a mínim d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 209 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de cooperació.
2 El polígon d'actuació s'haurà d'executar en una única etapa de 40 mesos, a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la present modificació.
3. Abans de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació del Pla General d'Ordenació, caldrà que els propietaris estableixin un conveni amb l'Ajuntament que garanteixi el compliment del termini d'execució previst en l'apartat 2 d'aquest article.
4. Caldrà presentar garantia de l'execució de la urbanització, equivalent al 12% del seu pressupost d'execució.
5. Els terrenys de cessió obligatòria es van cedir a l'Ajuntament en escriptura pública realitzada el dia 18 de juliol de 1.991 i són els determinats per als usos i amb les extensions següents:
   - Jardí local ..... 50.657 m^2.
   - Vial ..... 63.100 m^2.
   - Equipament ..... 27.286 m^2.
6. Per a la conversió de la urbanització caldrà substituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta la que se'n faci càrrec.

Art. 210 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon es redactarà un projecte d'urbanització que contindrà les solucions tècniques als dèficits d'urbanització existents, segons els criteris de l'Ajuntament, contemplant i corregint si és el cas l'estat actual de la urbanització.

Annex . Avantprojecte de definició d'infraestructures al barri de Sant Joan.

1. Serveis existents.

En aquesta zona hi ha dos carrers, el de les Moreres i el dels Llorers. El carrer de les Moreres, de 170 metres de longitud, està urbanitzat en un tram de 100 metres i a la resta existeix una canonada central per a l'evacuació de les aigües, amb les connexions a les parcel·les; una xarxa soterrada de subministrament d'aigua i les xarxes aèries de subministrament d'energia elèctrica, de telefonia i d'enllumenat.

Al carrer dels Llorers no existeix actualment cap servei.

2. Obres necessàries.

a) Carrer de les Moreres.

Atesa la dimensió del carrer de la xarxa de clavegueram tan sols es preveu la construcció de dos embornals al límit del carrer amb Casablanca Nord.

A l'igual que a la Urbanització Casablanca Nord, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, telefonia i enllumenat seran aèries i s'aprofitaran les existents, substituint els trams amb conductors nus de la xarxa de baixa tensió per cable trenat.

Es preveu l'execució de la pavimentació amb encintat de voreres amb peces de morter, calçada amb formigó o aglomerat asfàltic i voravia amb panot.

b) Carrer dels Llorers.

Aquest carrer ja està obert i no té cap tipus de servei. Es preveu l'execució de les xarxes de clavegueram; subministrament d'aigua, energia elèctrica i telefonia i enllumenat. També la formació de vorada de peces de morter, paviment de voravia amb panot i paviment de calçada amb formigó o aglomerat asfàltic.

3. Valoració de les actuacions d'urbanització necessàries.

La valoració s'efectua considerant un preu per metre quadrat a cada carrer. Al carrer de les Moreres, atesa l'existència de gairebé tots els serveis, de la caixa de paviment i que és pla, s'ha agafat un valor de 6.500 ptes/m^2. Al carrer dels Llorers s'ha optat per considerar un cost de 13.500 ptes/m^2, atesa la inexistència de les infraestructures necessàries i considerant que no caldrà que es construeixin els serveis en tot el carrer per motiu de la distribució parcel·lària.

El cost total de les obres serà:

carrer de les Moreres	560 m^2 (70 x 8) x 6.500 ptes/m^2	3.640.000 ptes
carrer dels Llorers	525 m^2 (75 x 7) x 13.500 ptes/m^2	7.087.500 ptes
Total		10.727.500 ptes

POLÍGON D'ACTUACIÓ II "CASABLANCA NORD"

Art. 211 Definició

Comprèn uns terrenys situats al N.E. del terme municipal que limita amb el polígon d'actuació "Casablanca Sud" i que, en part, formaven conjunt amb un Pla Parcial aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de 5 de novembre de 1971, però que s'ha desenvolupat sense el respecte a les determinacions i el disseny que aquest Pla establia, ampliant-se en aquest cas en direcció a l'Autopista i desenvolupant-se recentment a través d'edificacions unifamiliars aïllades, la majoria actualment inacabades.

La superfície del polígon d'actuació és de 54.590 m^2.

Art. 212 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 es determina la zonificació de cada parcel·la. S'aplica en general la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon d'actuació.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,4023 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 21.960 m^2.
4. El nombre màxim d'habitatges serà de 82.
5. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 54.590 m^2.

Art. 213 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a).
2. Cada habitatge disposarà com a mínim d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 214 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. El polígon d'actuació s'haurà d'executar en una única etapa de 40 mesos, a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
3. Abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General d'Ordenació, caldrà que els propietaris estableixin un conveni amb l'Ajuntament que garanteixi el compliment del termini d'execució previst en l'apartat 2 d'aquest article, prèvia la constitució d'una Junta de Compensació.
4. Caldrà presentar garantia de l'execució de la urbanització, equivalent al 12% del seu Pressupost d'execució.
5. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest polígon d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
   - Jardí local ..... 6.940 m^2.
   - Vial ..... 7.870 m^2.
   - Equipament ..... 3.180 m^2.
6. Per a la conservació de la urbanització caldrà constituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta la que se'n faci càrrec.
7. El termini màxim per a la formalització de les cessions obligatòries a favor de l'Ajuntament serà de dos mesos a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

Art. 215 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon es redactarà un projecte d'urbanització que contindrà les solucions tècniques als dèficits d'urbanització existents, segons els criteris de l'Ajuntament, contemplant i corregint si és el cas l'estat actual de la urbanització.

POLÍGON D'ACTUACIÓ III "LA MUNTANYA RODONA"

Art. 216 Definició

Comprèn uns terrenys situats al Sud-est del terme municipal, a la falda del Cresta–Bocs, propers a la carretera N-340, entre els pobles d'El Pago i Cantallops, els quals s'han desenvolupat seguint aproximadament el traçat i el disseny que preveia un Pla Parcial que fou reiteradament denegat per la Comissió Provincial d'Urbanisme, en sessions de 22 de febrer de 1.976, 25 d'octubre de 1.977 i

15 de gener de 1.979, configurant-se segons el tipus edificatori d'habitatge unifamiliar aïllat generalment utilitzat com a segona residència i actualment amb un alt percentatge d'edificació.
La superfície del polígon d'actuació és de 114.020 m^2.

Art. 217 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es determina la zonificació de cada parcel·la. S'aplica en general la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon d'actuació.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0,41 m^2 sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 46.748 m^2.
4. En nombre màxim d'habitatges serà de 88.
5. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 114.020 m^2.

Art. 218 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a).
2. Cada habitatge disposarà com a mínim d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 219 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. El polígon d'actuació s'haurà d'executar en una única etapa de 40 mesos, a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
3. Abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General d'Ordenació caldrà que els propietaris estableixin un conveni amb l'Ajuntament que garanteixi el compliment del termini d'execució previst en l'apartat 2 d'aquest article, prèvia la constitució d'una Junta de Compensació.
4. Caldrà presentar garantia de l'execució de la urbanització, equivalent al 12% del seu pressupost d'execució.
5. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest polígon d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
   - Jardí local ..... 18.550 m^2.

- Vial ..... 11.370 m^2.
- Equipament ..... 6.340 m^2.

6. Per a la conservació de la urbanització caldrà constituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta la que se'n faci càrrec.
7. El termini màxim per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament serà de dos mesos a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

Art. 220 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon, es redactarà un projecte d'urbanització que contindrà les solucions tècniques als dèficits d'urbanització existents, segons els criteris de l'Ajuntament, contemplant i corregint si és el cas l'estat actual de la urbanització.

POLÍGON D'ACTUACIÓ IV "URBANITZACIÓ CAN ROSELL"

Art. 221 Definició

Comprèn uns terrenys situats a la part central del terme municipal, propers al barri de Can Rosell, provinents de la segregació de les finques de Savall, La Bardera i l'Hostal de la Garsa, els quals s'han desenvolupat seguint aproximadament el traçat i el disseny que preveia un Pla Parcial que fou reiteradament denegat per la Comissió Provincial d'Urbanisme, en sessions del 23 de juliol de 1.976 i del 26 de juliol de 1.977, configurant-se segons el tipus edificatori d'habitatge unifamiliar aïllat generalment utilitzat com a segona residència i actualment amb un alt percentatge d'edificació.
La superfície del polígon d'actuació és de 118.802 m^2.

Art. 222 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es determina la zonificació de cada parcel·la. S'aplica en general la regulació de la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon d'actuació.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 0,4383 m^2. sostre/m^2 sòl.
3. El sostre edificable màxim serà de 52.071 m^2.

4. El nombre màxim d'habitatges serà de 87.
5. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 118.802 m^2.

Art. 223 Condicions d'ús

1. S'admeten els usos establerts per a la subzona d'edificacions aïllades usuals (Clau 4 a).
2. Cada Habitatge disposarà com a mínim d'una plaça d'aparcament cobert.

Art. 224 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. El polígon d'actuació s'haurà d'executar en una única etapa de 40 mesos, a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.
3. Abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General d'Ordenació, caldrà que els propietaris estableixin un conveni amb l'Ajuntament que garanteixi el compliment del termini d'execució previst en l'apartat 2 d'aquest article, prèvia la constitució d'una Junta de Compensació.
4. Caldrà presentar garantia de l'execució de la urbanització, equivalent al 12% del seu pressupost d'execució.
5. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest polígon d'Actuació s'hauran de cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
   - Jardí local ..... 11.880 m^2.
   - Vial ..... 14.730 m^2.
   - Equipament ..... 5.752 m^2.
6. Per a la conservació de la urbanització caldrà constituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta la que se'n faci càrrec.
7. El termini màxim per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament serà de dos mesos a partir de l'Aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

Art. 225 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon es redactarà un projecte d'urbanització que contindrà les solucions tècniques als dèficits d'urbanització existents, segons els criteris de l'Ajuntament, contemplant i corregint si és el cas l'estat actual de la urbanització.

