



TEXT REFÒS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS AL MUNICIPI DE SANTA MARGARIDA I ELS MONJOS, QUE INCLOU L'ARTICULAT APROVAT DINS EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ APROVAT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME EN DATA 10 DE JULIOL DE 1985, AIXÍ COM TOTES LES MODIFICACIONS PRODUÏDES POSTERIORMENT EN MODIFICACIONS PUNTUALS APROVADES DEFINITIVAMENT.

ÍNDEX

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

- Definició i Marc General Art. 1 al 9
- Desenvolupament del Pla General Art. 10 al 18
- Gestió del Pla General. Art. 19 al 23
- Intervenció de les Activitats dels Particulars Art. 34 al 39

CAPÍTOL SEGON.- DISPOSICIONS COMUNS A L'ORDENACIÓ.

- Paràmetres d'ordenació Art. 101
- Disposicions comuns als sistemes d'ordenació Art. 102 al 113
- Sistema d'ordenació de l'edificació segons Alineacions de Vial. Art. 114 al 120
- Sistema d'ordenació d'edificació aïllada Art. 121 al 127
- Regulació d'usos Art. 128 al 131
- Ús extractiu Art. 132 al 136
- Ús industrial Art. 137 al 143
- Ús vivenda Art. 144 al 149

CAPÍTOL TERCER.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

- Sistema viari Art. 201 al 208
- Sistema ferroviari Art. 209 al 213
- Sistema de serveis tècnics Art. 214 al 215
- Sistema d'espais lliures Art. 216 al 221
- Sistema d'equipaments Art. 222 al 227
- Sistema de protecció de sistemes generals Art. 228

CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

- Disposicions generals Art. 301 al 307
- Zona d'edificació o conjunts d'interès Art. 308 al 310

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 2 de març de 2006, va acordar donar conformitat al Text refòs de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Santa Margarida i els Monjos.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Añbal i Núñez



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

- Zona residencial en fila Art. 311 al 314
- Zona residencial aïllada Art. 315 al 318
- Zona d'agregats rurals Art. 319 al 322
- Zona d'ordenació volumètrica unitària Art. 323 al 325
- Zona de tallers artesanals i petits magatzems Art. 326 al 329
- Zona de petita indústria Art. 330 al 333
- Zona de mitjana indústria Art. 334 al 337bis
- Zona de gran indústria Art. 338 al 341
- Unitats d'Actuació Art. 342 i 342 bis

CAPÍTOL CINQUÈ.- REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

- Disposicions generals Art. 401 al 405
- Sector Residencial Mas Catarro Art. 406 al 409
- Extensió Cal Rubió Art. 410 al 413
- Residencial Ctra. Cal Rubió Art. 414 al 417
- Industrial Estació A₁ Art. 418 al 421
- Industrial Estació B₁ Art. 422 al 425
- Industrial Estació C₁ Art. 426 al 429
- Industrial Estació A₂ Art. 430 al 433
- Industrial Estació B₂ Art. 434 al 437
- Industrial Estació C₂ Art. 438 al 441
- Industrial Estació C₃ Art. 442 al 445

CAPÍTOL SISÈ.- REGULACIÓ DE SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

- Disposicions generals Art. 501 al 506
- Sectors de Desenvolupament Urbà Residencial Art. 507 al 508
- Sector de Desenvolupament Urbà Industrial Art. 509 al 510

CAPÍTOL SETÈ.- REGULACIÓ DE SÒL NO URBANITZABLE.

- Disposicions generals Art. 601 al 608
- Sòl No Urbanitzable d'Interès Ecològic (Tipus I) Art. 609
- Sòl No Urbanitzable Ordinari (Tipus II) Art. 610 al 611
- Sòl No Urbanitzable de Protecció Agrícola (Tipus III) Art. 612 al 614

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

ANNEXES

| | |
|-----------|--|
| Annex I | Edificis i/o Conjunts Històrics i Monumentals |
| Annex II | Edificis i/o Conjunts a Conservar |
| Annex III | Edificis i/o Conjunts Rurals |
| Annex IV | Fonts del terme municipal en Sòl No Urbanitzable |

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

DEFINICIÓ I MARC GENERAL.-

Art. 1.- Definició.

1. Les normes que integren aquest document formen part del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Santa Margarida i els Monjos.
2. Aquest text del Pla General és el resultat de la revisió del Pla General aprovat el 14 de novembre de 1966 i de la seva adaptació a la Llei de 5 de maig de 1975, que va reformar la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, d'acord amb el previst a la seva Disposició Transitòria Primera.

Art. 2.- Marc legal.

1. El Pla General s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei de Règim del Sòl i d'Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny i del marc legal de la vigent Llei d'Adequació.
Per últim cal tenir en compte que l'Adequació s'ha de produir al ser revisat quadriennalment els seus programes d'actuació.
2. Les determinacions del Pla s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.
3. En el no previst per aquesta Normativa, i en general per aquest Pla General, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3.- Contingut.

El Pla General està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació.
2. Plànols d'ordenació.
3. Normes Urbanístiques.
4. Programa d'Actuació.
5. Estudi Econòmic Financer.



Formen part de la documentació informativa la Memòria plànols de la informació urbanística i de l'Avanç del Pla, índex dels quals figuren resumits a la Memòria del Pla.

Art. 4.- Revisió.

1. Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva del Pla General, aquest adquireix vigència, que serà indefinida.
2. La revisió del Pla General és procedent en els supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
 - b) D'acord amb la Llei 23/1983 de 21 de novembre de Política Territorial.
 - c) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
 - d) Quan s'hagi urbanitzat completament el cinquanta per cent del sòl urbanitzable total.

Art. 5.- Modificació.

1. En qualsevol moment es podran modificar els distints elements i determinacions del Pla General. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu als apartats 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. 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 propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi de caràcter macroubanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
3. D'ésser necessari, el projecte haurà de complir les prescripcions de l'article 159 del Reglament, pel que fa a l'aprofitament mitjà.
4. Els projectes de modificació es tramitaran segons l'establert als articles 49 i 50 de la Llei del Sòl i 161 i 162 del Reglament.

Art. 6.- Interpretació.

1. Les determinacions del Pla General i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat així com la realitat social del moment el que han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), 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 més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
4. Les determinacions del Pla General fora de terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives.



Art. 7.- Obligatorietat.

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del Pla General i especialment d'aquestes Normes.

Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

Art. 7.- Claus d'identificació.

A l'enunciat de cada sistema, zona o sector se n'assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols.

Art. 9.- Regulació del Programa d'Actuació.

1. El Programa d'Actuació es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa, fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, en el marc del procediment de revisió del programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i la tramitació del qual es farà segons el previst als 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.

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

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 preveuen la Llei del Sòl i el Reglament i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.
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 i 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 en sòl urbà.



1. Només serà preceptiva la prèvia formació de Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en les àrees respecte les quals es faci expressa previsió.
2. Tanmateix, es podran formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol àrea del sòl urbà.

Art. 12.- Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, 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 Parcial haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla General, no obstant es podran desplegar en forma de subsectors com preveu la Llei d'Adequació.
3. En sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant els Programes d'Actuació Urbanística i successivament els pertinents Plans Parcial, els quals hauran d'incloure el territori complet relacionat amb cada etapa d'execució, o la totalitat del sòl, si hi ha una única etapa.
4. Els Programes d'Actuació Urbanística hauran de comprendre al menys una extensió de terrenys igual a la superfície mínima aquestes actuacions.

Art. 13.- Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament.
2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
 - a) Protecció del paisatge.
 - b) Protecció de les vies de comunicació.
 - c) Protecció d'horts, espais forestals, conreus.
 - d) Protecció d'elements naturals.
 - e) Millora del medi rural.
 - f) Per a determinar les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.

Art. 14.- Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.

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



regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori que són:

1. Sistema viari.
2. Sistema ferroviari.
3. Sistema de serveis.
4. Sistema d'espais lliures.
5. Sistema d'equipaments.
6. Sistema de proteccions dels sistemes generals.

Art. 15.- Plans Parcials.

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 i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.
2. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.
3. Tanmateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 118 i 119 de la Llei del Sòl.
4. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament, respectivament.
5. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.
6. Els Plans Parcials dels sectors l'aprofitament mitjà dels quals sigui superior al mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable programat per a cada quadrienni, hauran de contenir, a més de la divisió poligonal, l'especificació de la quantia de l'escreix d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general adscribibles a l'esmentat escreix, d'acord amb el que es preveu als articles 50 i 51 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 16.- Adequació al Pla General.

1. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General i si és el cas del Programa d'Actuació Urbanística, però no modificar-les, tal com disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i els articles 43 i 44 del Reglament.
2. Els Plans Especials per bé que no poden classificar el sòl, el poden qualificar (art. 76 del Reglament de Planejament), si bé poden modificar el seu ús, per millorar les dotacions públiques.
3. Els Plans Especials de Reforma Interior no podran modificar l'estructura general del Pla General.
4. 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.

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.- Precisió de límits.

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

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

1. Alineacions o línies d'edificació vigents.
2. característiques topogràfiques del terreny.
3. límits de la propietat rústica o urbana.
4. existència d'arbres o altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:5.000 d'aquest Pla General.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla General, aquell límit s'adaptarà a allò que s'hagués definit en el Pla General.

Art. 18.- Catàleg.

D'acord amb el que es preveu als articles 25 de la Llei del Sòl i 86 del Reglament es podrà formar un Catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic i dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest catàleg haurà de comprendre almenys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre Patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals per aquest Pla General, i prendrà els annexes que el Pla presenta com documentació bàsica a desenvolupar.

GESTIÓ DEL PLA GENERAL.

Art. 19.- Execució del Pla.

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



Art. 20.- Projectes d'Urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes al 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 i 67 i següents del Reglament de Planejament. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar integralment les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 21.- Concessions per equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en 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 ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Art. 22.- Execució del planejament en sòl urbà.

1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que al menys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.
2. Aquest Pla General conté la delimitació de diverses unitats d'actuació, precisant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren
En qualsevol moment, d'acord amb el que serà previst als 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·lador, llevat que tal Unitat d'Actuació tingui només per objectiu el repartiment de les despeses d'urbanització (art. 59 del Reglament de Gestió).

Art. 23.- Aplicació de contribucions especials.

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.

Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiaris.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà el Pla o al Projecte d'Urbanització o d'Obres, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.



INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS.

Art. 24.- Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Tanmateix, és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids i, en general, per a qualsevol activitat que afecti a 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. 25.- Actuacions d'altres Entitats Públiques.

En relació amb els actes assenyalats a l'article precedent, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i als articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 26.- Caducitat.

1. Les llicències caduquen a l'any del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades.
També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el primer cas, no es podrà concedir pròrroga. En el segon, la pròrroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major.
2. En tot cas, les obres emparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys, prorrogable per un altre. Esgotats aquests terminis, s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.

Art. 27.- Contingut.

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments, 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, ús, 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 a 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. 28.- Requisits comuns de les sol·licituds de llicència.

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
 - a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;
 - b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació;
 - c) Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·liciti la llicència;
 - d) Les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents i
 - e) data i lloc.
2. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
3. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

Art. 29.- Llicència d'obres de nova construcció.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, els projectes tècnics es composaran, com a mínim, de Memòria, Plànols, Plec de Condicions i Pressupost, a més de les exigències assenyalades per altres extrems de les Normes, així com d'ordenació jurídica vigent.
2. La Memòria descriurà l'obra o instal·lació, s'explicarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada. S'expressarà específicament que el projecte compleix aquestes Normes i les del Pla Parcial en el seu cas, així com les altres disposicions aplicables.

3. Els plànols de l'edificació, amb les plantes i façanes, així com amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència, seran com a mínim a escala 1:100 i estaran acotats de forma que permetin la comprovació. Serà obligatori la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, en el que s'expliqui l'obra projectada i la seva relació amb el carrer i al menys una cruïlla pròxima.

Si el solar de l'edifici està adscrit a un Pla Parcial o Especial aprovat, es dibuixaran les línies d'aquell precisament en els aspectes que afectin l'emplaçament de l'obra a fi i efecte que es pugui comprovar l'adequació del projecte.

Art. 30.- Llicència de parcel·lació.