POLÍGON D'ACTUACIÓ V "INDUSTRIAL LAVERNÓ"

Art. 226 Definició

Comprèn uns terrenys situats al NE del terme municipal entre els rius Anoia i Lavernó, separats per la carretera C-243 i molt pròxims a Sant Sadurní d'Anoia, els quals formaven part del "Pla Parcial del Sector Industrial Noya-Lavernó" aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió del 21 de gener de 1.975, i sobre els que s'han implantat indústries que desenvolupen activitats relacionades amb el sector tèxtil i del cava.
La superfície del polígon d'actuació és de 217.560 m^2.

Art. 227 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Les indicacions gràfiques sobre vialitat i espais públics contingudes en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 tenen, en tot cas, caràcter indicatiu. Per a la definició de l'ordenació interior del polígon, així com per a la situació i disseny dels seus accessos, es redactarà un Pla Especial, previ a la realització d'obres d'urbanització i d'edificació a l'interior del polígon delimitat.
2. S'aplica en general la regulació de la zona d'activitat industrial (Clau 6) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon d'actuació.
3. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 1 m^2 sostre/m^2 sòl.
4. El sostre edificable màxim serà de 217.560 m^2.
5. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 215.920 m^2.

Art. 228 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'activitat industrial (Clau 6).

Art. 229 Condicions de gestió

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

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest polígon d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:
   - Jardí local ..... 21.756 m^2.
   - Serveis d'interès públic i social ..... 8.703 m^2.

   Igualment es cediran gratuïtament a l'Ajuntament els vials, voravies i estacionaments adjacents a la via pública que defineixi el Pla Especial esmenat en l'article 227 d'aquesta Normativa.
3. Per a la conservació de la urbanització caldrà constituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta de Compensació la que se'n faci càrrec.

Art. 230 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon es redactarà un projecte d'urbanització el qual, a més de contenir les prescripcions tècniques necessàries previstes en la legislació vigent, contindrà la situació i el disseny de les instal·lacions de depuració.

POLÍGON D'ACTUACIÓ VI "INDUSTRIAL CAN BAS"

Art. 231 Definició

Comprèn uns terrenys, situats al NO del terme municipal, en la cruïlla que formen les carreteres C-243 i BV-2.428 i molt pròxims a la hisenda de Can Bas de Lavern, els quals formaven part del "Pla Parcial Indústria–Jardí Can Bas", aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió del 19 d'octubre de 1.973, i sobre els que s'han executat algunes obres d'urbanització i d'edificació d'alguna fàbrica.
La superfície del polígon d'actuació és de 177.363 m^2.

Art. 232 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 es determina la zonificació de cada parcel·la. S'aplica en general la regulació de la zona d'activitat industrial (Clau 6) en tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.
2. L'índex d'edificabilitat bruta total serà 1 m^2 sostre/m^2 sòl.

3. El sostre edificable màxim serà de 177.363 m^2.
4. La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 169.912 m^2.

Art. 233 Condicions d'ús

S'admeten els usos establerts per a la zona d'activitat industrial (Clau 6).

Art. 234 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de compensació.

2. En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest polígon d'actuació s'hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Jardí local ..... 17.998 m^2.
- Vial ..... 24.951 m^2.
- Equipaments ..... 7.240 m^2.

3. Per a la conservació de la urbanització caldrà constituir una Entitat Urbanística de Conservació, si no es preveu que sigui la pròpia Junta de Compensació la que se'n faci càrrec.

4. El termini màxim per a la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament serà de dos mesos a partir de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General.

Art. 235 Condicions d'urbanització

Per a l'execució de l'ordenació proposada per a aquest polígon es redactarà un projecte d'urbanització el qual, a més de contenir les prescripcions tècniques necessàries, previstes en la legislació vigent, contindrà la situació i el disseny de les instal·lacions de depuració.

CAPÍTOL V

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 236 Definició

1. El Pla General classifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.
   La delimitació del sòl urbanitzable programat i les seves zones es reflecteix en els plànols de Classificació de Sòl i sectors de Desenvolupament.
2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:
   a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament de Plans Parcials.
   b) Assignació d'usos globals, fixant-ne el nivell d'intensitat.
   c) Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcials.
   d) Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de la xarxa viària i espais lliures i equipaments propis del sector.
   e) Esquema indicatiu del traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigües, clavegueres i energia elèctrica.
   f) Fixació de l'aprofitament mitjà de cada sector.

Art. 237 Sectors

El sòl urbanitzable programat comprèn un únic sector:

- Sector I de Desenvolupament Industrial "Molí d'en Bosc".

Art. 238 Zones

En sòl urbanitzable programat es preveu una única zona:

- Zona d'expansió industrial (Clau 7).

Art. 239 Règim de cessions

En el desenvolupament del sòl urbanitzable programat s'estableix com a règim de cessions el que fixa l'article 17 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya de 9 de gener del 1984.

Art. 240 Aprofitament mitjà

1. L'aprofitament mitjà del sector de Desenvolupament Industrial "Molí d'en Bosc" és 1. Aquest aprofitament s'ha determinat d'acord amb les prescripcions de la Llei de Mesures d'Adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya, de 9 de gener de 1984.
2. Els particulars estan obligats a cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament mitjà de cada sector en sòl edificable de cadascuna de les zones del sector.

Art. 241 Desenvolupament de l'edificació

El pla parcial, en regular la disposició de l'edificació, segons les indicacions establertes al sector, ha de prendre com a punt de referència els preceptes reguladors dels sistemes d'ordenació fixats en el sòl urbà, sense perjudici de la preferent aplicació, en el seu cas, de les determinacions establertes a la regulació del sector.

Art. 242 Vialitat

1. Es destinarà a espai viari o aparcaments un mínim del 10% de la superfície ordenada. L'amplada mínima de les vies serà de 12 m
2. Tots els edificis hauran de tenir accés rodat.

Art. 243 Regulació de la zona d'expansió industrial (clau 7)

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. La parcel·la mínima serà de 2.000 m^2. La façana mínima serà de 20 m
3. L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient de 8 m^3/m^2 a la part edificable del mateix.
4. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la parcel·la.
5. L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la: 10 m del carrer principal i 5m de la resta de límits.

En les franges lliures només es podran disposar instal·lacions auxiliars no tancades per obra de Fàbrica, per tal de permetre l'accés al servei de bombers o d'urgències.

6. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m, equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar fins a un límit de 20 m, de forma que no

sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana, situat a l'alçada de 10 m

7. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m
8. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m de vol.
9. Els solars es podran tancar amb parets opaques en els primers 0,80 m i la resta, fins a 2 m, amb elements transparents o de vegetació.
10. S'admeten els usos següents:
    a) Ús industrial de categories 1a, 2a i 3a en qualsevol situació.
    b) Ús de magatzem
    c) Ús d'oficines com a complement dels altres usos definits.
    d) Ús de garatge.
    e) Ús de celler d'elaboració de vi o de cava.
    f) Ús d'habitatge unifamiliar en nombre màxim d'un per a la instal·lació d'allotjament de vigilants, porters o propietaris.

SECTOR I DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL "MOLÍ D'EN BOSC"

Art. 244 Definició

Comprèn uns terrenys situats al NE del terme municipal, limitats per un meandre del riu Anoia i per la muntanya d'Espiells, que tenen per centre un antic emplaçament industrial denominat "Molí d'en Bosc".

El desenvolupament d'aquest Sector, que es destina a ús eminentment industrial, es preveu prioritàriament inclòs dins el primer quadrienni del Programa d'actuació.

Art. 245 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest Sector, s'aplicarà la regulació de la zona d'expansió industrial (Clau 7).
2. S'estableixen els següents paràmetres:
    a) L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,7 m^2 sostre/m^2 sòl.
    b) La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la serà de 1 m^2 sostre/m^2 sòl.
    c) El sostre màxim edificable serà de 164.661 m^2.

3. Les reserves de sòl per a sistemes locals seran les que estableix l'article 17 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, de 9 de Gener del 1.984.
4. Els espais per a jardins i parcs públics es localitzaran preferentment seguint la traça del riu. El Pla Parcial contindrà les determinacions específiques per protegir aquest sector.
5. El Pla Parcial contindrà els estudis específics referits als accessos del sector, especialment el pont sobre el riu, i les seves connexions amb la xarxa viària general. Tanmateix, contindrà especialment detallat el sistema de depuració de les aigües residuals.

Art. 246 Condicions de gestió

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. Aquest sector queda integrat al primer quadrienni del Programa d'Actuació.
3. L'aprofitament mitjà del sector és 1.

CAPÍTOL VI

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 247 Definició

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, la posta en marxa dels quals no s'inclou en el Programa d'Actuació per als dos primers quadriennis.

Art. 248 Desenvolupament del Pla

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió de l'article 4 d'aquestes normes sobre revisió del Programa d'Actuació del Pla General, s'efectuarà mitjançant:

a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions previstes en aquest Capítol i, en General, amb les que estableix la Llei del Sòl i les disposicions concordants.
b) Pla Parcial.
c) Projecte d'urbanització.

2. Les iniciatives d'actuació d'aquest tipus de sòl seran privades, havent-se de seleccionar, mitjançant un concurs, les propostes presentades.

Art. 249 Contingut de les bases

1. Les bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat caldrà que s'acomodin al que preveu l'article 219 del Reglament de Gestió Urbanística i a aquestes determinacions. Tanmateix, podran apartar-se d'aquestes últimes amb la finalitat de disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que es mantinguin o s'augmentin els espais destinats a parcs, jardins i a instal·lacions esportives públiques.
2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat s'han de respectar al màxim les condicions naturals del territori, havent-se de regular l'alçada màxima en funció d'aquests valors.

Art. 250 Règim urbanístic transitori

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcials que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 85 de la Llei del Sòl i al règim previst en l'article 257 i següents d'aquestes Normes per al Sòl no urbanitzable.

Art. 251 Sectors

El sòl urbanitzable no programat comprèn els Sectors següents:
- Sector A de Desenvolupament Residencial "Eixample de Sant Pau d'Ordal".
- Sector B de Desenvolupament Residencial "Eixample d'Ordal".

Art. 252 Règim de cessions

En el desenvolupament del sòl urbanitzable no programat s'estableix com a règim de cessions el que fixa, per al sòl programat, l'article 17 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, de 9 de gener de 1.984.

SECTOR A DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL "EIXAMPLE DE SANT PAU D'ORDAL"

Art. 253 Definició

Comprèn uns terrenys situats a l'Oest del casc urbà de Sant Pau d'Ordal, entre les dues traces convergents de la carretera vella i la carretera nova, que constituiran el futur eixample del poble.

Art. 254 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El Pla Parcial a desenvolupar haurà de preveure espais per a sistemes locals, d'acord amb les determinacions de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
2. El sistema d'Ordenació de l'edificació serà d'alineació de vial, que es desenvoluparà tenint en compte les determinacions generals sobre aquest sistema d'ordenació contingudes en les disposicions comunes de l'ordenació d'aquestes Normes Urbanístiques.
3. L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,7 m^2 sostre/m^2 sòl.
4. L'ús predominant serà l'ús residencial.
5. En els plànols d'ordenació s'ha determinat el traçat preferent amb valor indicatiu d'alguns dels sistemes de vialitat secundària.
6. Els espais destinats a jardins i parcs públics se situaran preferentment entre la carretera nova i el límit del sòl urbà que estableix aquest Pla General.
7. Els espais destinats a equipaments comunitaris se situaran preferentment propers al centre del casc urbà actual, limitant amb el carrer "Camí del Bosquet".

SECTOR B DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL "EIXAMPLE D'ORDAL"

Art. 255 Definició

Comprèn uns terrenys situats al Nord-oest del casc urbà actual, entre els límits del sòl urbà que estableix aquest Pla General i el carrer Sant Jordi, que constituiran el futur eixample del poble.

Art. 256 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. El Pla Parcial a desenvolupar haurà de preveure espais per a sistemes locals, d'acord amb les determinacions de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
2. El sistema d'ordenació de l'edificació serà preferentment d'alineació de vial, que es desenvoluparà tenint en compte les determinacions generals sobre aquest sistema d'ordenació contingudes en les disposicions comunes de l'ordenació d'aquestes Normes Urbanístiques. Sempre que es justifiqui es podrà ordenar un 30% de la superfície total del sector segons el sistema d'edificació aïllada.
3. L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,7 m^2 sostre/m^2 sòl.
4. L'ús predominant serà l'ús residencial.
5. En els plànols d'ordenació s'ha determinat el traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de vialitat secundària.
6. Es destinarà preferentment a jardí públic l'espai rectangular enfrontat al pont sobre la N-340 que el Pla General proposa.

CAPÍTOL VII

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 257 Definició

El sòl no urbanitzable comprèn les àrees de territori municipal caracteritzades pel manteniment de les condicions naturals i pel caràcter rural, en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos incompatibles amb la continuïtat de l'aprofitament agrícola o forestal del territori.

Art. 258 Tipus de sòl no urbanitzable

S'estableixen dins el sòl no urbanitzable els següents tipus:

a) Sòl no urbanitzable d'interès especial (Tipus I).
b) Sòl no urbanitzable de protecció natural (Tipus II).
c) Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (Tipus III).
d) Sòl no urbanitzable ordinari (Tipus IV).

Art. 259 Desenvolupament del Pla General

1. Amb independència de la directa aplicació del Pla per al sòl no urbanitzable, es podran redactar Plans Especials que tinguin per objectiu les finalitats indicades en l'article 13 d'aquest Pla.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions d'aquest Pla General ni suposar cap augment de les edificabilitats previstes.

Art. 260 Construccions en el sòl no urbanitzable

1. Les intervencions en el 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.
2. 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, es podran autoritzar, tot seguint el procediment previst en l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable, i compleixin les condicions d'ordenació i d'edificació específiques de la zona en què s'emplacin.
   També es podria autoritzar la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, o quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En aquest últim cas, s'haurà de garantir que no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població.

ELEMENTS DE SÒL NO URBANITZABLE

Art. 261 Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No es podran obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que el desenvolupin o en els Plans Parcials o els Programes de l'Administració.
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. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla general els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla.

Art. 262 Parcel·les agrícoles

1. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística); no obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament simultani o successiu dels sòls en lots o porcions concretes i determinades de terrenys quan per raó de les seves característiques físiques, de la seva delimitació per vials de nova creació o de la implantació de serveis comuns, es pugui originar un nucli de població i vulneri les previsions de planejament urbanístic vigent. I es presumirà l'existència de parcel·lació urbanística en les segregacions o divisions de finques quan aquestes es descriguin en el títol en els termes assenyalats en el paràgraf primer d'aquest article, o s'al·ludeixi a serveis urbanístics existents, o en projecte o quan, no donant-se aquestes circumstàncies, es porti a efecte la segregació successiva de terrenys respecte a una finca de naturalesa rústega, en condicions de mida i descripció que racionalment suposin la modificació de l'ús de la matriu d'on procedeixin. Es presumirà també l'existència de parcel·lació quan, sense divisió o segregació de finques, s'alineïn parts indivisibles d'una determinada amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys, o bé es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció, incorpori també aquesta facultat,

sempre que es donin respecte a les porcions concretes, l'ús exclusiu de les quals es transmeti, les condicions a les quals es refereix el paràgraf segon d'aquest article.

3. Queden prohibides les parcel·lacions, les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:
   a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu establerta en la legislació agrària.
      Es podran autoritzar segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorporin a finques confrontants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o la comunicació amb la finca a la qual s'agrega.
   b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, lligades a les construccions en el sòl no Urbanitzable.
   c) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, a les vies rurals, als camins, a les pistes forestals o a altres vials de domini públic.
4. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, de pistes forestals i d'estructura de les parcel·les agràries existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla.

Art. 263 Tanques

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

Art. 264 Conreus

1. 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.
2. Es considera com a protegit el conreu de la vinya, inclòs en la denominació d'origen Penedès. En aquest sentit, quan en una finca s'hagi d'emplaçar una construcció, aquesta s'ubicarà en els terrenys que no tinguin plantació de vinya.
3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla General els corresponents plànols cadastrals d'estructura de les

parcel·lacions agràries i d'estructura dels conreus existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.

Art. 265 Fonts

1. Les fonts naturals existents i els seus entorns es consideren zones protegides i hauran de mantenir la seva estructura i bon funcionament. L'Annex III conté el llistat general de fonts protegides del terme municipal.
2. Aquelles fonts, que tenen un interès especial, es regularan com a Zona d'interès ambiental i paisatgístic.

USOS

Art. 266 Usos permesos i usos prohibits

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
2. Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:
   a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
   b) Ús comercial.
   c) Ús d'oficines.
   d) Ús industrial (excepte indústries agropecuàries).
   e) Magatzems i dipòsits de materials no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, ja sigui a l'interior de construccions o a l'aire lliure, i específicament els cementiris de cotxes.
   f) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries.
   g) Càmpings, en qualsevol de les seves modalitats a excepció dels previstos en aquest Pla General.

CONSTRUCCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: HABITATGES

Art. 267 Tipus d'habitatge

En el sòl no urbanitzable s'estableixen els següents tipus d'habitatges:

- Tipus A): Habitatges vinculats a d'altres ja existents per ampliació del programa familiar.
- Tipus B): Habitatges lligats a una finca agrícola.

Art. 268 Definició de nucli de població

1. Als efectes de l'article 93-c del Reglament de Planejament, es considera condició objectiva de perillositat de formació de nucli de població l'existència de més de tres edificacions d'habitatges dins un cercle de 350 m de diàmetre, en qualsevol punt de sòl no urbanitzable.
2. No es considera que existeixi possibilitat de formació de nucli de població quan els habitatges siguin de tipus A), vinculats a habitatges ja existents.

Art. 269 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Els habitatges tipus A), vinculats a d'altres ja existents, vindran regulats per les condicions establertes en l'Annex II.
2. Els habitatges tipus B), lligats a una finca agrícola, hauran de complir les següents condicions:
   a) Acreditar una propietat de 5 ha de terres de cultiu o bé la propietat de 1,5 ha i la resta fins a 5 ha en règim de parceria o d'arrendament, exigint-se una superfície de concentració de 1,5 ha en una única extensió. Aquestes superfícies mínimes de la finca no seran mai inferiors a les que s'estableixen com a unitats mínimes de conreu per la Legislació Agrària. Per sol·licitar llicència de construcció s'haurà d'inscriure en el Registre com a finca indivisible.
   b) Que per l'emplaçament de l'habitatge no existeixi possibilitat de formació de nucli de població.
   c) Les edificacions se separaran un mínim de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics.
   d) L'alçada màxima prevista serà de 7 m, corresponents a planta baixa i una planta pis.
   e) Els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, essent prohibits els pous morts.
   f) Del conjunt de la finca es podrà adscriure a l'habitatge un recinte o baluard que podrà ser tancat, tot mantenint-se la resta del terreny en el seu ús agrícola.
   g) Els habitatges podran incorporar, com a annexos, locals destinats al complement de l'activitat agrícola per als usos de magatzem, granja i celler, que es regulen per la seva normativa específica.

   També s'admetran els garatges al servei de l'habitatge.

   h) La composició de volums respondrà als tipus tradicionals de la zona derivats de les categories formals de la masia.

   Els volums seran simples, tendint a composicions simètriques reforçades per la disposició ordenada de les obertures exteriors segons eixos verticals.
   i) Les cobertes no superaran el 30% de pendent, tot evitant els dipòsits d'aigua vistos sobre aquesta.
   j) Els materials exteriors seran:
      - D'ús prohibit:
        -Totxo vist (com a material bàsic de murs).
        -Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
        -Gelosies.
        -Panells prefabricats.
        -Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.).
        -Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
        -Pissarra.
        -Teula de color negre.
      - D'ús recomanat:
        -Aquells materials i elements que assegurin la no agressió a l'ambient rural on s'emplaça l'edificació.
3. Les anteriors condicions d'ordenació i d'edificació tenen el caràcter de condicions necessàries però no suficients, restant al criteri discrecional de la Comissió d'Urbanisme l'atorgament de l'autorització de construir.