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, s'acompanyarà un projecte tècnic que tindrà com a mínim una Memòria que descriurà les finques de que es tracti, el Pla Parcial o document urbanístic al que es fa referència, i les condicions urbanístiques del sector, en especial l'edificabilitat de les parcel·les, i els plànols hauran de reflectir la incidència del planejament vigent, la divisió inicial de la propietat i les parcel·les proposades. Igualment es presentarà una valoració urbanística dels terrenys.

Art. 31.- Llicència d'urbanització.

Amb la sol·licitud de llicència d'urbanització s'acompanyarà un projecte tècnic que tindrà com a mínim: una Memòria que descriurà les finques de que es tracti, el Pla Parcial o document urbanístic al que es fa referència, i les condicions urbanístiques del sector; i els plànols que hauran de referir els moviments de terra; les obres de fàbrica; pavimentació; abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis; evacuació d'aigües i sanejament; xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons; xarxa de distribució de gas, plantacions d'arbrat i jardineria. L'explicació de la urbanització vindrà referida amb els plànols de perfils dels terrenys que calgui per fer clara la seva compensació. Igualment s'acompanyaran el plec de condicions i pressupostos per acometre l'obra.

Art. 32.- Llicència d'enderrocament.

Amb la sol·licitud de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions, es presentarà com a mínim un plànol de situació a 1:2000 i el projecte d'enderrocament haurà de constar de Memòria descriptiva, Plec de Condicions i documentació gràfica dels esquemes de plantes i seccions i fotografia de les façanes. Serà obligatòria la comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres.

Art. 33.- Edificació i urbanització simultània.



Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió.

RÈGIM DEL SÒL

Art. 34.- Règim urbanístic.

- a) El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:
- b) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- c) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- d) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o unitats.

Art. 35.- 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 previst als articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, i els articles 91 i 93 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. 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 a l'article 4 d'aquestes Normes.

Art. 36.- 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 Parcial o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a: 1) sistema viari; 2) sistema ferroviari; 3) sistema de serveis tècnics; 4) sistema d'espais lliures; 5) sistema d'equipaments; 6) sistema de protecció de sistemes generals.
2. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons 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. 39.- Cessions gratuïtes.

1. En sòl urbà els sòls destinats als sistemes locals següents: vials, parcs i jardins i centres d'EGB, seran de cessió gratuïta i obligatòria en els termes i amb les modalitats previstes a l'article 83 de la Llei del Sòl. També seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris els sistemes locals la concreció dels quals resulti d'un Pla Especial de Reforma Interior, o d'un Estudi de Detall o estiguin inclosos en unitats d'actuació. Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes podran ésser expropiats. Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General sigui de domini provat, continuaran en règim de propietat privada. El mateix règim tindran els espais previstos per la seva ampliació.
2. En el sòl urbanitzable, els sistemes locals seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris.

CAPÍTOL SEGON

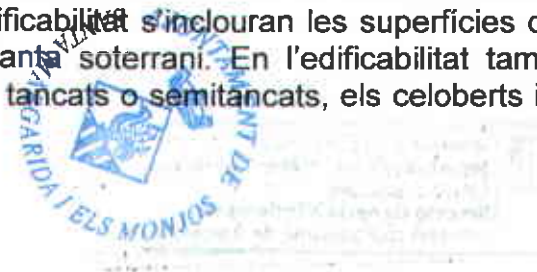
DISPOSICIONS COMUNES A L'ORDENACIÓ

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

Art. 101.- Definició.

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2st/m^2s (metre quadrat de sostre edificable/metres quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions 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 els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
3. L'envoltant màxim d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.



L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 102.- Definició dels conceptes.

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:
 - a) Parcel·la. Porció de sòl edificable.
 - b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establerts en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
 - c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl.
 - d) Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
 - g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
 - h) Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables no ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
 - i) Celobert. Espai no edificat situat dins del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
 - j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances, tal i com cuines, banys, safareig, despatx, etc.

Art. 103.- Mides mínimes del solar. ¹

1.- S'estableix en 7 metres l'amplada mínima de façana i en 100 m² la superfície mínima de qualsevol solar edificable, llevat dels dos casos següents:

- a) En zones urbanes ja existents anteriorment a l'aprovació d'aquest Pla General i amb impossibilitat d'ampliar l'amplada del solar.
- b) En el cas de zones ja previstes per aquest Pla General.

2.- Mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall, també podrà admetre's una amplada de façana no inferior a 5,60 metres en els casos i amb les condicions següents:

- a. Que no es tracti d'una zona consolidada.

¹ DOGC Núm. 1256 - 16/02/1990

Modificació Puntual Normativa Urbanística, Art. 103.

- b. Que es tracti d'operacions col·lectives i unitàries, segons el tipus d'habitatges en filera.
- c. Que no s'augmenti la densitat total d'habitatges que resultaria d'aplicar la façana de 7 metres fixada al punt 1 d'aquest article.
- d. Que cada proposta demostrï la viabilitat i oportunitat de l'ordenació proposada.

Art. 104.- Planta baixa.

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 6,60m per sobre o 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspon a la parcel·la.
La planta baixa, per a ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una càmera d'aire de 0,20 m, o paviment de ciment Portland artificial impermeabilitzant amb un gruix de 0,20m.

Art. 105.- Planta soterrani.

1. Plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
Les plantes soterranis no compten en els índex d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.
2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

Art. 106.- Alçada de les plantes pis.

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser en alguns punts d'1,80m., però el promig d'alçada interior de la planta haurà d'ésser com a mínim de 2,20 m.

Art. 107.- Elements tècnics de les instal·lacions.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 108.- Cossos sortints.

- 1) Són cossos sortints tancats els miradors i tribunes amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos



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

- 2) a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 b) Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable
 Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
 e. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
- 3) Són prohibits els cossos sortints en planta baixa.
- 4) Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 metres del nivell de la voravia.
- 5) No s'admeten cossos sortints en carrers d'amplada inferior a 6 metres.

Art. 109.- Vol màxim dels cossos sortints.

1. El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial sempre que sigui superior als 6,- m. Si aplicant aquesta regla resultés un vol superior a un metre, s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la que recua, amb el límit màxim d'un metres.
 Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat normal a la façana i situat a un metre de la paret mitgera.
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 d'un metre.
 A l'espai lliure interior d'illa no es permeten els 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 podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. Per a determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

Art. 110.- Elements sortints.

1. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 metres d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m., quan afectin a menys de la cinquena



part de l'amplada de la voravia, o de 0,10 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana, tal com aparadors, marquesines, rètols, etc.

2. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 8 m. i fins a un màxim de 0,90 m. per als carrer de 15 o més.

Art. 111.- Ventilació i il·luminació.

1) a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, tal com cuines, banys, safareig, despatx, etc. podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

- 2) El disposat sobre patis i sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Art. 112.- Celoberts.

1. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts depèn de llur alçada. La dimensió del celobert serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3m.) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

| Alçada del celobert (núm. de plantes pis) | Superfície mínima (m²) |
|--|--|
| 1 | 9 |
| 2 | 10 |
| 3 | 12 |
| més de 3 | 14 |

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

Art. 112 – bis.- Espais lliures privats (clau 16)

1. Amb la finalitat d'assegurar la utilitat urbanística d'espais lliures d'edificació, es qualifiquen com espais lliures privats terrenys lligats a grups d'edificació.
2. Hauran d'ordenar-se com a jardins o parcs, essent incompatibles els usos no admesos per aquests darrers.

Art. 113.- Patis de ventilació.



La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

| Alçada del pati (núm. de plantes pis) | Superfície mínima (m ²) |
|--|--|
| 1 | 5 |
| 2 | 5 |
| 3 | 7 |
| més de 3 | 9 |

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS A VIAL.

Art. 114.- Conceptes.

Els conceptes citats tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.
- b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Ample de vial. És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f) Mitgera. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa o Mançana. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa. És l'espai d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 115.- Alçada Reguladora.²

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert segons la taula següent:

| <u>Amplada carrer</u> | <u>Núm. màxim de plantes</u> | <u>A.R.M.</u> |
|-----------------------|------------------------------|---------------|
| menys de 5 m. | Baixos | 4,5 m. |
| 5 < 10 | B 1 | 7,5 m. |
| 10 < 15 | B 2 | 10,5 m. |
| > 15 | B 3 | 13,5 m. |

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de l'alçada, fins a 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 planta.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima es permetran:
- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, 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 volada dels ràfecs.
- En habitatges familiars com a ampliació del programa d'habitatge, sempre que l'alçada lliure mínima sigui igual o superior a 1,80 metres i que el promig d'alçada lliure a l'interior de la planta sigui igual o superior a 2,20 metres.
- En habitatges plurifamiliars no s'admetrà mai la utilització independent d'aquesta superfície, podent-se destinar tan sols a les dependències generals de tot l'edifici, tal com dipòsits, magatzems, instal·lacions, així com aquelles dependències relligades als habitatges de la planta inferior.
- No s'admetrà l'aparició de terrasses planes que superin en planta 1/3 part de la superfície de projecció del corresponent vessant de coberta inclinada.
- La separació dels límits d'aquestes terrasses de les mitgeres, façanes en el seu cas, careners o extrems de ràfecs i voladius en cap cas serà menor d'1,5 metres.
- b) Les cambres d'aires i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors i de separació entre terrats que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m., si són transparents amb reixes i 1 m., si són opaques.

² Modificació Puntual:

DOGC 14/05/1990

Modificació Normes Urbanístiques. Art. 115.3



- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
4. S'exceptua d'aquestes alçades anomenades:
- Front Est de la carretera de Cal Rubió, en el tram corresponent a les illes triangulars: Planta baixa i 2 plantes pis.
 - Front Sud del carrer Sant Antoni, confrontant amb la Unitat d'Actuació núm. 10: Planta baixa i una planta pis.
 - Front Sud de la Carretera Nacional 340 a La Ràpita, entre el carrer de la Mare de Déu i el nou enllaç d'accés a la zona industrial: Planta baixa i 2 plantes pis.

Art. 116.- Regles sobre determinació d'alçades.

1. En el cas d'edificis amb façana a dues o més vies de diferent amplada, que facin cantonada o xamfrà, l'alçada reguladora més alta es podrà córrer pel carrer adjacent, més estret, fins a una longitud màxima; comptada a partir de la cantonada o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, igual a la profunditat edificable de la mançana o bé igual a 20 m si la mançana fos totalment edificable.
2. Edificis amb façana a places.
Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen.
Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.
Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

Art. 117.- Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o similars o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.
En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 118.- Profunditat edificable.

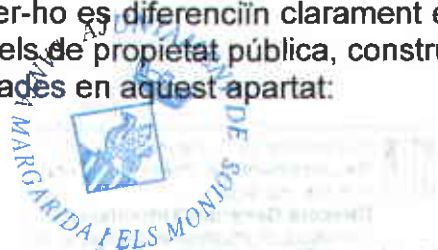
1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa i definir l'espai lliure interior d'illa o mançana.
3. Excepte els casos que es fixi una altre mida, es considerarà edificable el 60 % de la superfície de la mançana amb una profunditat edificable mínima de 12 m. a comptar des de les alineacions oficials.

Art. 119.- Espai lliure interior.

1. Si en l'espai interior d'illa no es pot inscriure un cercle de 8 metres de diàmetre, aquest espai no tindrà l'atribució d'espai interior d'illa i en conseqüència no estarà permès ventilar-hi les dependències principals de la vivenda.
2. Podrà ésser ocupats en planta baixa i queda prohibit l'ús de vivenda en l'espai lliure interior d'illa.

Art. 120.- Reculades.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:
 - a) Reculada a tot el frontal d'alineació d'illa.
 - b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
 - c) Reculada a plantes pis.
2. Les alineacions reculades a la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització seran a càrrec del propietari. L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall. L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, caldrà comprendre l'eixamplament. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.
3. Les alineacions reculades de la modalitat b) o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:
 - a) Que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de 10 metres.
 - b) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
 - c) Que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública, construint una tanca.Les reculades en aquest apartat:



- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
 - b) No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
 - c) No donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa es permeten si hi concorren els següents requisits:
- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
 - b) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de la mitgera.
 - c) Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
5. A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:
- a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2 metres i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.
 - b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 121.- Conceptes.

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació aïllada són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes i
- f) Edificacions auxiliars.

Art. 122.- Desenvolupament del volum edificable.

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

Art. 123.- Ocupació màxima de parcel·la.