Art. 270 Procediment

En el procediment per a l'autorització d'habitatge familiar a què fa referència l'article 44 del Reglament de Gestió, l'Ajuntament de Subirats remetrà un informe a la Comissió Provincial d'Urbanisme, en el que s'indiquin les construccions existents i previstes en la finca i la seva concordança amb les determinacions d'aquest Pla

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: GRANGES

Art. 271 Condicions generals

1. Es permet l'ús de granja quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari–productor dels terrenys.
2. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terrenys, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.
3. Les granges que estiguin subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses –de 20 de novembre de 1961– hauran de seguir, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient d'activitats, obrint un període d'informació publica, amb notificació als veïns immediats.
4. En la tramitació de l'expedient s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
5. Les instal·lacions reuniran les condicions higièniques–sanitàries exigides per la legislació vigent.
6. S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar. El límit en els caps de bestiar a partir dels quals es deixa de considerar activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la següent taula:

Espècie	Nombre de caps
Vaquí	2 o més
Oví o cabrum	6 o més
Porquí	3 o més
Conjunt d'aus	50 o més
Conills	50 o més

Art. 272 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Per a les construccions no regulades per l'Annex II s'estableix una finca mínima de 15.000 m^2 (1,5 ha) en una única extensió.
2. Sostre edificable màxim:
   Sòl no urbanitzable ordinari .....1.500 m^2.
   Sòl no urbanitzable d'interès agrícola ..... 500 m^2.
3. Separacions :
   a) Al sòl urbà de sant Pau d'Ordal, Ordal i Lavern.....1.000 m
   b) Resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà ..... 100 m

   c) Entre granges (porcí i aviram) ..... 1.000 m
   d) Als habitatges existents més pròxims de les finques veïnes ..... 100 m
   e) A l'eix de carreteres ..... 35 m
   f) A l'eix de l'autopista ..... 50 m
   g) Als límits de finca ..... 10 m
   h) Als camins públics. ..... 10 m
4. Alçada màxima: 5 m en el carener.
5. Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessari una major alçada. La seva llargada no superarà els 60 m
6. Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.
7. Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i les vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usuals al Penedès.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: MAGATZEMS

Art. 273 Condicions generals

1. Es permet l'ús de magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculats a una explotació agrícola familiar o del propietari–productor dels terrenys.
2. La part de la finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terrenys quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

Art. 274 Condicions d'ordenació i d'edificació

Les construccions destinades a magatzems no regulades per l'Annex II compliran les següents condicions:

a) Acreditar una propietat de 5 ha de terres de cultiu o bé la propietat de 1,5 ha i la resta fins a 5 ha en règim de parceria o d'arrendament, exigint-ne una superfície mínima de concentració de 1,5 ha en una única extensió.
b) Sostre d'edificabilitat màxima:
   - Sòl no urbanitzable ordinari ..... 1.000 m^2
   - Sòl no urbanitzable d'interès agrícola ..... 100 m^2

c) Separacions:
- Als límits de finca ..... 10 m
- Als camins públics ..... 10 m

d) Alçada màxima : 6 m al carener.

e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessari una major alçada.

f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.

g) Les sitges tindran una alçada màxima de 7 m, excepte les instal·lacions annexes que precisin una major alçada.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: CELLERS

Art. 275 Condicions generals

1. Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari–productor dels terrenys.
2. La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

Art. 276 Condicions d'ordenació i d'edificació

Les construccions destinades a celler no regulades per l'Annex II compliran les següents condicions:

a) Acreditar una propietat de 5 ha de terres de cultiu o bé la propietat de 1,5 ha i la resta fins a 5 ha en règim de parceria o d'arrendament, exigint-ne una superfície mínima de concentració de 1,5 ha en una única extensió.

b) Sostre d'edificació màxima en sòl no urbanitzable ordinari i en sòl no urbanitzable d'interès agrícola:
- Finca d'extensió fins a 5 ha en terres de cultiu ..... 1.000 m^2.
- Finca d'extensió entre 5 i 10 ha en terres de cultiu ..... 2.000 m^2.
- Finca d'extensió entre 10 i 20 ha en terres de cultiu ..... 3.000 m^2.
- Finca d'extensió entre 20 i 30 ha en terres de cultiu ..... 4.000 m^2.

- Finca d'extensió superior a 30 ha en terres de cultiu ..... 5.000 m^2.

c) Separacions: Als límits de la finca ..... 10 m

d) Alçada màxima: 8 m al carener.

e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist.

g) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 m, excepte en instal·lacions annexes que precisin una major alçada.

h) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície ni de volum.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: CASETES D'EINES

Art. 277 Definició

S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar els estris del camp i protegir els treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge.

Art. 278 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Finca mínima ..... 1 jornal (3.300 m^2)
2. Sostre edificat màxim .....10 m^2
3. Separació ..... 3 m als límits de finca
4. Alçada màxima ..... 3,5 m al carener

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: HIVERNACLES

Art. 279 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. Sostre d'edificació màxima:
   Sòl no urbanitzable ordinari ..... 600 m^2
   Sòl no urbanitzable d'interès agrícola ..... 600 m^2

2. Alçada màxima ..... 5 m al carener

3. Separacions:

A l'eix de carreteres ..... 15 m

Als límits de finca ..... 3 m

4. Les instal·lacions d'hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.

5. Quan un hivernacle es desmunti perquè es considera que ha acabat la seva funció, el terreny es deixarà en les mateixes condicions de cultiu que els terrenys de la zona, arrencant, si cal, les zones pavimentades i elements de fonamentació.

6. En aquells casos en què es justifiqui que l'activitat a desenvolupar és d'utilitat pública i/o d'interès social, mitjançant un Pla especial d'ordenació del sector, s'haurà de concretar les condicions d'ordenació i edificació per a la construcció d'hivernacles en sòl no urbanitzable.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: INDÚSTRIES AGRÀRIES

Art. 280 Definició i condicions generals

1. S'entén per indústries agràries les activitats industrials vinculades a la producció agrícola de la finca on s'emplacin.

2. La concessió de la llicència anirà condicionada als compliments dels següents requisits:

a) Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i per les exigències de l'activitat.

b) L'activitat haurà de tenir un tamany i unes característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dóna suport.

c) Que el propietari–productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.

d) La part de la finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible.

3. Les sol·licituds d'instal·lació d'indústries agràries hauran d'incorporar a l'expedient un informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Art. 281 Condicions d'ordenació i d'edificació

Les construccions destinades a indústria agrària no regulades per l'Annex II compliran les següents condicions:

a) Acreditar una propietat de 5 ha de terres de cultiu o bé la propietat de 1,5 ha i la resta fins a 5 ha en règim de parceria o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1,5 ha en una única extensió.

b) Sostre d'edificació màxim:

Sòl no urbanitzable ordinari ..... 1.000 m^2.

Sòl no urbanitzable d'interès agrícola ..... 300 m^2.

c) Separacions: als límits de finca ..... 10 m

d) Alçada màxima: 6 m al carener.

e) Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

f) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE PER A USOS NO AGRÍCOLES

Art. 282 Condicions generals

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística,

La relació d'usos admesos per a la seva eventual utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació serà ponderat discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE: CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS D'OBRES PÚBLIQUES

Art. 283 Condicions generals

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.

SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÈS ESPECIAL (I)

Art. 284 Definició, finalitat i zones

Comprèn una sèrie de zones de sòl no urbanitzable caracteritzades per la presència d'uns elements d'interès.
La finalitat de l'ordenació és establir una protecció sobre aquests elements i el seu entorn.
S'estableixen dins el sòl d'interès especial les següents zones:

- Zona d'edificis i entorns a mantenir (I a).
- Zona d'edificis i entorns a respectar (I b).
- Zona d'interès ambiental i paisatgístic (I c).
- Zona d'interès arqueològic i paleontològic (I d).

ZONA D'EDIFICIS I ENTORNS A MANTENIR (I a).

Art. 285 Definició

Comprèn aquells sectors de sòl no urbanitzable en què pel seu valor arquitectònic i/o històric s'han de mantenir els elements bàsics de l'edifici principal, o part d'aquest, i el seu entorn.
En l'Annex I es detallen per a cada àrea els elements bàsics de l'edifici principal.

Art. 286 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins la zona.
2. Tots els elements compresos dins la zona o l'entorn que defineix l'Annex I, ja siguin construccions auxiliars al mateix o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat Annex I, i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
3. No es permet la substitució de l'edifici principal o l'alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora i condicionament dels serveis. En tot cas, es mantindran o respectaran els elements bàsics que es defineixen en l'Annex I.
4. No es permetrà cap edificació de nova planta.

Art. 287 Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:
a) Usos actuals.
b) Els usos propis del sistema d'equipaments i del sistema de parcs i jardins.

ZONA D'EDIFICIS I ENTORNS A RESPECTAR (I b)

Art. 288 Definició

Comprèn aquells sectors de sòl no urbanitzable en què pel seu valor arquitectònic i/o històric s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest.
En l'Annex I es detallen per a cada àrea els elements bàsics de l'edifici principal.

Art. 289 Condicions d'ordenació i d'edificació

1. No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins la zona.
2. Tots els elements compresos dins la zona, ja siguin construccions auxiliars al mateix o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat Annex I i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
3. No es permet la substitució dels elements bàsics de l'edifici principal o l'alteració estructural dels mateixos, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de la millora o condicionament dels serveis. Les parts i els elements de l'edifici principal no definits com

a elements bàsics d'aquest podran ser objecte d'intervenció condicionada a que aquesta no agredeixi els elements a respectar, sense perjudici de les específiques prescripcions que estableix l'Annex I.

4. Les condicions d'edificació de les construccions, dels elements o de les parts de l'edifici principal no definits com a elements bàsics en l'Annex I, seran les actualment existents, no admetent-ne augments del volum edificable.

5. S'admetran edificacions de nova planta en aquells casos de construccions que vinguin regulades per l'Annex II.

Art. 290 Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

a) Els usos actuals.

b) Els usos propis del sistema d'equipaments i del sistema de parcs i jardins.

ZONA D'INTERÈS AMBIENTAL I PAISATGÍSTIC (I c)

Art. 291 Definició i finalitat

Comprèn les àrees que per les seves condicions naturals o per constituir elements significatius en el paisatge necessiten una especial protecció, concretada bàsicament en la prohibició d'alterar les condicions naturals existents.

Art. 292 Protecció

En les zones d'interès ambiental i paisatgístic no es permet:

a) Cap tipus d'edificació, a excepció d'aquelles que vinguin regulades per l'Annex II. En aquest cas les edificacions de nova planta i les reformes o les ampliacions de les existents tindran cura de no agredir l'ambient o el paisatge que es pretén protegir.

b) Cap ús que no sigui la continuïtat de l'actual o derivat de l'aprofitament agrícola. Es prohibeix específicament l'ús extractiu, els abocaments de tot tipus, la tala d'arbres i la publicitat.

ZONA D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC (I d)

Art. 292 bis Definició i finalitat

Comprèn les àrees amb restes d'interès arqueològic o paleontològic, que seran objecte de protecció.

Protecció

En els terrenys qualificats com d'interès arqueològic o paleontològic, no es permet:

a) Cap tipus d'edificació

b) Moviment de terres.

c) Realització de pous, extraccions o perforacions.

d) Excavacions arqueològiques o paleontològiques que no estiguin degudament autoritzades.

El coneixement de l'existència de restes d'interès arqueològic o paleontològic, en qualsevol punt del territori Municipal, determinarà l'aplicació de l'àmbit de protecció definit anteriorment.

Usos Permesos

Es permet la continuïtat de l'ús agrícola i forestal, sempre que no pugui afectar les restes arqueològiques o paleontològiques.

SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ NATURAL (II)

Art. 293 Definició i finalitat

Comprèn les àrees ocupades pel bosc, així com les rieres, els torrents i els seus entorns.

La finalitat de l'ordenació és establir una protecció sobre aquests elements naturals, que defineixen l'aspecte global del territori, en front dels usos que poden donar lloc a la seva transformació i degradació.

Art. 294 Protecció

En les zones qualificades de protecció natural no es permet:

a) Cap tipus d'edificació, a excepció d'aquelles que vinguin regulades per l'Annex II.

b) Cap ús que no sigui d'aprofitament agrícola i forestal. Es prohibeix específicament l'ús extractiu i els abocaments de qualsevol tipus.

c) La tala d'arbres que no estigui prevista en els plans d'explotació forestal, assegurant-ne en tot cas el manteniment de les arbredes i les condicions de neteja del bosc de les restes de la tala.

d) La repoblació forestal de boscos amb pi com a monocultiu; aquest s'acompanyarà en tot cas amb alzines i roures.

Les plantacions als marges de les rieres i dels torrents es realitzaran amb les espècies usuals del Penedès.

SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÈS AGRÍCOLA (III)

Art. 295 Definició i finalitat

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que constitueixen les millors terres de conreu del terme municipal.

La finalitat de l'ordenació és la protecció, per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agrícoles.

Art. 296 Usos permesos

Es permeten els següents usos:

a) Agrícola i forestal.

b) Habitatge unifamiliar.

c) Granges.

d) Cellers.

e) Magatzems agrícoles.

f) Indústries agrícoles.

g) Ús residencial turístic, d'hoteleria rural i d'activitats d'educació en el lleure (limitat a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques i que estiguin incloses en el catàleg elaborat a aquest efecte).

SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI (IV)

Art. 297 Definició i finalitat

Comprèn els sectors del sòl no urbanitzable que no tenen un especial valor agrícola i en els quals es permet una major ocupació per a les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable i s'amplien els usos compatibles amb el seu caràcter rural.

L'ordenació té com a objectiu assegurar la continuïtat de l'espai agrícola i l'adequació dels usos i de les construccions que s'hi permetin.

Art. 298 Usos permesos

Es permeten els usos següents:

a) Agrícola i forestal.

b) Habitatge unifamiliar.

c) Granges.

d) Cellers.

e) Magatzems agrícoles.

f) Indústries agrícoles.

g) Usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i d'interès social, d'acord amb els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

h) Restaurant, bar i hotel (limitat a la reutilització d'edificis existents i a llur ampliació.)

i) Extractiu.

Art. 299 Condicions generals

Es poden autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

La relació d'usos admesos per la seva eventual utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderat discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl i 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

CAPÍTOL VIII

ALTRES DISPOSICIONS

ALTRES DISPOSICIONS: Normes de protecció dels béns naturals i culturals

Art. 300 Plans Especials i Catàleg

1. L'Ajuntament desenvoluparà i completarà les previsions d'aquest Pla, sobre protecció de la naturalesa i dels béns culturals, a través d'un Pla o Plans Especials.
2. En particular, en el termini de dos anys, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'Ajuntament haurà de formular un Pla Especial de protecció i catàleg de patrimoni històric, artístic i béns naturals, d'acord amb el que es preveu en els articles 18, 19 i 25 de la Llei del Sòl i 78, 79 i 86 del Reglament de Planejament. Aquest Pla Especial i Catàleg haurà de comprendre, al menys, els edificis i els sòls inclosos en les categories definides en l'article 20.1 d'aquesta normativa.
3. Als efectes del que està previst en l'apartat anterior s'adjunta a les presents normes l'Annex I, que conté el llistat general d'edificis que hauran o podran formar part del Catàleg, així com la determinació dels seus elements bàsics.
4. La inclusió d'un edifici en el Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de consolidació, de conservació, de restauració i de reutilització, tal i com defineix i preveu l'Annex I d'aquestes normes.
El Pla Especial i Catàleg haurà d'establir una regulació més concreta que la regulació del Pla General i els seus Annexos sobre aquests aspectes.

Art. 301 Col·laboració particular

En la formació dels documents urbanístics mencionats en l'article anterior, es suscitarà la col·laboració de la iniciativa privada, de les Administracions públiques implicades i de les Entitats, les Associacions i les Corporacions interessades.

Art. 302 Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i de les derivades de la legislació específica

1. Les determinacions contingudes en aquest Pla General i en els documents urbanístics que el desenvolupin en ordre a la protecció dels béns naturals i culturals, estan fixats en funció de l'interès públic urbanístic.
2. Independentment, s'hauran de respectar les prescripcions de la legislació específica derivada del particular interès dels diferents béns naturals i culturals.

Art. 303 Intervenció en l'edificació

1. La sol·licitud de llicència per realitzar obres de qualsevol índole en edificis o en construccions d'interès històric, arquitectònic, típic o paisatgístic o ambiental hauran de contenir, a més de les condicions generals, les següents previsions:

a) Expressió de si l'edifici o la construcció està inclòs en el Catàleg previst en l'article 25 de la Llei del Sòl, si es objecte de protecció per part d'aquest Pla General o si resulta afectat pels instruments jurídics de desenvolupament de la legislació sobre protecció de béns naturals o culturals.

b) Memòria especial, en la que es justifiqui l'obra o s'assenyali el destí o la finalitat a què va adscrita.

c)Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació, amb expressió, a més, de les variacions que produiran les obres. Tanmateix, s'hauran d'acompanyar de fotografies que reflecteixin aquests elements.

d) Croquis de l'entorn de l'edifici o construcció i, en el supòsit d'edificacions entre mitgeres, dissenys de les façanes veïnes i d'un acord i relació de materials amb què estan construïdes. A més, s'hauran d'acompanyar fotografies que reflecteixin aquests elements.

e) Autorització d'altres Administracions públiques que poguessin resultar competents.

f) Justificació expressa de que les obres compleixen les disposicions del Pla Especial i Catàleg o, subsidiàriament, les determinacions de l'Annex I d'aquestes normes.

2. L'atorgament de llicència quedarà supeditat en el seu cas a les condicions de l'article 66 de la Llei del Sòl, a més de qualsevol altre requisit legal que concorri en la mateixa.

Art. 304 Determinacions transitòries

1. Els preceptes d'aquest Capítol han de servir d'orientació per a la formulació dels documents Urbanístics a què fan referència els articles anteriors, sense perjudici d'una immediata efectivitat.
2. En el període comprès entre l'aprovació definitiva del Pla General i l'aprovació del Pla Especial de protecció i Catàleg del patrimoni històric, artístic i béns naturals i culturals, les llicències d'obres es regularan específicament pel que disposa el present Pla General i els seus Annexos.

CAPÍTOL IX

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Els edificis i les instal·lacions construïts abans de l'aprovació d'aquestes normes, que resultin disconformes amb les seves determinacions, restaran qualificats en situació de fora d'ordenació. Els hi seran aplicades les disposicions de l'article 45 de la Llei d'Adequació, així com els 181, 182 i 183 del seu Reglament.

Segona

Quan existeixin contradiccions entre les característiques de les edificacions preexistents i la regulació d'aquestes normes, referides a profunditats edificables, alçades, pati interior lliure d'edificacions, ocupació de parcel·la, separacions, dimensió de façana i d'altres condicions sobre paràmetres d'edificació, es podran autoritzar això no obstant, obres de reforma i consolidació –sempre que no impliquin augment de volum–.
Es permetrà, també, la continuïtat de l'ús actual i la seva adequació als criteris tècnics d'aquestes normes. En cas d'enderroc i nova edificació, aquesta s'haurà d'adaptar a les disposicions d'aquest Pla.

Tercera

Les edificacions existents en el sòl no urbanitzable amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla, que no vinguin regulades per l'Annex II o no compleixin la normativa sobre superfície mínima de la finca adscrita a les construccions, no es consideraran fora d'ordenació.
En aquestes edificacions es podran realitzar obres de reforma i consolidació, sempre que no impliquin augment de volum; es permetrà també la continuïtat de l'ús actual exigint-se l'adequació als criteris tècnics d'aquestes normes. Aquesta disposició serà d'aplicació només als edificis i construccions que disposin de la corresponent llicència d'edificació o document urbanístic suficient.

Quarta

Els magatzems existents amb anterioritat a aquest Pla General, situats en sòl no urbanitzable, podran continuar desenvolupant la seva activitat preexistent.
Les instal·lacions industrials existents amb anterioritat a aquest Pla General, situades en sòl no urbanitzable, podran continuar desenvolupant les seves activitats i ampliar el sostre edificat preexistent d'acord amb les determinacions següents:

- Les indústries amb una superfície edificada superior a 1.000 m^2 podran ampliar el sostre edificat en un 25%.
- Les indústries amb una superfície edificada inferior a 1.000 m^2 podran ampliar el sostre edificat preexistent en un 100%, amb un límit màxim de 1.000 m^2 i una ocupació màxima de parcel·la del 40% incloses les edificacions auxiliars.