1. 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.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte que es fa menció explícita de fer-ho possible.

Art. 124.- Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

Art. 125.- Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.
Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
 - c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,00 m., si són opaques o d'1,80 m., si són transparents o de reixes.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
 - e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
3. Llevat dels supòsits en que s'estableixi de forma específica i equivalència entre plantes i alçada amidada en metres es regularà per la taula següent:



| | | |
|------|-------|---------|
| PB | | 4,5 m. |
| PB 1 | | 7,5 m. |
| PB 2 | | 10,5 m. |
| PB 3 | | 13,5 m. |

Art. 126.- Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.

Art. 127.- Tanques.

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà passar l'alçada de 0,80 m. amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit, la resta fins a 2 metres hauran d'ésser calades o vegetals.

REGULACIÓ D'USOS.

Art. 128.- Bases de la regulació.

1. El Pla General regulen de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable programat el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. Amés a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General indica l'ús predominant i la proporció obligatòria per cada unitat urbanística integrada. La indicació de l'ús global pot fer-se de forma alternativa.
4. En sòl urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.
5. Donada la seva significació, en el marc d'aquestes Normes es regulen de forma específica els usos extractiu, industrial i de vivenda.
6. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 129.



Art. 129.- Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla General pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:
 - Restringir les localitzacions i característiques dels usos.
 - Prohibir usos admesos pel Pla General.
 - Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla General i mantinguts pel Pla Especial de Reforma Interior.
3. En el sòl urbanitzable programat, el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.
4. En sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació Urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. El successiu planejament parcial ha de fer la regulació concreta dels usos.
5. En general, els Plans Especials de protecció del Patrimoni Històric i Cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 130.- Classes d'usos.

Segons la seva funció i els efectes d'edificació aquest Pla General defineix els següents usos.

1. Ús de vivenda o residència que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar. Inclou les dependències directament relacionades amb l'ús residencial inclòs l'aparcament de cotxes de la pròpia residència. Aquest ús residencial podrà venir especificat en algunes zones segons dues categories:
 - a) Vivenda unifamiliar. És l'edifici per habitatge situat en parcel·la independent.
 - b) Vivenda plurifamiliar amb accés i elements comuns. També inclou altres formes col·lectives (hotels, apartaments...)
2. Ús de serveis a la residència. Correspon a locals oberts al públic i destinats a serveis privats al públic (comerç, serveis personals, bancs, despatxos professionals, etc.)
3. Ús de garatge, comprèn les edificacions dedicades a guardar vehicles automòbils en règim d'explotació.
4. Ús de Taller Artesanals, correspon a tota activitat productiva desenvolupada en el marc familiar o en petites empreses, amb elaboració poc mecanitzada i que el nombre de treballadors no sigui superior a quatre. Els magatzems rurals tindran aquesta categoria, així com elaboració vitivinícola i del cava. S'estableix un límit de superfície de 1.000 m². D'altre banda ja tindran la funció industrial i hauran de seguir aquells requeriments.
5. Ús industrial. Inclou aquells usos orientats a la transformació mecànica dels productes. També inclou els dipòsits i magatzems de gran mida i el comerç de majoristes en les diferents formes.

Art. 131.- Usos provisionals.



1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten 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 obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada del propietari, s'inscriu en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà. Només podran renovar-se fins a un màxim de tres cops les autoritzacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

Art. 132.- Definició.

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

Art. 133.- Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en sòls urbà i urbanitzable.

Art. 134.- 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 podrà atorgar-se quan no es compleixen 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 del Penedès.
 - b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
 - c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents de les aigües superficials o subterrànies.
 - d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

Art. 135.- Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal concretarà 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 requisits a que es refereix l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge. En el cas de les canteres, es tindrà especial cura en que el necessari moviment de terres es faci en els llocs menys visibles des de la vall central de l'Alt Penedès i, amb la menor alteració possible de l'equilibri ecològic.
- 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 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 que quedarà el terreny un cop afectada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar en el possible els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostra 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 volum d'àrids que s'hauran d'extreure'n.
- g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

Art. 136.- 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 puguin afectar la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
2. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la presentació o 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 pre-existent i prendre cura de la població fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

US INDUSTRIAL.

Art. 137.- L'Ordenança Industrial.

1. El Pla General reconeix els emplaçaments industrials ja existents en el municipi i fa la previsió dels requeriments urbanístics que han de complir les indústries existents i el futur desenvolupament industrial.
En tot cas el fet que el Municipi reculli indústries bàsiques de naturalesa molt diversa, fa que la normativa tècnica pel seu desenvolupament i control tingui una singularitat gran que exigeix un tractament adequat.



2. L'Ajuntament redactarà amb el menor plaç possible una ordenança industrial que reguli adequadament la instal·lació i funcionament dels diferents processos industrials i dels tallers de menor escala, avaluant acuradament els graus de molèstia per raó de soroll, vibracions i pols, emanacions nocives, pudors i vapors, aigües residuals, explosions, incendi, contagi radiació. En cada cas s'assenyalarà els nivells de tolerància admissibles.
3. En tant aquesta nova ordenança no estigui aprovada s'estarà a la regulació que a continuació s'expressa.

Art. 138.- Classificació.

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

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

1. Indústries compatibles amb la vivenda, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 1 KW si és en planta pis o 5 KW si és en planta baixa o soterrani, que no transmetin molèsties a l'exterior, emanacions o perills especials, i que no produeixin sorolls superiors a 50 decibelis (dBA), mesurats al límit de parcel·la, a l'altre costat del mur o sostre de separació del veí.

A efectes de limitació d'aquesta categoria, s'entendrà que són activitats "molestes i incòmodes" les que pel soroll, vibracions o trepidacions que provoquen o pels fums, gasos, olors, boires, pols en suspensió o substàncies que eliminen, molestin als veïns immediatament propers al lloc on se situen aquests establiments.

Les activitats de serveis a una comunitat de vivendes:

Bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de mantenició d'aparells elevadors, etc.. es classificaran dins d'aquesta categoria industrial, llevat que pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona.

Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbil i maquinària en general i magatzem. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties a les vivendes contigües, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domina l'ús residencial.

El nivell de soroll admès per aquesta categoria és de 60 decibelis. La potència màxima permesa és de 25 KW.



Als efectes de limitació d'aquesta categoria, s'entendrà que són "insalubres" aquells establiments on es produeixin desprendiments de productes que al llençar-los a l'atmosfera o dipositar-los al terra els contaminin, de forma que se'n pugui derivar un perill per a la salut humana. Es consideraran "perillosos" els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles d'originar greus riscos per combustions espontànies o explosions determinants d'incendis i projecció de materials, que puguin ésser originats voluntàriament o involuntàriament i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i béns de tota mena.

Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers... etc.- que s'han esmentat al punt anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria, quan superin els límits de superfície que s'assignaran dins la normativa de les zones de sòl urbanitzable o tipus d'ordenació del sòl urbà.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes no admeses contigües a d'altres usos que no siguin industrials. Compreses la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d'aquelles la insalubritat de les quals no pot ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats. El nivell màxim de soroll admès és de 100 decibels.

A la valoració de la insalubritat d'aquesta categoria també es tindrà en compte els perjudicis que puguin causar-se a la riquesa agrícola i forestal.

Art. 139.- Activitats reglamentades.

Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" s'estarà al que es disposa al Decret 2424/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclator ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 140.- Regulació.

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits exnovo pel Pla, es regularà a la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació del sòl urbà.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquell apartat de normativa.

Com a límit màxim es fixarà una superfície de 400 m² per a la categoria 1^a, 1.000m² per a la 2^a i sens límit per a la 3^a.

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 ésser mai superior al 50 % dels valors màxims establerts.



L'augment de potència estarà permès en les instal·lacions d'ascensors, calefacció, generadors, condicionament d'aire i similars.

Les instal·lacions de condicionament domèstic, podran disposar dels elements i potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per a evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesurarà en decibelis i la determinació del límit es farà en el domicili del veí afectat per les molèsties on en les condicions menys favorables no es sobrepassin els 45 dBA.

En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h. el nivell de soroll de fons, entenent-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

Art. 141.- Consideració de la categoria quan s'apliquen les mesures correctores.

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emparables i de reconeguda eficàcia s'eliminen o redueixen les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat –a tots els efectes– com de categoria immediatament inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no conseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà l'eficaz funcionament, l'Administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 142.- Nivell d'indústria.

A efectes d'ordenació urbanística s'estableixen quatre nivells d'indústries segons el tamany:

- Tallers artesanals i petits magatzems, de parcel·la inferior a 1.500 m².
- Petita indústria, fins a 5.000 m² de parcel·la.
- Mitjana indústria, fins a 50.000 m² de parcel·la.
- Gran indústria, ocupant una superfície superior a les 5 Ha de sòl.

Art. 143.- Abocaments industrials.

L'aigua residual derivada de processos d'elaboració industrial serà decantada i 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 no contaminants podran desaiguar directament, amb un sifó hidràulic previ.

ÚS DE VIVENDA.

Art. 144.- Ordenança.



Com a desenvolupament d'aquest Pla podrà aprovar-se una ordenança per a completar la regulació de l'ús de vivenda. Aquesta ordenança podrà alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de la vivenda i les seves dependències.

Art. 145.- Definicions.

1. S'entén per superfície útil les diverses dependències de vivenda, la superfície del 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 la vivenda, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge, dels banys i de la cuina.

Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes.

Art. 146.- Superfície de les dependències.

Les diverses dependències de la vivenda hauran de complir les següents condicions de superfície i volum:

| | | |
|-----------------------|--------------------|---------------------|
| - Menjador | 10 m ² | 26 m ³ |
| - menjador-cuina | 14 m ² | 36,4 m ³ |
| - dormitori principal | 10 m ² | 26 m ³ |
| - dormitori | 6 m ² | 15,6 m ³ |
| - cuina | 5 m ² | 13 m ³ |
| - bany | 3 m ² | 6 m ³ |
| - safareig o retret | 1,5 m ² | 3 m ³ |

Art. 147.- Il·luminació i ventilació.

1. La il·luminació i ventilació de les estances serà una desena part (1/10) de la superfície de la planta.
2. Com a mínim el menjador, el dormitori hauran de ventilar a la façana del carrer o del pati de mançana.
3. Les escales en edificis de més de dues plantes hauran de tenir il·luminació i ventilació lateral d'1 m² de superfície mínima per planta, exceptuant la planta baixa. En els altres casos, es podrà fer mitjançant claraïa.

Art. 148.- Dependències mínimes.

Cada vivenda haurà de tenir una dependència de bany, l'accés a la qual no es podrà fer des de dormitoris ni cuina. Si l'accés es realitzés a través del menjador o de la cuina menjador, haurà de quedar separat d'aquestes estances per una dependència amb doble porta. A les vivendes amb cinc dormitoris, podrà accedir-se al bany a través del dormitori.

Art. 149.- Escales.



Les escales tindran una amplada mínima de 80 cm., amb esglaons de 27 cm. com a mínim d'estesa i 19 cm. com a màxim d'alçada.

En les edificacions la darrera planta de les quals es trobi a més de 14 m. de la cota de la porta d'entrada, serà obligatori la instal·lació d'ascensor.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DELS SISTEMES

SISTEMA VIARI (CLAU 1).

Art. 201.- Definició.

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

Art.- 202.- Tipus de vies.

1) Aquest Pla General estableix els tipus-vies següents:

- a) Autopista.
- b) Carreteres. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposen la Llei de Carreteres 51/1974, de 19 de desembre, i el seu Reglament d'11 de febrer de 1977.
- c) La xarxa arterial està constituïda per aquells elements d'autopista i carreteres que envolten el casc urbà, constituint variants o circumval·lacions del mateix.
- d) Xarxa viària Local. Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa local es divideix en:
 - d.1 Xarxa viària bàsica, que compren les rondes i eixos fonamentals, vials d'ús dominant de circulació rodada i vials d'ús dominant als vianants. També compren els camins agrícoles estructuradors.
 - d.2 Xarxa viària secundària.

2) Aquest Pla General assumeix el traçat de l'autopista i reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària local bàsica en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla General a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndars fixats per a cada sector. Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà.

Art. 203.- Desenvolupament.



1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguin aquestes indicacions els Plans Especials o Parcials, si és el cas, els Estudis de Detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació
2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals, per desenvolupar-hi una millora significativa.