En tot cas, hauran d'adaptar-se les mesures pertinents per integrar les instal·lacions i les activitats al paisatge i a l'ambient rural.

Cinquena

Les indústries existents en sòl urbà amb anterioritat a aquest Pla General, podran mantenir l'actual activitat industrial en tant no cessin en la mateixa revertint a la seva vocació residencial, amb les condicions següents:

1. Limitació de molèsties d'acord amb el que ve definit en regulació de l'ús industrial d'aquesta Normativa per a les categories 1a i 2a.
2. Es permet l'ampliació, en un 10%, de l'actual volum industrial construït dins el perímetre d'edificació existent anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre i quan, a criteri de l'Ajuntament, no comprometi la reconversió residencial i no ultrapassi les condicions de volum i d'edificació de la zona.

3. La continuïtat de l'ús existent no pot en cap cas comportar vulneració del que disposa el vigent "Reglamento de actividades nocivas, molestas, peligrosas o insalubres".

CAPÍTOL X

ANNEX I

I.1 Contingut

El contingut d'aquest annex és el llistat general dels edificis que formaran part del Catàleg del patrimoni històric, artístic i béns naturals que es preveu en els articles 20 i 297 de les Normes Urbanístiques d'aquest Pla General.

També és contingut del present annex la definició de les diferents formes d'actuació i conceptes, així com la definició dels elements bàsics de cada edifici principal que estigui inclòs en la categoria de sòl urbà, subzona d'edificis a mantenir (Clau 1 a) i subzona d'edificis a respectar (Clau 1 b) i en la categoria de sòl no urbanitzable d'interès especial, zona d'edificis i entorns a mantenir (Clau I a) i zona d'edificis i entorns a respectar (Clau I b).

I.2 Formes d'actuació

A efectes normatius, es defineixen les següents formes d'actuació en els edificis continguts en el llistat general:

a) Consolidació: S'entén per consolidació tota iniciativa que contribueixi a esmenar aquells elements bàsics o usos conflictius capaços d'afectar la permanència o durabilitat del mateix o dels seus valors. Aquestes iniciatives no podran suposar l'alteració del caràcter de l'edifici ni hipotecar altres graus d'intervenció en ell.

b) Conservació: S'entén per conservació tota iniciativa que contribueixi a impedir la degradació de l'estat original de l'edifici i dels seus elements bàsics o d'entorn, així com la cura pròpia per prolongar els mateixos.

c) Restauració: S'entén per restauració el retorn de l'edifici a la seva configuració formal originària, tot considerant les modificacions sofertes al llarg del temps degudes als agents naturals.

d) Reutilització: S'entén per reutilització el fet de dotar a l'edifici o a part d'aquest d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original.

Les possibles obres que comporti aquesta dotació no podran en cap cas malmetre els valors reconeguts de l'edifici.

I.3 Conceptes

A efectes normatius, els conceptes mantenir i respectar s'han d'interpretar de la següent forma:

Mantenir: És qualsevol de les activitats compreses en els conceptes consolidar, conservar o restaurar, tal i com s'han definit anteriorment.

Respectar: És contemplar les lleis compositives, estructurals, formals i tipològiques de l'edifici en el moment de realitzar qualsevol intervenció i reutilització sobre ell.

I.4 Elements bàsics. Definició

1. Forma: És l'aparença externa de l'edificació o de part de l'edificació concretada en el volum entès com els límits físics exteriors actuals, en els espais buits i plens i en l'ordre compositiu i tipològic.
2. Llenguatge arquitectònic: És la composició i formalització arquitectònica de l'edificació i els elements constructius complementaris, així com els recursos decoratius i acabats utilitzats en ell.
3. Material: És la naturalesa física de les matèries utilitzades per a la construcció de l'edificació.
4. Textura: Són les qualitats referides a acabats superficials resultats dels materials utilitzats, així com dels possibles tractaments protectors.
5. Cromatisme: És tot el que fa referència als colors i a les qualitats de "mat" o "brillantor" dels materials utilitzats, així com dels possibles tractaments protectors.
6. Estructuració funcional: És el que fa referència a la composició arquitectònica en planta i en secció de l'edificació.
7. Estructura portant: Són tots els elements constructius que són necessaris per garantir l'estabilitat de l'element.

I.5 Entorn

S'entén com entorn de l'edifici l'espai o element relacionats amb aquest, que necessàriament mai podran malmetre els valors dels mateixos.

CAPÍTOL XI

ANNEX II

II.1 Contingut

El contingut d'aquest annex és la regulació de les edificacions destinades a habitatge vinculat a altres ja existents en sòl no urbanitzable, que l'article 267 d'aquestes normes denomina "habitatges tipus A", així com també les construccions agrícoles complementàries com granja, celler, magatzem, etc.
En el plànol de sistemes i zonificació a escala 1:5.000 s'indiquen els habitatges existents en el sòl no urbanitzable que podran ser objecte d'ampliació del programa familiar amb la construcció d'un nou habitatge i de dependències complementàries, seguint les condicions d'ordenació i d'edificació que els hi correspongui segons el tipus d'edificació existent.

II. 2 Determinació de la forma d'ordenació

Cada un dels habitatges a què fa referència l'article anterior s'haurà d'adscriure necessàriament, prèvia concessió de llicència d'obres, a una de les quatre formes d'ordenació que es defineixen en aquest annex.
Correspon a l'Ajuntament la determinació d'aquesta adscripció.
Les construccions es regularan segons les condicions contingudes en aquest annex definides per a cada forma d'ordenació.
S'adjunten uns gràfics d'ordenació amb criteri normatiu.

II.3 Formes d'ordenació

Els habitatges existents es classifiquen en quatre grups, segons la forma d'ordenar el seu creixement a partir del volum preexistent:

Ordenació lineal (L)

Construccions en les quals les ampliacions i afegits de nous cossos edificats s'ordenaran bàsicament seguint l'alineació de la façana principal de l'habitatge existent.

Ordenació en baluard (O)
Construccions en les quals les ampliacions i afegits de nous cossos edificats s'ordenaran bàsicament formant davant l'habitatge existent, deixant lliure la façana principal.

Ordenació articulada (U)
Construccions en les quals les ampliacions i afegits de nous cossos edificats s'ordenaran bàsicament formant un baluard o seguint l'actual alineació de la façana principal. Es deixaran independents els volums del cos d'edificació existent i del cos afegit, en base a una articulació entre ambdós que no superarà l'alçada de planta baixa.

Ordenació separada (X)
Construccions en les quals les ampliacions i afegits de nous cossos edificats al volum existent no són possibles per les seves característiques pròpies. El nou habitatge es podrà ubicar dins la mateixa parcel·la, separada del cos de l'edificació existent.

II. 4 Condicions comunes d'ordenació i d'edificació

1. Les noves edificacions vindran condicionades segons el tipus existent. Els habitatges existents s'assimilaran a dos tipus bàsics, que es defineixen per la forma de la coberta.
   Tipus I.- Coberta a dues vessants, amb carener paral·lel a façana.
   Tipus II.- Coberta a dues vessants, amb carener perpendicular a façana.
2. Les possibilitats de situació dels cossos de nova construcció, que permeten els esquemes d'ordenació, vindran limitades per les pròpies condicions topogràfiques de l'entorn, l'existència de camins, etc.
3. La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la que es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
   Per a la concessió de la llicència d'edificació s'haurà de garantir el compliment del punt anterior.
4. En els plànols a presentar per a l'obtenció de la llicència municipal d'edificació hauran de figurar en planta i en alçat el conjunt de les construccions existents i la seva relació amb les edificacions que es projecten.

5. El sostre edificable màxim d'habitatge serà de 250 m^2. El sostre edificable màxim per a les construccions agrícoles complementàries vindrà determinat per la superfície de la finca, amb les característiques següents:
   - En finques de superfície entre 1,5 i 5 ha el sostre edificable màxim serà de 300 m^2.
   - En finques de superfície superior a 5 ha el sostre edificable màxim serà de 1.000 m^2.
6. Amb independència de les limitacions que es puguin establir per a cada tipus d'ordenació del creixement dels habitatges existents, es fixa el nombre màxim de plantes, per a les noves construccions, en planta baixa i planta pis, admetent-se les golfes.
7. La composició de façana dels nous cossos d'edificació tindrà en compte la de les construccions existents. La disposició de les obertures vindrà ordenada segons eixos verticals.
8. S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
9. Les cobertes no superaran el 30% de pendent.
10. Els materials d'acabat de façana seran:
    - D'ús prohibit:
      - Totxo vist (com a material bàsic de murs).
      - Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
      - Gelosies.
      - Panells prefabricats.
      - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc.)
      - Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
      - Pissarra.
      - Teula de color negre.
    - D'ús recomanat:
      - Pedra natural.
      - Acabats de façana de colors en la gamma terrosa.
      - Fusteria de fusta pintada.
      - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
      - Cobertes de teula àrab de color tradicional.
      - I, en general, aquells que no agredeixin la construcció existent i el medi rural en què s'emplacen.
11. Els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-ne els pous morts.

II. 5 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a les construccions classificades en la forma d'ordenació lineals (L)

1. Les ampliacions quedaran alineades amb la façana principal de l'habitatge actual i s'adaptaran a l'esquema gràfic corresponent a la forma d'ordenació (L). Es permeten també les ampliacions en la part posterior de l'habitatge.
2. Quan la coberta de la nova construcció sigui diferent del tipus de l'existent, el cos de la nova se separarà un mínim de 3 m del volum existent. S'admetrà una articulació entre els dos cossos d'edificació per una construcció que no sobrepassi l'alçada de 3,5 m
3. Les alçades de les construccions vindran regulades per les següents condicions:
   a) Si la construcció existent i la projectada tenen el mateix tipus de coberta, amb el carener paral·lel a façana, i els cossos d'edificació queden adossats, s'enrasarà la cornisa de la nova construcció amb la de l'edifici existent.
   b) Si el cos de la nova construcció queda deslligat del de l'existent, l'alçada màxima de l'últim forjat serà de 7 m. Per sobre d'aquest nivell es permetrà la coberta terminal de l'edifici –de pendents no superiors al 30%– i els elements tècnics de les instal·lacions.
   c) Les construccions agrícoles complementàries podran tenir una alçada màxima de 5,5 m al carener.
4. Les noves construccions tindran la façana principal alineada amb la façana principal de l'habitatge primitiu. S'exceptuen les ampliacions situades en la part posterior de l'habitatge.