Art.- 204.- Necessitat de llicència.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 24 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. l'Administració Municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 205.- Protecció del sistema viari.

1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb l'article 35 de la Llei 51/1974 des de la línia exterior de l'explanada de la via. La zona d'afecció de la variant de la N-340 es fixa en com m. En les cruïlles d'aquesta via amb altres existents o en projecte, la zona d'afecció queda definida per els plànols d'ordenació.
2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla General i en la legislació de carreteres.
3. Els Plans Parcials o Especials o els Estudis de Detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla General. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.
4. Les modificacions de la xarxa viària local bàsica que no compleixen les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla General.
5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans Especials o Estudis de Detall, o mancants d'aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podrà variar justificadament la forma dels enllaços però no reduir-ne les reserves del sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni



els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art.- 206.- Ordenació de cruïlles.

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.
2. D'altra banda, les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica o de les vies assenyalades en l'explicació dels plànols d'ordenació general, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta àrea quedarà definida per la corba que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.
3. En sòl urbà, el Pla General especifica els xamfrans que s'hauran de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places. En supòsits d'alineació en curva es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà.

Art. 207.- Àrees d'aparcament.

En el desenvolupament del sector del sòl urbanitzable previstos es preveuran com a mínim els espais d'aparcament previstos en el Reglament de Planejament.

Art. 208.- Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

SISTEMA FERROVIARI. (CLAU 2).

Art. 209.- 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 i els corresponents espais de protecció.

Art. 210.- Règim.

1. En l'edificació i els usos del sòl confrontant amb 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 es situaran a una distància mínima de disset (17) metres de la via, llevat dels solars separats de la via de ferrocarril per un vial, l'edificació dels quals haurà de seguir l'alineació del vial. En sòls urbanitzable i no urbanitzable, l'edificació haurà de separar-se com a mínim trenta (30) metres de la via del tren.

Art. 211.- Condicions especials per als Plans Parcial.

1. Els Plans Parcial dels sectors creuats o confrontats amb el ferrocarril regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes a l'article anterior, que tindran, però, la consideració de mínimes.
2. 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.

Art. 212.- Mesures de seguretat.

1. Els Plans Parcial hauran de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar les vies de 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.
2. 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 els 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. 213.- Llicència municipal.

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

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. (CLAU 3)

Art. 214.- Definició i contingut.

1. Aquest Pla General conté l'ordenació dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics compren:
 - a. L'abastament d'aigües. Compren l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.



- b. Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Compren les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
- c. Instal·lacions de subministrament de gas. Compren les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transports d'alta pressió i gasoductes.
- d. Sanejament. Compren la xarxa de clavegueres , les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
- e. Abocadors d'escombraries que es delimitin.
- f. Telefonia.

Art. 215.- Condicions d'ús funcionals.

- 1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- 2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions així com els espais lliures necessaris per a la seva correcta implantació i funcionament, tot mantenint la qualificació de sistema, tindran tractament de jardí privat.
- 3. S'admetrà, excepcionalment, l'ús d'habitatge destinat al guardià de la instal·lació.

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES. (CLAU 4)^{3 4 5}

Art. 216.- Definició.

- 1. Compren els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.
- 2. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que comprenen els parcs urbans generals 4/1 i les àrees esportives 4/3 els parcs urbans locals 4/2 que estan al servei directe d'una àrea o sector, i que són els parcs de la vila.
- 3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1 b) de la Llei del Sòl i a l'article 25.1 c), primer paràgraf, del Reglament.
- 4. En relació funcional amb el sistema d'espais lliures, es preveu un règim especial per als jardins locals comunitaris 4/4 i per als espais de verd privat d'interès especial 4/5.

³ DOCC Núm. 2988 - 05/10/1999. (Modificació plànols)
Modificació Puntual Ampliació Sòl Urbà a Cal Claramunt de Santa Margarida i els Monjos.

⁴ DOGC Núm. 2039 - 19/04/1995 (Modificació Plànols Clau 4/1 i 4/3)
Modificació PGOU a la zona d'espais lliures i equipaments de l'Av. de Cal Rubió que limita amb el Pol. Ind. Casa Nova.

⁵ DOGC Núm. 4294 - 04/01/2005
Mod. Puntual PGOU que afecta la parcel·la situada al carrer Illes Balears cantonada Av. de Cal Rubió, i una finca colindant amb el Parc del Foix, amb l'Autopista A-7 i amb el marge esquerre del riu Foix.



Art. 217.- Determinacions del Pla General.

1. Aquest Pla General estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.
2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels parcs públics i zones esportives, i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials i Estudis de Detall que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla han de redactar-se en les àrees o unitats en que així s'estableix.
3. Respecte dels jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla estableix els estàndars corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-se les que són bàsiques per a l'estructuració urbanística general.

Art.- 218.- Usos.

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. Així s'admeten construccions i instal·lacions que no comportin cap perjudici a la utilització pública de l'espai lliure.

Art. 219.- Condicions de les àrees esportives.-

1. El pendent dels terrenys serà inferior al 10 %, llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla General.
2. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m²st/m²s.
3. L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40 %.
En l'aplicació dels dos índex precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.
4. S'admet l'activitat d'escola de xofers.

Art. 221.- Verd d'interès especial. (Clau 4/5)

1. Es qualifiquen com a verd d'interès especial aquells espais no edificats amb una vegetació que convé protegir o integrats en un ambient o entorn a preservar. És finalitat del Pla assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys afectant-los com a sistema.
2. Queden prohibides les transformacions que suposin la desaparició o merma dels arbres i vegetació, i en general, dels elements que constitueixen l'ambient d'interès especial.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. (CLAU 5)^{6 7}

⁶ DOGC Núm. 2039 - 19/04/1995 (Modificació Plànols)
Modificació PGOU a la zona d'espais lliures i equipaments de l'Av. del Cal Rubió que limita amb el Pol. Ind. Casa Nova.

⁷ DOGC Núm. 2057 - 31/05/1995 (Modificació Plànols)
Modificació PGOU consistent en la modificació de la classificació d'un terreny al costat del Pol. Ind. Casa Nova.



Art. 222.- Definició i Règim.

Compren els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. En les zones industrials podran destinar-se al servei de l'activitat industrial.

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

La titularitat dels sistemes generals serà preferentment pública, admetrà la titularitat privada del sòl i de l'ús. La Corporació Municipal subscriurà convenis per a la construcció o 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 patrimonis separats a l'ús de l'objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
- b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de cult i activitat 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 prevegui 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 de les finalitats específiques per a equipament la igualtat dels ciutadans al seu accés.

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

Art. 223.- Usos.

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

1. Administratiu: Centres per a l'administració pública, exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.
2. Educatiu: Centres maternals i pre-escolars, d'E.G.B., de B.U.P., de F.P. i instal·lacions annexes.
3. Sanitari-Assistencial: Hospitals, centres de salut i residències de gent gran.
4. Sòcio-cultural i Recreatiu: Cases de cultura, Centres Socials, d'Esplai i/o de Culte, Biblioteques i Llars d'Avis.
5. Industrial: de Servei a la indústria i als seus treballadors.
6. Viari i de servei a la carretera: Estació de Servei, Hostal.
7. Cementiri.
8. Abastiment.
9. Bombers.



Art. 224.- Determinació en sòl urbà.

En sòl urbà, el Pla General indica de forma detallada la localització dels equipaments, excepte en les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials.

Art. 225.- Restants determinacions.

En el sòl urbanitzable, el Pla General estableix els estàndars corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt.

Art. 226.- Assignació d'usos.

1. En aquest Pla General s'assigna l'ús genèric d'equipament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.
En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial.
2. L'Administració podrà redactar un Pla Especial d'Equipament especificant l'ús de cada espai d'aparcament incrementant també les dotacions generals.

Art. 227.- Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què es situen.
2. En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla Especial.
3. l'edificabilitat neta per als nous equipaments no compresos en el sòl urbà es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:
 - a. Educatiu: $0,50 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - b. Sòcio-cultural, Recreatiu i Religiosos: $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - c. Administratiu: $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - d. Sanitari-assistencial i d'altres: $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
4. Els existents a l'aprovació definitiva d'aquest Pla no queden afectats per aquesta Norma.

SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS.(CLAU 6).

Art. 228.- Definició i regulació.

1. En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre els espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament.



2. La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les normes sobre cada sistema, essent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.
3. S'admeten les instal·lacions i usos propis dels sistemes d'espais lliures i equipament compatible amb la finalitat de protecció en cada supòsit sempre que assegurin la continuïtat del caràcter obert de l'espai.

CAPÍTOL QUART

REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 301.- Zones.

Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones i subzones següents:

Zona d'edificis o conjunts d'interès. (Clau 7).

7.1. Històrics i Monumentals.

7.2. A conservar.

Zona residencial en fila. (Clau 8).

Zona residencial aïllada. (Clau 9).

Zona agregats rurals. (Clau 19).

Zona d'ordenació volumètrica unitària. (Clau 11).

Zona de Tallers i Magatzems. (Clau 12).

Zona de Petita Indústria. (Clau 13).

Zona de Mitjana Indústria. (Clau 14).

Zona de Gran Indústria. (Clau 15).

Art. 302.- Desenvolupament del Pla General.

El desenvolupament del Pla en el sòl urbà tan sols exigeix el desenvolupament dels Estudis de Detall i/o Projectes de Reparcel·lació de les Unitats d'Actuació.

Excepte en les zones incloses abans, l'Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Pla General sense la necessitat d'altres documents urbanístics, sense perjudici de l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Pla assenyala.

Art. 303.- Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels Estudis de Detall i els Plans Especials, que hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla General. Tanmateix, el plànol II de la Xarxa de Serveis i Seccions Viàries dóna indicacions per a la definició precisa de les seccions del carrer, el seu ús i la disposició dels serveis.
2. A la vegada, l'Ajuntament formularà un projecte de refundició completa de les rasants de la vila, incorporant-hi i fent efectiva aquelles disposicions.



3. En tot el que no resulti modificat pel Pla General, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 304.- Tractament del sòl urbà.

És finalitat del Pla General el manteniment de la ciutat ja construïda, definir pautes d'intervenció que en facin possible el manteniment com a peça construïda i com a contenidor d'un cos social i de les activitats compatibles amb aquella forma.

La ciutat construïda està feta amb parts ben diferenciades que es recolzen i s'estructuren de formes ben diferents. El Pla General tracta d'identificar les àrees homogènies la seva formació i els problemes actuals en que es troben als efectes d'intervenir de la manera més escaient a cada sector.

Aquest tractament sobre l'espai edificable, ve complementat en el Pla per les actuacions previstes en el sistema viari, per la definició dels espais públics i dels equipaments, i per la resolució dels usos i límits de la ciutat, continguda en els plànols d'ordenació.

Art. 305.- Unitats d'Actuació.

1. Aquest Pla General delimita algunes en 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. Quan aquest Pla General no estableix l'ordenació detallada d'aquestes àrees serà necessari formular el corresponent Estudi de Detall.
4. L'ajust de les unitats d'actuació podrà ésser d'un 4 % (quatre per cent) de les edificabilitats disposades pel Pla.

Art. 306.- Ordenances d'edificació i ús.

Les normes d'aquest capítol, amb els complements i remissions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament.

Art. 307.-

Els terrenys de sòl urbà són qualificats segons el plànol III.4 d'ordenació, amb una categoria de sistema o zona. L'aplicació dels paràmetres d'ús i regulació s'estableixen en la definició de cada zona i/o sistema.

ZONA D'EDIFICIS O CONJUNTS D'INTERÈS. (CLAU 7)

Art. 308.- Definició.

Compren els edificis situats en sòl municipal –amb el règim que sigui- de valor històric i artístic que han de conservar-se en els seus elements bàsics. Seran



edificis que discutits prèviament podran incorporar-se al catàleg en el moment de realitzar-se aquest. És objectiu prioritari del Pla aconseguir el seu manteniment i restauració com peces fonamentals del patrimoni del municipi.

El Pla estableix dues subzones:

- 7-1 Edificis i/o conjunts Històrics i Monumentals, recollits a l'annex I, dels edificis o conjunts que pertoca una conservació íntegra o una restauració harmònica de les parts de l'edifici. (Alguns d'ells en sòl no urbanitzable).
- 7-1 Edificis i/o conjunts a Conservar, recollits a l'annex II, dels edificis o conjunts a mantenir-ne els seus elements més rellevants. (Alguns d'ells en sòl no urbanitzable).