II. 6 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a les construccions classificades en la forma d'ordenació en baluard (O)

1. Quan les ampliacions projectades quedin alineades amb la façana de l'habitatge actual es regularan segons la forma d'ordenació (L).
2. Les ampliacions que es realitzin formant baluard seguiran l'esquema gràfic corresponent a la forma d'ordenació (O).
3. Les alçades de les construccions vindran regulades per les condicions següents:
   a) Si el cos de la nova construcció queda deslligat del de l'existent, l'alçada màxima de l'últim forjat serà de 7 m. Per sobre d'aquest nivell es permetrà la coberta de l'edifici amb pendents no superiors al 30% i els elements tècnics de les instal·lacions.
   b) Les construccions agrícoles complementàries podran tenir una alçada màxima de 5,5 m al carener.

4. Les noves edificacions tindran l'accés principal des de l'interior del baluard.

II. 7 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a les construccions classificades en la forma d'ordenació articulada (U)

1. Les ampliacions s'adaptaran a la forma de baluard i vindran regulades segons els esquemes gràfics corresponents a aquesta forma d'ordenació (U).
2. El nou habitatge o les construccions agrícoles complementàries de més de 3 m d'alçada se separaran de l'habitatge existent un mínim de 4 m.
3. Les alçades de les construccions vindran regulades per les condicions següents:
   a) L'alçada màxima de l'últim forjat serà de 7 m. Per sobre d'aquest nivell es permetrà la coberta de l'edifici amb pendents no superiors al 30% i els elements tècnics de les instal·lacions.
   b) Les construccions agrícoles complementàries podran tenir una alçada màxima de 5,5 m al carener.
4. Les noves edificacions tindran l'accés principal des de l'interior del baluard.

II. 8 Condicions específiques d'ordenació i d'edificació per a les construccions classificades en la forma d'ordenació separada (X)

1. Les noves construccions tindran una separació mínima de 7 m de l'edificació actual i de 10 m a camins veïnals.
2. Les construccions agrícoles complementàries que es derivin de la construcció d'un nou habitatge es regularan per la forma d'ordenació (O).
3. Les alçades de les construccions vindran regulades per les condicions següents:
   a) L'alçada màxima de l'últim forjat serà de 7 m. Per sobre d'aquest nivell es permetrà la coberta de l'edifici amb pendents no superiors al 30% i els elements tècnics de les instal·lacions.
   b) Les construccions agrícoles complementàries podran tenir una alçada màxima de 5,5 m al carener.
4. Les noves construccions que es permetin com a ampliació del programa familiar, en els edificis inclosos en la "zona d'edificis i entorns a respectar" (Clau I b), no es podran situar en l'àrea definida com a entorn. Aquestes noves construccions es projectaran sempre tenint especial cura de no agredir la zona a respectar.

CAPÍTOL X II

ANNEX III

Les fonts naturals a que fa referència l'article 265 d'aquesta normativa són les següents:

- Font dels Canons a la Torre-Ramona.
- Font del Maset d'en Ros al Rebato.
- La Font Santa al peu del Castell de Subirats.
- Font de Can Vidal o font del Manart als Casots.
- La Fonteta al barri de la Capella.
- Font del Maset del Lleó.
- Font del Guilera a Sant Pau d'Ordal.
- Font Clara o de Ca l'Olivella a Lavern.
- Font de Cal Terra.
- Font de la Salada, prop de Can Bas.
- Font de Can Julià, prop de Can Bas.

CAPÍTOL XIII

ANNEX I V

SÒL NO URBANITZABLE D'AGREGATS RURALS (Clau V)

Comprèn una sèrie de zones de sòl no urbanitzable característiques per l'existència d'edificacions, principalment destinades a habitatge.
La finalitat de l'ordenació és la d'establir una normativa específica per a aquestes zones, atesa l'existència d'aquestes edificacions.
S'estableixen dins el sòl amb edificacions consolidades les següents zones:

- Zona d'agregats rurals d'edificació agrupada (Va).
- Zona d'agregats rurals d'edificació aïllada (Vb).
- Zona d'agregats rurals d'edificacions vinculades a una explotació agrària (Vc).

ZONA D'AGREGATS RURALS D'EDIFICACIÓ AGRUPADA (Va).

Definició

Comprèn aquells sectors del sòl no urbanitzable amb edificacions consolidades i agrupades formant carrers i disposades entre mitgeres.

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'àmbit de la zona serà el grafiat als plànols de la modificació del P.G.O.
2. Les parcel·les seran les definides en el plànol parcel·lari. No es permet la subdivisió de les finques en parcel·les diferents de les establertes.
3. Les edificacions vindran regulades per les condicions següents:
   a) El sistema d'ordenació serà el d'alineació de vial.
   b) La profunditat edificable del cos principal de l'edificació s'adaptarà a la línia de profunditat edificable màxima grafiada en els plànols d'ordenació, amb independència de quina sigui la profunditat edificada dels edificis preexistents.
   c) El nombre màxim de plantes de l'edificació va definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1000 o 1/1500, regint-se per la següent taula d'equivalències:
      - PB .....4,- m
      - PB + 1 .....7,6 m

      Els edificis preexistents que superin aquestes alçades es regularan pel que disposa l'article 66.1 d'aquesta normativa.
   d) L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4 metres
   e) El percentatge d'ocupació de parcel·la en planta baixa per a construccions auxiliars, en els llocs en què es permeten, ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. Aquestes edificacions se separaran un mínim de tres metres de la planta baixa del cos principal de l'edificació. Aquestes construccions auxiliars no podran superar l'alçada de la planta baixa.
   f) En el cas d'utilitzar coberta inclinada, la coberta del cos principal de l'edificació haurà de ser a dues vessants amb el carener sensiblement paral·lel al vial. El pendent de la coberta no superarà el 30%.

   g) S'admet habitar la planta sotacoberta com ampliació del programa d'habitatge, sempre que l'alçada lliure mínima sigui igual o superior a 1,50 m i que el promig d'alçada lliure a l'interior de la planta sigui igual o superior a 2,20 m
   h) Quan la proximitat entre dos vials ho exigeixi i vingui així grafiat en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, l'ocupació per a l'edificació serà total i obligatòria, alineant-se les dues façanes als respectius vials.
   i) En aquelles situacions urbanes en què els plànols d'ordenació defineixen dins la mateixa illa l'alçada de planta baixa i una planta pis referida a un vial i l'alçada de planta baixa referida al vial oposat, s'admetrà la possibilitat d'edificar exclusivament el sector on es permet una planta baixa i una planta pis, deixant sense edificar la resta amb la prescripció de construir una tanca de 3 m d'alçada segons l'alineació fixada. En tot cas, qualsevol construcció s'alinearà al vial que li correspongui.
   j) Les obertures de façana es composaran segons eixos verticals.
   k) Els materials i els elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis són els següents:
      - Totxo vist (com a material bàsic de murs).
      - Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic).
      - Gelosies.
      - Bloc emmotllat de vidre (tipus pavès).
      - Plafons prefabricats.
      - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, ...).
      - Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
      - Fibrociment (excepte desguassos).
      - Pissarra.
      - Teula de color negre.
      - Fusteria d'alumini de color natural.
   l) Els materials i els elements d'ús recomanat a l'exterior dels edificis són els següents:
      - Pedra natural.
      - Acabats de façana de color clar en la gamma terrosa.
      - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
      - Fusteria de fusta pintada.
      - Cobertes de teula àrab de color tradicional.
      - I, en general, aquells que s'integrin en l'edificació rural existent.

m) Les parcel·les assenyalades amb el mateix nombre i acompanyades d'un asterisc (*) són les que corresponen a habitatges i els seus patis separats per un vial. Aquestes constituiran una única propietat indivisible.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar.
- Magatzems agrícoles.
- Cellers.
- Indústries agrícoles.
- Ús residencial turístic, d'hosteleria rural i d'activitats d'educació en el lleure (limitat a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques i que estiguin incloses en el catàleg elaborat a aquest efecte).

ZONA D'AGREGATS RURALS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (Vb).

Definició

Comprèn aquells sectors del sòl no urbanitzable amb edificacions consolidades i aïllades.

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'àmbit de la zona serà el grafiat als plànols de la modificació del P.G.O.
2. Les parcel·les seran les definides en el plànol parcel·lari. No es permet la subdivisió de les finques en parcel·les diferents de les establertes.
3. Les edificacions vindran regulades per les condicions següents:
   a) El sistema d'ordenació serà el d'alineació aïllada.
   b) S'admeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i un límit màxim de 30 m^2. Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies als límits de la finca.
   c) L'ocupació màxima de la parcel·la, incloses les construccions auxiliars, serà del 25%.
   d) El sostre edificable màxim per parcel·la serà de 250 m^2.
   e) Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 3 m de les alineacions de vial i un mínim de 2 m dels altres límits de propietat.

f) Les edificacions principals s'hauran de situar a una distància màxima de 35 metres de la línia de façana al vial. La resta de la parcel·la tan sols podrà ser ocupada per construccions auxiliars.
g) L'alçària màxima serà de 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis per a les edificacions principals i de 3 metres per a les construccions auxiliars.
h) S'admet una planta soterrani per a l'ús d'aparcament. Les condicions d'ocupació màxima de la parcel·la per a la planta soterrani seran iguals a les autoritzades per a l'edificació en planta baixa.
i) Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim del 30%.
j) Les obertures de façana es composaran segons eixos verticals.
k) Els materials i els elements d'ús prohibit a l'exterior dels edificis, són els següents:
   - Totxo vist (com a material bàsic de murs).
   - Aplacats de ceràmica (coma a revestiment bàsic).
   - Gelosies.
   - Bloc emmotllat de vidre (tipus pavès).
   - Plafons prefabricats.
   - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, ...).
   - Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos.
   - Fibrociment (excepte desguassos).
   - Pissarra.
   - Teula de color negre.
   - Fusteria d'alumini de color natural.
l) Els materials i elements d'ús recomanat a l'exterior dels edificis són els següents:
   - Pedra natural.
   - Acabats de façana de color clar en la gamma terrosa.
   - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill.
   - Fusteria de fusta pintada.
   - Cobertes de teula àrab de color tradicional.
   - I en general, aquells que s'integrin en l'edificació rural existent.
m) Les edificacions principals es situaran dins una franja de 35 m paral·lela a la línia de façana al vial.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Ús d'habitatge unifamiliar.
- Ús de magatzem, vinculat a un habitatge existent.