Art. 309.- Condicions d'ordenació i edificació.

Per la subzona 7-1.

- a.1 No s'admeten augments del volum edificable, llevat dels casos que siguin obres de restauració que assegurin la millora del conjunt ambiental.
- a.2 Només es permeten obres de manteniment estructural i de millora dels serveis.

Per la subzona 7-2.

- b.1- No es permet la substitució o alteració estructural de l'edifici.
- b.2- S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents. Es podrà tan sols incrementar el volum en un 20 % per una sola vegada quan sigui necessari per el desenvolupament correcte dels usos permesos i quedi garantit que no afectarà als elements fonamentals de l'edifici i quan es garanteixi la rehabilitació total de l'edifici.
- b.3 Les obres de millora hauran de respectar els elements significatius de l'edifici i hauran d'harmonitzar amb ells.

Art. 310.- Condicions d'ús.

Per la subzona 7-1.

- a.1- S'admet la continuïtat dels Usos actuals col·lectius, de servei, residencials o representatius.
- a.2- S'estableix com a directriu que l'ús més adequat per aquests edificis és el d'equipament o el residencial.

Per la subzona 7-2.

- b.1- S'admet la continuïtat dels usos actuals existents.
- b.2- Els usos previstos per aquesta zona són els residencials els d'equipament i els serveis a la residència.

ZONA RESIDENCIAL EN FILA. (CLAU 8)^{8 9 10}

⁸ DOGC Núm. 2570 - 03/02/1998 (Modificació Plànols)
Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació per canvi de qualificació de les parcel·les situades als carrers Montanyans i Sant Jordi a La Ràpita de Santa Margarida i els Monjos.



Art. 311.- Definició.

Compren els sectors de sòl urbà que de forma dominant constitueixen els nuclis de Monjos i La Ràpita. L'edificació ha seguit l'alineació dels carrers que de forma relativament regular s'han anat obrint. La major part de les mançanes tenen una forma rectangular molt acusada, al qual cosa fa que la longitud dels quatre carrers de la mançana sigui molt diferent dos a dos: Per aquest motiu l'edificació ha tendit a col·locar-se al llarg dels carrers amb major dimensió de la mançana. Aquesta disposició en filera, configura de forma substancial la zona, i permet que l'espai interior d'illa es perllongui fins als carrers de longitud menor, per damunt de la planta baixa que tanca aquestes façanes. És objectiu del Pla introduir el tractament d'aquestes zones de forma que es pugui permetre una certa colmatació de les mateixes seguint les pautes de la seva formació, evitant una densificació abusiva que malmetés les característiques del conjunt.

Art. 312.- Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'edificació s'ordenarà seguint l'alineació dels vials.
2. L'alçada de l'edificació es produirà d'acord amb la taula reflectida en les disposicions comunes. (art. 115).

2bis¹¹ En el solar afectat per a la prolongació del carrer Anselm Clavé en el límit del sòl urbà dels Monjos, l'edificació s'alinejarà amb la prolongació del carrer d'Anselm Clavé i serà ortogonal, amb l'espai lliure a continuació del carrer de la Perla, la façana sud estarà limitada per la zona d'afectació de Renfe, i s'estableix una alçada reguladora – a la totalitat de la parcel·la- de 7,50 metres corresponents a planta baixa i planta pis.

3. La profunditat edificable serà la que resulti d'una ocupació d'un 70% de la superfície total de la mançana amb una profunditat edificable mínima de 12 m. i màxima de 20m.

Art. 313.- Fixació profunditats edificables.

L'Ajuntament una vegada aprovat aquest Pla General determinarà a cada illa la profunditat edificable procurant en el possible l'adequació de les fondàries a l'estructura parcel·lària i edificatòria existent.

Art. 314.- Condicions d'ús.

⁹ DOGC Núm. 1349 - 01/10/1990 (Modificació Plànols)
Modificació del Pla General d'ordenació de Santa Margarida i els Monjos, per a la substitució de l'ordenació Unitat d'Actuació núm. 1.

¹⁰ DOGC Núm. 4252 - 03/11/2004 (Modificació Normes Urbanístiques)
Modificació del PGOU, a l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 1.

¹¹ DOGC Núm. 1820 - 12/11/1993 (Modificació plànols)
Modificació del PGOU per a la prolongació del carrer Anselm Clavé en el límit de sòl urbà dels Monjos.



L'ús dominant serà el residencial o vivenda així com el de serveis a la residència.

S'admeten també els garatges, equipaments privats i tallers artesanals assimilats a la 1ª categoria industrial.

ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA. (CLAU 9) ^{12 13}

Art. 315.- Definició.

Compren les àrees de sòl urbà amb predomini d'edificació aïllada de vivendes unifamiliars o bifamiliars que constitueixen sectors residencials amb espai lliure de jardí privat a cada parcel·la.

L'extensió Nord de La Ràpita és una clara expressió d'aquesta forma d'assentament.

Art. 316.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada. S'admetrà però la vivenda parejada amb accessos independents.
2. La parcel·la mínima serà de 200 m² amb una amplada mínima de 10 m.
3. L'ocupació màxima de l'edificació serà d'una 40 % de la superfície del solar.
4. El volum màxim edificable serà el resultat d'aplicar a la superfície màxima edificable d'una parcel·la l'alçada de 6 m. Aquest volum màxim no passarà de 4.000 m³.

Art. 317.- Condicions d'edificació.

1. L'alçada màxima serà de baixos i una planta pis amb un màxim de 9 m., amidats en cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici. S'admet una segona planta reculada que no ocupi més de la meitat que la planta primer pis.
2. L'edificació es separarà de la línia del carrer 6 m. i 2 m. dels altres límits.

Art. 318.- Condicions d'ús.

L'ús dominant serà la vivenda unifamiliar o bifamiliar. S'admeten també els serveis lligats a la residència.

¹² DOGC Núm. 1349 - 01/10/1990 (Modificació Plànols)
Modificació del Pla General d'ordenació de Santa Margarida i els Monjos, per a la substitució de l'ordenació Unitat d'Actuació núm. 1.

¹³ DOGC Núm. 2570 - 03/02/1998 (Modificació Plànols)
Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació per canvi de qualificació de les parcel·les situades als carrers Montanyans i Sant Jordi a La Ràpita de Santa Margarida i els Monjos.



ZONA D'AGREGATS RURALS. (CLAU 10) ^{14 15}

Art. 319.- Definició.

1. Compren àrees de sòl urbà formades per edificacions de petit tamany ordenades per carrer de poca amplada, amb disposició de l'edificació entre mitgeres, on hi ha localitzat de forma agregada la residència rural i certes activitats d'emmagatzematge agrícola.
2. Estan situades fora dels nuclis de La Ràpita i Monjos i constitueixen una sèrie d'agregats com són els de: Cal Rubió.

Art. 320.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial. S'admetrà però l'edificació retrassada sempre que es defineixin les tanques seguint l'alineació del vial.
2. El criteri general per a definir l'edificabilitat serà el de l'aplicació d'un coeficient sobre parcel·la de 1,5 m²/m²., una vegada cedits els terrenys dedicats a sistemes, amb un sostre màxim de 750 m².

Art. 321.- Condicions d'edificació.

1. La parcel·la tindrà com a mínim cinc metres d'amplada.
2. L'alçada serà de planta baixa i un pis. S'acceptarà que la planta baixa pugui tenir 5 m. d'alçada i en aquest cas es permetrà dins d'aquella mida l'existència d'un entressolat que no ocupi més de la meitat de la planta baixa.

Art. 322.- Condicions d'ús.

L'ús dominant de la zona és la residència i els serveis lligats a ella.

S'admetrà també l'ús de taller artesanal que permetrà l'emmagatzematge agrícola i s'estarà a la 1^a categoria industrial.

¹⁴ DOCC Núm. 2345 - 06/03/1997. (Modificació Plànols)
Modificació puntual PGOU consistent en la modificació del barri de la Rovira de Santa Margarida i els Monjos.

¹⁵ DOCC Núm. 2988 - 05/10/1999. (Modificació Plànols)
Modificació puntual PGOU Ampliació Sòl Urbà a Cal Claramunt de Santa Margarida i els Monjos.



ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA UNITÀRIA. (CLAU 11)

Art. 323.- Definició.

Compren les àrees en les que s'han produït iniciatives edificatòries de conjunt, o en tot cas,, en les que la configuració de les edificacions presenta un marcat caràcter unitari. El Pla accepta aquestes àrees que es procurarà millorar en les seves condicions d'urbanització.

Aquesta zona es distribueix en tres sectors del sòl urbà:

1. El primer recull el bloc residencial al costat de Mas Catarro, l'ordenació urbana del qual quedarà colmatada al executar el P. Parcial Mas Catarro Sector núm. 13 de S.U.P., segons les directrius d'aquest Pla General.
2. El segon, en la zona del Pla Parcial "Tres Pins" al costat del nucli de La Ràpita. Ordenació i normativa que en termes generals aquest Pla General ratifica, pels blocs que es poden desenvolupar d'acord amb el Pla Parcial vigent.
3. L'àrea de blocs residencials dels carrers Montserrat, Montseny i plaça Costa Daurada.

Art. 324.- Condicions d'ordenació i edificació.¹⁶

1. S'admeten obres de millora, consolidació i reforma de les edificacions actuals.
2. En cas de substitució d'un bloc ja construït no es podrà augmentar el volum.
3. Les condicions d'edificació dels solars del polígon de Tres Pins seguiran les prescripcions de les ordenances específiques d'aquell Pla Parcial, amb tot el que no sigui contradictori amb aquest Pla General.
4. A l'illa delimitada per l'Avinguda de Catalunya, plaça Costa Dorada i carrer Montseny, els solars encara no edificats tindran la mateixa alçada reguladora que els contigus ja existents.

La fondària edificable serà de 16 metres, pel que fa al bloc que dóna front a la plaça i 17,5 pel que fa als blocs paral·lels a la carretera.

Art. 325.- Condicions d'ús.

1. L'ús d'aquestes zones és el residencial.
2. S'admeten els altres usos –excepte l'industrial– com a servei de la residència.

¹⁶ Aprov CUB 14/02/1990
Modificació puntual PGOU Art. 324

ZONA DE TALLERS ARTESANALS I PETITS MAGATZEMS.
(CLAU 12).

Art. 326.- Definició.

Àrees de sòl urbà destinats prioritàriament o exclusivament a l'ús industrial i d'emmagatzematge en petita escala.

Art. 327.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació de l'edificació serà per l'alineació de vial o el d'edificació aïllada. En el primer cas, serà possible l'edificació pareada, sempre que es deixi un mínim de 3 m. de distància a dos dels límits de la parcel·la.
2. La parcel·la mínima serà de 250 m². i la màxima de 1.500 m². La façana mínima serà de 9m.
3. L'aprofitament màxim resultarà de l'aplicació del coeficient de 8 m³/m². a la part edificable del solar.

Art. 328.- Condicions d'edificació.

1. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 70% de la parcel·la. No podran ocupar-se amb cap instal·lació o edificació auxiliar les franges lliures de l'edificació principal, essent sempre 3 m. l'amplada mínima d'aquestes.
2. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m. equivalents a planta baixa i dues plantes pis.
3. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4m.
4. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m. de vol.

Art. 329.- Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

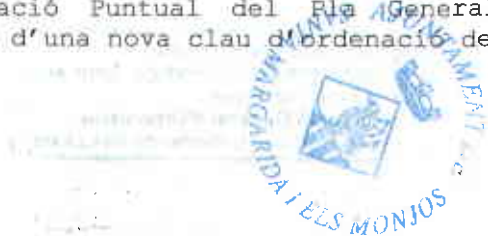
- La indústria artesanals amb les categories industrial 1^a i 2^a.
- Garatges i la vivenda lligada a la indústria amb un nombre màxim d'un habitatge per instal·lació industrial.
- Igualment els serveis d'equipament lligats a la indústria.

ZONA DE TALLERS ARTESANALS I PETITS MAGATZEMS (CLAU 12 BIS)

¹⁷

¹⁷ DOGC Núm. 1795 - 10/09/1993.

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació consistent en la creació d'una nova clau d'ordenació de Santa Margarida i els Monjos.



Comprèn la zona situada entre la cimentera Uniland, el vial d'accés a Santa Margarida i la via del ferrocarril, conformada per mansanes de reduïdes dimensions destinades a l'ús industrial i d'emmagatzematge en petita escala.

En els plànols de zonificació i alineacions i rasants , les mansanes es numeren com a 1, 2 i 3.

Condicions d'ordenació.

- El sistema d'ordenació serà el d'edificació entre mitgeres.
- La parcel·la mínima serà de 450 m².
- La façana mínima serà de 9 m.
- La separació a vial serà de 5 m.
- L'agrupació màxima serà de 6 unitats.
- Les agrupacions es separaran del límit de parcel·la un mínim de 3 m.
- L'índex d'edificabilitat és: 1 m². sostre . m². sòl.
- L'alçada reguladora màxima és de 7,50 m.
- El nombre màxim de plantes és de P.B. + 1P.

L'illa situada al nord del sector (mansana 1) es regularà amb el sistema d'ordenació segons alineació a vial, per tal de regularitzar les edificacions existents.

Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- La indústria artesanal en les categories 1^a i 2^a.
- Garatges.
- Els serveis lligats a la indústria.

ZONA DE PETITA INDÚSTRIA. (CLAU 13) ¹⁸

Art. 330.- Definició.

Àrees de sòl urbà destinades exclusivament a l'ús industrial i d'emmagatzematge de petita dimensió.

Art. 331.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

¹⁸ Aclariment normes parcel·lació Pol. Ind. Casa Nova:

- La compartimentació controlada del sostre edificable només serà possible quan doni lloc a establiments amb façanes a vials de sòl urbà assenyalats al Pla General, amb accés directe i independent dels esmentats carrers.
- La categoria de sòl en la que es pot admetre la compartimentació és la de petita indústria (clau 13) és a dir en parcel·les compreses entre 1.500 i 5.000 m² i sempre i quan la superfície mínima construïda que es destini a cada establiment o raó social no sigui inferior als 600 m².



2. La parcel·la mínima serà de 1.500 m² i la màxima de 5.000 m². La façana mínima serà de 20 m.
3. L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient de 8 m³/m². a la part edificable del mateix.
4. S'admetran parcel·les més petites, ja existents abans de l'aprovació d'aquest Pla General.

Art. 332.- Condicions d'edificació.¹⁹

1. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 70 % de la parcel·la.
2. L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la:
10 m. del carrer principal i 3 m. de la resta de límits de la parcel·la.
En les franges lliures solament podran disposar-se instal·lacions auxiliars no tancades per obra de fàbrica per tal de permetre l'accés al servei de bombers o d'urgències.
3. 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 45° respecte de la horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.
L'illa compresa entre la Carretera de l'Estació, carrer en projecte i la mateixa Estació de RENFE, queda exceptuada de l'obligació de separar la línia d'edificació dels límits de la parcel·la, sens perjudici de qualsevol altra limitació establerta per a aquesta clau 13.
4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
5. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m. de vol.
6. Els solars podran tancar-se amb parets opaques en els primer 0,80 m., i la resta, fins a 2,0 m. amb elements transparents o de vegetació.

Art. 333.- Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

- L'industrial amb les categories industrial 1^a i 2^a.
- Garatges i la vivenda lligada a la indústria amb un nombre màxim d'un habitatge per instal·lació industrial.
- Igualment els serveis d'equipament lligats a la indústria.

¹⁹ DOGC Núm. 1024 - 29/07/1988

Modificació Puntual Article 332.2 i mod. Plànol III.4.



ZONA DE MITJANA INDÚSTRIA. (CLAU 14)i (CLAU 14b)^{20 21 22}

Art. 334.- Definició.

Àrees de sòl urbà destinades exclusivament a l'ús industrial i d'emmagatzematge de mitjana dimensió.

Art. 335.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. La parcel·la mínima serà de 5.000 m². La façana mínima serà de 30 m.
3. L'aprofitament màxim del solar resultarà de l'aplicació del coeficient de 8 m³/m². a la part edificable del mateix.
- 3 b. Al solar d'àmbit d'aplicació de la clau 14b, l'aprofitament màxim del solar serà el resultat de l'aplicació del coeficient de 12 m³/m² sobre la part edificable del mateix.
4. S'estarà també a l'art. 331.4

Art. 336.- Condicions d'edificació.

1. L'ocupació màxima de l'edificació del 50 % de la parcel·la.
2. L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la:
10 m. del carrer principal i 10 m. de la resta de límits de la parcel·la.
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 d'urgències.
3. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m. equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es pot superar quan es justifiqui en funció de les necessitats del procés industrial.
En el supòsit que es superi l'alçada de 10 metres no es podrà sobrepassar la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 metres. El pla de façana es considera situat a 10 metres respecte els límits de la parcel·la.
- 3b. En l'àmbit d'aplicació de la clau 14b, en tota l'edificació on l'alçada sobrepassi els 10 m, s'hauran de presentar juntament amb el projecte

²⁰ DOGC Núm. 2595 - 10/03/1998

Modificació Normes Urbanístiques. Arts. 335 i 336.

²¹ DOGC Núm. 2721 - 09/09/1998 (Modificació Plànols)

Modificació PGOU per a l'ampliació de l'àmbit de sòl industrial al costat d'Ondunova.

²² DOGC Núm. 4294 - 04/01/2005

Mod. Puntual PGOU que afecta la parcel·la situada al carrer Illes Balears cantonada Av. de Cal Rubió, i una finca colindant amb el Parc del Foix, amb l'Autopista A-7 i amb el marge esquerre del riu Foix. S'assigna a aquest canvi, la clau 14/b. (modificació a les 336.3 b), 335.3 b) i 337bis)

d'edificació, les mesures correctores de l'impacte visual, mitjançant elements de barrera arbrada, talussos de terra, textura i carta de colors, de manera que cobreixin visualment almenys 1/3 de l'alçada de l'edificació, vista des de l'exterior del solar, i que en el seu terç superior, siguin de colors de la gamma del blanc neutre al blau pàl·lid, passant pel gris, que permetin difuminar la seva alçada amb el fons del cel.

4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
5. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m. de vol.
6. Els solars podran tancar-se amb parets opaques en els primers 0,80 m., i la resta, fins a 2,0 m. amb elements transparents o de vegetació.

Art. 337.- Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

- L'industrial amb les tres categories.
- Garatges i la vivenda lligada a la indústria amb un nombre màxim d'un habitatge per instal·lació industrial.
- Igualment els serveis d'equipament lligats a la indústria.

Art.337bis.- Clau 14b

Amb les especificitats dels articles 335. 3b) i 336. 3 b), són d'aplicació les definicions urbanístiques que s'estableixen per la clau 14 a excepció de la volumetria, que podrà completar-se, sempre justificant la necessitat de la mateixa mitjançant el corresponent projecte d'edificació

ZONA DE GRAN INDÚSTRIA. (CLAU 15)

Art. 338.- Definició.

Àrees de sòl urbà destinades exclusivament a l'ús industrial i d'emmagatzematge de mitjana dimensió.

Art. 339.- Condicions d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. La parcel·la mínima serà de 50.000m. i la màxima sense limitació. La façana mínima serà de 30 m.
3. L'aprofitament màxim del solar resultarà del coeficient de $6 \text{ m}^3/0^2$. a la part edificable del mateix.
4. S'estarà també a l'art. 331.4.

Art. 340.- Condicions d'edificació.

1. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 40 %.
2. L'edificació s'haurà de separar respecte dels límits de la parcel·la:



10 m. del carrer principal i 10 m. de la resta de límits de la parcel·la.

En les franges lliures solament podran disposar-se instal·lacions auxiliars no tancades per obra de fàbrica per tal de permetre l'accés al servei de bombers o urgències.

- 3. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m., equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es pot superar en el 20 % de l'edificació, sempre i quan es justifiqui degudament. 'S'exceptuen, xemeneies i altres instal·lacions auxiliars de la indústria, sense poder excedir del volum total edificable.
- 4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
- 5. Es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1 m. de vol.
- 6. Els solars podran tancar-se amb parets opaques en els primers 0,80 m., i la resta, fins a 2,0 m. amb elements transparents o de vegetació.

Art. 341.- Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

- L'industrial amb les tres categories.
- Garatges i la vivenda lligada a la indústria amb un nombre màxim d'un habitatge per instal·lació industrial.
- Igualment els serveis d'equipament lligats a la indústria.

Art. 342.- Unitats d'Actuació Urbanística.²³

D'acord amb l'article 305 d'aquestes Normes es fa referència de les Unitats d'Actuació previstes.

El sistema d'actuació proposat per l'execució d'aquestes Unitats és el de cooperació. Si existeix interès per part de la propietat d'alguna d'elles es podrà executar atenent el sistema de compensació.

Art. 342 bis.- Normativa Específica.

342.bis 1 Unitat d'Actuació núm.1. Avda. Penedès, de la Ràpita²⁴

1.1. Àmbit de la unitat d'actuació.

L'àmbit de l'actual unitat núm. 1, té una superfície, segons mesurament sobre plànol topogràfic a escala 1/500, de 14.565 m2.

²³ S'inserta el quadre de les U.A.

²⁴ DOGC 4252 de 03/11/04 CTUB de 15/09/04 exp 2004/13575B
MPGOU a l'àmbit de la UA1 de la Ràpita.



La classificació serà la de Sòl Urbà que en aplicació de la Disposició Transitòria Primera de la Llei d'Urbanisme 2/2002 tindrà la condició de Sòl Urbà no consolidat.

1.2. Edificabilitat

Es manté l'edificabilitat bruta prevista de 0,7 m2 de sostre/ m2 de sòl, que comporta un sostre màxim de 10.195,5 m2.

1.3. Sistemes i zonificació

L'ordenació de l'àmbit conté les següents previsions.

Sistemes

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Sistema viari (Clau 1) | 3.414 m2 |
| Sistema d'Espais Lliures (Clau 4) | |
| Parc Urbà Local (Clau 4/2) | 838 m2. |
| Sistema d'Equipaments (Clau 5)..... | 1.547 m2. |

Zones

| | |
|---|-----------|
| Zona Residencial en Fila (Clau 8) | 8.766 m2. |
|---|-----------|

1.4. Regulació dels sistemes

1.4.1. *Sistema viari (Clau 1)*

Serà d'aplicació la regulació establerta per al Sistema d'Espais Lliures (Clau 4), articles 201 a 208, ambdós inclosos.

1.4.2. *Sistema d'Espais Lliures (Clau 4)*

Serà d'aplicació la regulació establerta per al Sistema d'Espais Lliures (Clau 4), en els articles 216 al 221, ambdós inclosos.

1.4.3. *Sistema d'Equipaments (Clau 5)*

Serà d'aplicació la regulació establerta per al Sistema d'Equipaments (Clau 5), en els articles 222 al 227, ambdós inclosos.

1.5. Regulació de les zones

1.5.1 *Zona residencial (Clau 8)*

Serà d'aplicació les condicions establertes, com a disposicions comunes als sistemes d'ordenació, en els articles 102 al 113, ambdós inclosos, les disposicions sobre el Sistema d'Ordenació segons alineació a vial, en els articles 114 al 120, i les condicions de regulació de la Zona Residencial en Fila (Clau 8), en els articles 311 al 314 ambdós inclosos, afegint les següents condicions específiques per a aquest àmbit:

- Les condicions d'ordenació seran les fixades en el plànol núm. 6 "PROPOSTA DE MODIFICACIÓ. ORDENACIÓ, ALINEACIONS I RASANTS".
- En la illa nord, l'edificació quedarà reculada 3m respecte a l'alineació del carrer Montanyans i el carrer de Sant Raimon de Penyafort.



L'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir enjardinat.

- La tanca que seguirà l'alineació del carrer serà opaca fins a una alçada màxima de 80 cm i la resta fins a un màxim de 2m, calada o vegetal. L'alçada s'amidarà des de la rasant de la vorera.
- En l'ordenació es preveu la possibilitat d'edificar un cos complementari, destinat a garatge o dependències auxiliars de l'habitatge, prohibint-se específicament la destinació a ús residencial.
- L'alçada màxima d'aquest cos complementari serà de 3m, i la coberta serà plana.

L'alçada s'amidarà des de la rasant del passatge privat interior de l'illa, des del qual s'accedirà als garatges.