ZONA D'AGREGATS RURALS D'EDIFICACIONS VINCULADES A UNA EXPLOTACIÓ AGRÀRIA (Vc).

Definició

Comprèn aquells sectors del sòl no urbanitzable amb habitatges i edificacions complementàries vinculades a una explotació agrària.

Condicions d'ordenació i d'edificació

1. L'àmbit de la zona serà el grafiat als plànols de la modificació del P.G.O.
2. Les parcel·les seran les definides en el plànol parcel·lari. No es permet la subdivisió de les finques en parcel·les diferents de les establertes.
3. Les edificacions vindran regulades per les condicions següents:
   a) L'ordenació de les edificacions vindrà directament grafiada al plànol d'alineacions i rasants de l'agregat rural. Aquesta ordenació considerarà les distàncies a vials i límits de parcel·la i la composició general de l'agregat rural.
   b) Acreditar una propietat de 5 ha de terres de cultiu, o bé la propietat de 3 ha i la resta, fins a 5 ha, en règim de parceria o d'arrendament, exigint-se una superfície mínima de 3 ha en una única extensió, la qual haurà d'incorporar la part de finca inclosa a l'agregat rural. Aquestes superfícies mínimes de la finca no seran mai inferiors a les que s'estableixen com a unitats mínimes de conreu per la legislació agrària. Per a sol·licitar llicència de construcció s'haurà d'inscriure en el Registre de la propietat com a finca indivisible.
   c) Les edificacions es separaran un mínim de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics.

   d) Les construccions dels habitatges, cellers i magatzems, i altres construccions complementàries es regiran per la normativa sobre construccions en sòl no urbanitzable referida a aquestes tipologies.
   e) Les anteriors condicions d'ordenació i d'edificació tenen el caràcter de condicions necessàries però no suficients, restant al criteri discrecional de la Comissió d'Urbanisme l'atorgament de l'autorització de construir.

EDICTE

de 24 de maig de 2006, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Calaf.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 20 d'octubre de 2005 i 25 de gener de 2006, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2004/015751/B
Pla d'ordenació urbanística municipal del terme municipal de Calaf

Acord de 25 de gener de 2006

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

—1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Calaf, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20 d'octubre de 2005.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 20 d'octubre de 2005 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 20 d'octubre de 2005

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, de Calaf, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Informes.

1.1.1 Cal recaptar informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil del Departament d'Interior, incorporant, si escau, les seves prescripcions.

1.1.2 Cal incorporar les determinacions establertes en els informes emesos pels diferents organismes sectorials que encara no han estat incorporades en el document de POUM.

1.2 Regulació de sistemes.

1.2.1 Caldrà desenvolupar la ronda Sud mitjançant un pla especial d'infraestructures que concreti el traçat a nivell de projecte bàsic; aquest document es tramitarà prèviament o simultàniament al de desenvolupament dels sectors als quals dóna front.

1.2.2 Cal resoldre el funcionament de l'estructura viària a nivell local en l'encreuament entre la carretera de Ponts i el vial Raval del Carme, d'acord al plànol annex.

1.2.3 Cal unir els dos equipaments i el seu entorn, al sòl urbà o urbanitzable, situats en sòl no urbanitzable, propers al camp de futbol i al sector de sòl urbanitzable no delimitat SUND-6 Oliva, per tal d'afavorir la compactació del nucli i evitar les discontinuïtats territorials.

1.2.4 Pel que fa a la proposta d'una reserva ferroviària, es considera desaconsellable la proposta d'ubicació de l'estació de passatgers més enllà de la posició actual, a menys que aquesta tingui per finalitat ser un bypass de combois de mercaderies vinculada als creixements industrials.

1.3 Sòl urbà.

1.3.1 Cal diferenciar els polígons d'actuació dels plans de millora urbana, dins les figures de planejament de sòl urbà, en funció dels seus objectius, i justificar d'una banda, que la densitat fixada pels polígons d'actuació és adequada en relació amb el sostre proposat, i d'altra banda, justificar que el sostre proposat en els plans de millora urbana és viable.

1.3.2 Cal, pel que fa al polígon d'actuació PA-2, continuació Alcalde Mas Jordana, ampliar la seva delimitació abastant els terrenys de la indústria existent que dóna front a l'antiga carretera N-141 i que es proposa la seva transformació. A més, l'ordenació haurà de garantir una millora dels espais públics proposats.

1.3.3 Cal, respecte als polígons d'actuació PA-4, sobre la Guàrdia Civil i PA-9, cal Anguera, preveure les cessions de sistemes d'espais lliures i equipaments, corresponents al increment de sostre proposat, d'acord a l'article 94.2 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, en el cas del polígon PA-4, cal aplicar el que estableix l'article 43.1 del mateix cos legal, pel que fa a la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

1.3.4 Cal, pel que fa als polígons PA-7, sobre Ceràmiques Calaf, i PA-8, Eres de la Sal i d'acord als criteris de millora de la connectivitat viària en aquest municipi, redefinir l'ordenació prevista d'acord amb el plànol annex.

1.3.5 Cal incorporar com a sector discontinu la cessió de l'equipament previst pel polígon d'actuació PA-10, Camiciottoli, i justificar el compliment de les cessions que el sector ha de preveure segons la legislació vigent.

1.4 Sòl urbanitzable delimitat.

1.4.1 Cal, pel que fa al sector SUD-1, el Rentador, preveure la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. Així mateix, s'haurà de determinar com a vinculant la posició proposada pel Pla d'ordenació, pel que fa als espais lliures en aquest sector, l'àmbit anomenat corredor verd.

1.4.2 Cal, respecte al sector SUD-3, la Campa, eliminar la vinculació de la temporalitat de 10 anys que determina el Pla per a futures transformacions, tenint en compte que es tracta d'una activitat única i que la seva classificació es justifica per la necessitat d'una activitat singular que requereix gran superfície de sòl, amb una reduïda ocupació d'edificacions, malgrat que la seva posició respon a una certa discontinuïtat respecte als criteris de creixement dels altres sectors industrials i que qualsevol transformació futura seria perceptiva d'una valoració amplia de la seva classificació.

Així mateix, pel que fa a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, justificar que es tracta d'una titularitat única per tal d'acceptar les condicions fixades en el conveni que s'adjunta. També, cal establir, en la regulació d'aquest sector, una franja que prevegi una correcta transició entre l'àmbit industrial i el sòl no urbanitzable, per tal de minimitzar el impacte provocat a l'entorn.

El futur pla parcial haurà d'incorporar normativament les mesures necessàries pel correcte tractament de la pavimentació del sector atesa la gran superfície a pavimentar que suposa l'activitat que es vol implantar.

1.4.3 Cal esmenar aquells apartats de la normativa urbanística sobre sectors en sòl urbanitzable delimitat que facin referència a la possibilitat de delimitació de més d'un sector, tot indicant que aquests es podran subdividir en polígons d'actuació.

1.5 Sòl urbanitzable no delimitat.

1.5.1 Prèviament o simultàniament al desenvolupament del SUND-4, ronda Nord, s'haurà de tramitar un pla especial d'infraestructures que concreti el traçat a nivell de projecte bàsic del vial anomenat ronda Nord.

1.5.2 Cal, pel que fa al sector SUND-7, Solanelles, preveure les determinacions que garanteixin una correcta transició futura entre l'ús industrial del sector i la finca classificada de sòl no urbanitzable, d'un alt valor paisatgístic.

1.6 Sòl no urbanitzable.

1.6.1 Cal garantir mesures de protecció i d'integració a l'entorn, de la façana nord del nucli antic i dels espais lliures de seu entorn.

1.6.2 Cal que l'article 215 de la normativa urbanística, que fa referència a les unitats mínimes de conreu, inclogui un apartat que faci referència a les segregacions de finques en sòl no urbanitzable. Així mateix, cal afegir un apartat que faci referència a la unitat mínima forestal (25 ha) segons el que determina la Llei forestal de Catalunya.

1.6.3 Cal concretar l'admissió dels usos residencials turístics, hostaleria rural i càmping, per a cada qualificació referent al sòl no urbanitzable, en comptes de fer-ho genèricament.

1.6.4 Cal excloure el concepte d'ús industrial en el sòl no urbanitzable, a excepció les indústries existents i regulades d'acord amb el planejament vigent.

1.6.5 Cal que l'article 221 de la normativa urbanística que fa referència a les condicions d'edificació i tanques, defineixi el material i l'alçada màxima de les tanques de manera que es garanteixi la seva integració a l'entorn.

1.6.6 Cal fixar normativament el concepte de finca mínima per les construccions no residencials en sòl no urbanitzable.

1.6.7 Cal aplicar una regulació més restrictiva en la regulació que afecta a la clau 15, protecció paisatgística, d'acord amb els seus objectius.

1.6.8 Cal que la restauració paisatgística esdevingui obligatòria per a qualsevol nova activitat i valorar el fet d'establir mecanismes per l'obligatorietat en les activitats ja existents.

1.6.9 Cal, respecte a la documentació gràfica, sèrie de plànols 2, ordenació, classificació del sòl, referida a sòl no urbanitzable, assenyalar apropiadament la xarxa de camins rurals, com també identificar-los en la llegenda corresponent, com també incorporar els hàbitats a preservar segons el mapa d'hàbitats d'interès comunitari.

1.7 Documentació i normativa urbanística.

1.7.1 Cal adequar les referències normatives i els seus continguts al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.7.2 Cal concretar que la reserva del 20% destinat a habitatge protegit, és de sostre, d'acord al que determina l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

1.7.3 Cal, pel que fa a la regulació dels usos residencials en sòl urbà, simplificar o agrupar les diferents subzones, per tal de facilitar la seva gestió i interpretació.