- A les plantes baixes de les edificacions que donen front a l'avinguda del Penedès, en una fondària de 7,5 m respecte de l'alineació del carrer, no s'admetran usos residencials, llevat dels propis accessos a l'habitatge.
- El nombre màxim d'habitatges dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació serà de 52.
- L'amplada mínima de les parcel·les serà de 5,60 m.
- En el cas d'executar-se l'edificació de la Unitat d'Actuació per fases, a la sol·licitud de la primera llicència d'obres s'haurà d'aportar un estudi global per a cada una de les illes, que garanteixi la viabilitat de l'ordenació general.

1.6. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de cooperació.

Si es produeix l'interès per desenvolupar l'àmbit per part de la propietat es podrà executar segons el sistema de compensació.

Els sistemes d'actuació podran ésser substituïts per les modalitats regulades per la Llei 2/2002 pel procediment establert en l'article 113, i d'acord amb el que estableix l'article 115.3 de l'esmentada Llei, amb notificació individual a tots els propietaris afectats.

342 bis 2. Unitat d'Actuació A1 i A2 Pla de l'Estació.^{25 26}

2.1 Zonificació

²⁵ Es fa constar que en data 14/12/1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial industrial Pla de l'Estació sectors A₁ i A₂. Posteriorment, en data 17/12/90 es va estimar un recurs d'alçada interposat contra aquest acord, de manera que es va considerar que els terrenys que formaven l'àmbit del Pla Parcial tenien la classificació com a sòl urbà, delimitant una unitat d'actuació amb el mateix àmbit que el Pla parcial, i tenint com a efectives les tramitacions urbanístiques efectuades.

²⁶ DOGC núm. 3386 de 11/05/2001. Acord de Govern de 20/03/01 exp. 1008/99 Modificació Pla General d'ordenació al polígon d'actuació Pla de l'Estació sectors A1 i A2 sobre redistribució dels espais lliures i del sòl industrial.



El sector té com a ús preferent l'industrial i de magatzem, com a complementaris es preveuen els garatges i serveis annexes a la indústria . S'admet una vivenda per parcel·la industrial per a funcions de vigilància.

2.2 Ordenació.Paràmetres d'edificabilitat.

L'edificabilitat bruta màxima és de 0,77 m²s/s.

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 0,9138 m²s/s

El sostre màxim edificable serà de 122.263 m²

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.

2.3 Condicions d'edificació.:

1 Parcel·la mínima 1.000 m²

2 Façana mínima 20 mts.

3 L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 60%.

4 L'alçada màxima serà de 10 mts, aquesta alçada es pot superar en el 20 % de l'edificació, sempre i quan es justifiqui degudament. S'exceptuen xemeneies i altres instal·lacions auxiliars de la indústria, sense poder excedir del volum total edificable.

5 L'alçada mínima lliure en planta baixa serà de 4 mts, es permeten els cossos sortints en la façana principal fins a 1,5 mts de vol.

6. Les separacions de l'edificació respecte els lliners serà de 5metres respecte del vial i 5 mts a la resta de límits.

7. Soterranis i semisoterranis. Es permet la construcció d'acord amb les necessitats de la indústria, i que no sobresurtin del nivell de la planta baixa, com a mínim hauran de tenir una alçada lliure interior de 2,25 mts.

Queda prohibida la utilització com a llocs de treball o habitable.

8.Atells. Es permet la seva construcció per a oficines sempre que la seva superfície no sobrepassi el 20 % de la superfície total de la planta baixa. No comptabilitzarà a efectes de superfície edificable.

9. Només s'admetrà un establiment industrial per parcel·la.

Condicions d'ordenació diferencials a aplicar a les mansanes A i C: ²⁷

- Es permet la compartimentació controlada dels sostre edificable dins de cada parcel·la, sempre i quan la superfície mínima construïda que es destini a cada establiment o raó social no sigui inferior als 600m². en planta, tots ells repartits en naus senceres des de fonaments a coberta, i que cada establiment o raó social tingui un accés directe i independent a la vialitat existent.

- El règim jurídic de les parcel·les on es produeixi una compartimentació serà el de propietat horitzontal, amb els espais lliures d'edificació comuns.

- La mitgera corresponent haurà de ser de 30 cm.

- La longitud màxima de l'edificació a les parcel·les on es produeixi la compartimentació serà de 60 m.

10. La separació dels veïns només podrà ésser edificada en un 10% de la superfície per construccions auxiliars, garantint que queda assegurada de forma permanent l'accés per a bombers.

a. Condicions d'us.

²⁷ DOGC de 21/05/93 CUB de 03/03/93
MPGOU referent a 2 illes de la Unitat d'actuació A1 i A2 del Pla de l'Estació.



L'ús global és l'industrial i emmagatzematge, com a complementaris es preveuen els garatges i els serveis a la indústria .

Es seguirà la normativa del pla general en el que fa referència a potència, superfícies i nivell sonor. Cada instal·lació industrial depurarà en un primer nivell les aigües residuals, entenent que el primer nivell es determinarà pel tipus d'us industrial.

S'admet també l'ús d'oficines pròpies de l'activitat i l'administració del polígon, de formació professional, dispensaris, ambulatoris, llocs de reunió i recreatius pels treballadors del polígon, així com bombers.

b. Estacionament i zones de càrrega i descàrrega,

L'estacionament es realitzarà només a les zones exclusives destinades a tal fi o a l'interior de les parcel·les

No es podran carregar ni descarregar les mercaderies als vials generals del polígon.

c. Espais comuns.

Són els conjunts d'edificació d'ús públic destinats a l'allotjament de les activitats comunitàries.

Es prohibeix en ells les edificacions alienes a les necessitats de l'àrea industrial.

d. Zones esportives

Es permeten exclusivament les construccions i instal·lacions pròpies de la pràctica de l'esport.

e. Espais lliures

Són les zones verdes d'ús públic.

Queda prohibida l'edificació en aquestes zones.

f. Condicions de gestió.

El sistema d'actuació serà el de compensació. L'excés d'aprofitament de la unitat d'actuació queda adscrit a l'execució de sistemes generals integrats a la unitat segons es despren dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística.

2.10 Serà cedit a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament mitjà equivalent a 12.226,03 m2 de sostre edificable.

| UNITATS D'ACTUACIÓ | SUPERFÍCIE TOTAL (a) m2 | ÍNDEX EDIFICA B. (b) m2/m2 | SUPERFÍCIE COMPUTABLE (c) (Total terreny ja públic) m2 | SOSTRE EDIFICABLE TOTAL bxc m2 | ZONA DEL SÒL URBÀ A LA QUE S'ADSCRIU LA U.A. | CESSIONS VIARI m2 | CESSIONS VERD O EQUIPAMENTS m2 | SÒL PRIVAT m2 | USOS ACCEPTATS | OBSERVACIONS |
|---|-------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|---------------|------------------------------------|--|
| RESIDENCIAL TIPUS INTENSIU | | | | | | | | | | |
| Ràpita: | 5.300 | 0,7 | 5.300 | 3.710 | Zona 8 | 1.601 | 1.090 | 2.609 | Els de la zona 8 | |
| 2. Societat Carrer Nou | 7.250 | 0,7 | 7.250 | 5.175 | Zona 8 | 1.244 | 1.789 | 4.217 | Els de la zona 8 | |
| Cal Rubió: | 9.600 | 0,7 | 9.600 | 6.720 | Zona 10 | 2.059 | 2.800 | 4.859 | Els de la zona 10 | |
| 6. Sud | 4.340 | 0,7 | 4.340 | 3.038 | Zona 10 | 910 | 1.150 | 2.280 | Els de la zona 10 | |
| 7. Nord | | | | | | | | | | |
| Monjos: | 7.100 | 0,7 | 7.000 | 4.900 | Zona 8 | 2.817 | 2.225 | 2.058 | Els de la zona 8 | |
| 8. Ronda Sud-Oest | 16.740 | 0,7 | 16.572 | 11.600 | 9380 m2 zona 11 2220 m2 zona 8 | 6.165 | 6.680 | 3.895 | Els de la zona 8 | |
| 10. Mas Catarro | | | | | | | | | | |
| 11. Raval St Martí | 3.800 | 0,7 | 3.800 | 2.660 | Zona 8 | 1.220 | 756 | 1.824 | Els de la zona 8 | |
| 14. Ctra. Indústria | 1.725 | 0,7 | 1.725 | 1.207 | Zona 8 | 750 | 375 | 600 | Els de la zona 8 | |
| 15. Prop. Costa Daurada | 9.500 | 0,7 | 9.500 | 6.650 | Zona 8 | 1.325 | 3.315 | 4.860 | Ús residencial i serv. a la resid. | |
| RESIDENCIAL TIPUS MIXTE | | | | | | | | | | |
| Ràpita: | 14.565 | 0,7 | 14.565 | 10.195,5 | Zona 8 8.766 m2 | 3.414 | 2.385 | 8.766 | Els de la zona 8 | |
| 1. Avda. Penedès | 7.300 | 1) 0,7 2) 0,5 | 1) 960 2) 5.600 | 3.472 | Zona 8 | 910 | 3.550 | 2.100 | Els de la zona 8 | |
| Monjos: | | | | | | | | | | |
| 13. Parc Església | | | | | | | | | | |
| INDUSTRIAL | | | | | | | | | | |
| 16. Uniland | 391.340 | | | | 11.000 m2. zona 14. 289.019 m2. | 5.240 | 28.181 | 357.919 | | Haurà de realitzar-se l'ampliació del pont de Santa Margarida i l'adequació de l'accés fins sota pont del ferrocarril 5.001 m2. corresponent a cessions en els casc dels Monjos. |
| 17. Modulbeton. | 105.440 | | | | zona 15 | 3.300 | 14.762 | 87.378 | | Haurà de realitzar-se el pont del nou accés |
| 18.- Pla estació A1-A2, (nn pp 25, 26 i 27) | 207.560 | 0,77 | | 122.263 | Industrial segons normativa específica | 30.770 | 36.287 | 133.783 | | 58 |

CAPÍTOL CINQUÈ
REGULACIÓ DEL SÒL
URBANITZABLE
PROGRAMAT

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 401.- Definició.

1. El Pla General qualifica 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 es reflexa en el plànol de règim urbanístic del sòl.
2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents
 - a. Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans Parcials.
 - b. Assignació d'usos globals, fixant-se la intensitat.
 - c. Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndars dels Plans Parcials.
 - d. Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector.
 - e. Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.
 - f. Fixació de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl programat, en cada quadrienni i el de cadascun dels sectors.
 - g. Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat i d'altres serveis.

Art. 402.- Zones i usos globals.

1. En el sòl urbanitzable programat es preveuen els següents usos globals que s'enumeren a continuació. La regulació de les corresponents zones està continguda a la regulació de sectors.
2. Els diversos tipus són:
 - Desenvolupament residencial tipus I.
 - Desenvolupament residencial tipus II.
 - Desenvolupament industrial tipus I.
 - Desenvolupament industrial tipus II.

Art. 403.- Aprofitament mitjà.

1. L'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable programat per a cada quadrienni s'obté per la suma dels aprofitaments dels diversos sectors, dividida per la superfície total del sòl

programat en l'esmentat quadrienni. L'aprofitament mitjà dels dos quadriennis és el següent: 0,312.

2. Per a calcular l'aprofitament mitjà de cada sector es fixa un coeficient d'homogeneïtzació en base a:
 - a. S'assignen als següents usos globals els corresponents coeficients que tenen per objecte la seva valoració relativa.
 - Desenvolupament residencial tipus I. 0,9. Tipus II. 0,9.
 - Desenvolupament industrial tipus I. 0,7. Tipus II. 0,75.
 - b. Tenint el compte les diferències de situació, preu del sòl i necessitat d'obres d'infraestructura i condicionament que es puguin establir entre ells, s'assigna als diversos sectors el coeficient 0,9, coincidint amb els residencials, 0,7, en els industrials i 0,6 el mixt d'industrial Estació C₃

Els aprofitaments mitjans dels sectors són:

| <u>Sectors</u> | <u>Coefficient</u> |
|-----------------------------------|--------------------|
| Mas Catarro | 0,346 |
| Extensió Cal Rubió | 0,327 |
| Residencial Ctra. Cal Rubió | 0,324 |
| Industrial Estació A ₁ | 0,339 |
| Industrial Estació B ₁ | 0,332 |
| Industrial Estació C ₁ | 0,331 |
| Industrial Estació A ₂ | 0,333 |
| Industrial Estació B ₂ | 0,331 |
| Industrial Estació C ₂ | 0,335 |
| Industrial Estació C ₃ | 0,375 |

Donades les especials característiques dels problemes del municipi avaluats en la diagnosi inicial el període previst pel sòl programa és de vuit anys, és a dir dels dos quadriennis conjuntament: Així queda garantit en l'estructura del Pla General de forma que cada sector es pugui desenvolupar amb independència dels altres d'acord amb la dinàmica que el mateix Pla obra.

Art. 404.- Vialitat i aparcaments.

1. El Pla General dóna indicacions respecte el traçat de la vialitat secundària. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i del aparcaments.
2. Tots els edificis han de tenir accés rodat , al menys pel que fa als serveis d'emergència.
3. Els Plans Parcials hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades als articles 9, 10, 11 i 12 de l'Annex al Reglament de Planejament, havent-se d'observar les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

Art. 405.- Desenvolupament de l'edificació.

Els Plans Parcials, al regular la disposició de l'edificació, segons les indicacions establertes a cada sector, han de prendre com a punt de referència el 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 de cada sector.



SECTOR RESIDENCIAL MAS CATARRO. (SECTOR NÚM. 13)²⁸

Art. 406.- Descripció.

Aquest sector està situat entre la carretera de Cal Salines i el riu Foix, al nord de Monjos. L'ús dominant és el residencial. La superfície del sector és de 211.430 m²

Art.- 407.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 4,427.
 - b. L'edificabilitat neta màxima és de 3,00.
 - c. El sostre edificable màxim és de 89.358 m².
 - d. El nombre màxim de vivendes és de 820.
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. S'han de preveure les superfícies següents pe a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 67.041 m². sòl.
 - b. Centres docents: 9.600 m². sòl.
 - c. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu: 4.530 m². sòl.
 - Equipament social: 3.050 m². sostre.
 - Equipament comercial: 1.510 m². sostre.
 - d. Aparcament: una plaça per cada 100 m². de sostre d'edificació, admetent-se el 50% als vials.
 - e. Es preveuran cessions d'un mínim de 38 m². per a Sistema d'Espais Lliures per cada habitatge que superi els 755 previstos inicialment.
4. El Pla Parcial podrà optar entre el sistema d'ordenació de l'edificació en línia o sèries de blocs i el d'edificació en grups aïllats, per illes completes.
5. En els plànols d'ordenació es contenen indicacions relatives a la localització dels sistemes locals, corresponent a la concreció definitiva al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:

Sistema d'ordenació d'edificació per grups aïllats (màx. 6 vivendes).

 - a. La parcel·la mínima serà de 120 m².
 - b. L'alçada màxima serà de 6,5 m., equivalents a planta baixa i una planta pis.
 - c. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.
 - d. Es permeten construccions auxiliars en una superfície inferior al 10% de l'edificable.
 - e. Les separacions dels grups respecte dels llindars serà de 4m. respecte del vial i 3m. en els altres.
 - f. L'amplada mínima de parcel·la serà de 6m.

D'optar-se pel sistema d'ordenació d'edificació en línia o sèries de blocs:

 - a. La parcel·la mínima serà de 120 m².
 - b. L'amplada mínima de parcel·la serà de 6 m.
 - c. L'alçada màxima serà de 13 m., equivalents a planta baixa i tres plantes pis.

²⁸ Modificació Puntual:

DOGC Núm. 3277 - 30/11/2000

Modificació puntual P.P. d'ordenació del sector Mas Catarro, sector 13, ampliació del sector.

- d. La profunditat edificable es fixa en 15 m.
 - e. Les plantes soterrani hauran d'ésser destinades a l'ús d'aparcament.
7. S'estableixen les condicions d'ús següents:
- L'ús global és d'habitatge.
 - Com a complementaris es preveuen els serveis a la residència.

Art. 408.- Condicions de gestió.

1. Es podrà optar com a sistema d'actuació entre el de cooperació o el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és de 0,346. L'aprofitament del sector és 67.193.
3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació, i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar-se d'altra manera la gestió dels sistemes.

Art. 409.- Condicció d'urbanització.

Els espais lliures es situen prop del riu Foix, tenint cura de la defensa dels valors ambientals de la riera. Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell de la mateixa serà adequat a cada moment.

"Mas Catarro" es preserva com a edifici d'interès públic. (Annex clau 7 del sòl urbà).

EXTENSIÓ CAL RUBIÓ. (SECTOR NÚM. 15).

Art. 410.- Descripció.

Aquest sector està situat sobre la ctra. de Cal Rubió, simètricament a aquest sector. Es preveu que aquest desenvolupament pugui comprendre tant usos residencials com necessitats derivades de la condició rural de la zona.

Art. 411.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,40 m²/s.
 - b. L'edificabilitat neta màxima és d'1,5 m²/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 10.840 m².
 - d. El nombre màxim de vivendes és de 114.
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. S'han de preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 2.052 m². sòl.
 - b. Centres docents: 1.140 m². sòl.
 - c. Serveis d'interès públic i social:
228 m². sostre.



- d. Aparcament: una plaça per cada 100 m². de sostre d'edificació, admetent-se el 50% als vials.
4. El Pla Parcial podrà optar entre el sistema d'ordenació de l'edificació en línia o el d'edificació aïllada de baixa alçada, per illes completes.
 5. En els plànols d'ordenació es contenen indicacions relatives a la localització dels sistemes locals, però la concreció definitiva correspondrà al Pla Parcial.
 6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:

D'optar-se pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada:

 - a. La parcel·la mínima serà de 150 m².
 - b. L'alçada màxima serà de 6,5 m., equivalents a planta baixa i una planta pis.
 - c. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.
 - d. El Pla Parcial fixarà les separacions mínimes.

D'optar-se pel sistema d'ordenació d'edificació en línia:

 - a. La parcel·la mínima serà de 120 m².
 - b. L'amplada mínima de parcel·la serà de 7 m.
 - c. L'alçada màxima serà de 6,5 m., equivalents a planta baixa i una planta pis.
 - d. La profunditat edificable es fixa en 16 m.
 - e. Es permeten construccions auxiliars en una superfície inferior al 10% de l'edificable.
 7. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és d'habitatge, amb vivendes univamiliars o plurifamiliars.
 - Com a complementaris es preveuen els serveis a la residència i tallers artesanals.

Art. 412.- Condicions de gestió.

1. Es podrà optar com a sistema d'actuació entre el de cooperació o el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és de 0,327. L'aprofitament del sector és 8.862.
3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació, i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar-se d'altra manera la gestió dels sistemes.

Art. 413.- Condicció d'urbanització.

Es crearà una rambla de protecció junt a la carretera, amb la inclusió dels serveis en el centre del Pla Parcial.

RESIDENCIAL CTRA. CAL RUBIÓ. (SECTOR NÚM. 14) ²⁹

Art. 414.- Descripció.

²⁹ DOGC Núm. 1559 - 21/02/1992

Modificació puntual PGOU nova ordenació per al sector núm. 14.

Art. 415. Apartats 1, 2 i 3.

Aquest sector està adscrit a l'ús residencial, està situat just a la ctra. de Cal Rubió, prop de la N-340.

Art. 415.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,49 m²/s/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 2,0 m²/s/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 23.623 m².
 - d. El nombre màxim de vivendes: 191.
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari.
3. Les previsions per a cessions de sistemes s'adequaran a la nova edificabilitat i al que estableix l'article 25 del text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació en línia, amb alineació de vial.
5. Con a condicionament del Pla Parcial en els plànols d'ordenació s'assenyala el sistema local viari, la concreció definitiva del qual pertoca al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:
 - a. La superfície mínima de parcel·la serà de 150 m².
 - b. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70%.
 - c. L'alçada màxima es fixa en 13 m., equivalents a planta baixa i tres plantes pis.
 - d. Les plantes soterrani hauran d'ésser destinades a l'ús d'aparcament.
 - e. La profunditat edificable es fixa en 16 m.
7. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és el d'habitatge.
 - Com a complementaris es preveuen els serveis a la residència, garatges i tallers artesanals.

Art. 416.- Condicions de gestió.

1. El sistema d'actuació serà el de compensació o cooperació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és de 0,397. L'aprofitament del sector és de 19.140.
3. L'excés d'aprofitament de sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats amb el sector, segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. Tanmateix, l'Administració actuant podrà disposar d'alta manera la gestió dels sistemes.

Art. 417.- Condicions d'urbanització.

Es seguiran criteris de centralitat, a l'interior del sector junt a la ctra. de Cal Rubió es crearà una rambla de protecció.

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL PLA ESTACIÓ A₁.
(SECTOR NÚM. 16).



Arts 418 a 421 sense contingut.³⁰

En data 14/12/1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial industrial Pla de l'Estació sectors A₁ i A₂. Posteriorment, en data 17/12/90 es va estimar un recurs d'alçada interposat contra aquest acord, de manera que es va considerar que els terrenys que formaven l'àmbit del Pla Parcial tenien la classificació com a sòl urbà, delimitant una unitat d'actuació amb el mateix àmbit que el Pla parcial, i tenint com a efectives les tramitacions urbanístiques efectuades. La normativa específica està regulada a l'article 342 bis.2

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ B₁ (SECTOR NÚM. 18)

Art. 422.- Descripció.

Es situa entre la Ctra. N-340 i la Variant, contigu a l'A₁ per el Nord. Té un ús de caire industrial de tipus mig.

Art. 423.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,86 m²/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 1,2 m²/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 44.124 m².
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. Cal preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliure: 10.761 m².
 - b. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu : 1.282 m². de sòl.
 - Equipament social: 641 m². de sostre.
 - Equipament comercial: 641 m². de sostre.
 - c. Aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.
4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada. En un 10% de la superfície del sector i en parcel·les inferiors a 1.000 m². i façana menor de 20 m., es tolera edificació entre mitgeres.
5. Com a condicionament per al desenvolupament de l'ordenació en els plànols, s'assenyalen amb caràcter indicatiu, la localització d'alguns sistemes locals que en tot cas correspon preveure al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:

³⁰ Es fa constar que en data 14/12/1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial industrial Pla de l'Estació sectors A₁ i A₂. Posteriorment, en data 17/12/90 es va estimar un recurs d'alçada interposat contra aquest acord, de manera que es va considerar que els terrenys que formaven l'àmbit del Pla Parcial tenien la classificació com a sòl urbà, delimitant una unitat d'actuació amb el mateix àmbit que el Pla parcial, i tenint com a efectives les tramitacions urbanístiques efectuades. Les dades de la UA i la seva normativa específica estan incorporades als articles 342 i 342 bis 2 referits a unitats d'actuació.

- a. La parcel·la mínima serà de 1.000 m.
- b. La façana mínima serà de 20 m.
- c. L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 60%.
- d. L'alçada màxima serà de 10 m., equivalent a planta baixa i una planta pis. S'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars, que poden arribar fins a 20 m., en el 10 % de la superfície edificable.
- e. Les separacions de l'edificació respecte dels lindars serà de 5 m. respecte del vial i 5 m. en els altres. Respecte al vial lateral de la Variant, serà de 10 m.
- f. S'admeten construccions auxiliars que podran ocupar fins un 10 % de la superfície edificable.
- g. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és l'industrial.
 - Com a complementari es preveuen els garatges i els serveis a la indústria. S'admet també fins a dues vivendes per parcel·la industrial, per a funcions de vigilància.

Art. 424.- Condicions de gestió.

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és 0,330. L'aprofitament del sector és de 21.153.
3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant podrà, però, disposar d'altre manera la gestió dels sistemes.

Art. 425.- Condicions d'urbanització.

Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell del mateix serà l'adequat a cada moment.

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ C₁.
(SECTOR NÚM. 20)

Art. 426.- Descripció.

Amb implantació d'indústria mitja, està situat entre la ctra. N-340 i la Variant, contigu al C₂ per el Nord.

Art. 427.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,676 m²/s/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 1,2 m²/s/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 17.522 m².
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. Cal preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 2.665 m².



- b. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu : 518 m². de sòl.
 - Equipament social: 259 m². de sostre.
 - Equipament comercial: 259 m². de sostre.
- c. Aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.
- 4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada. En un 10% de la superfície del sector i en parcel·les inferiors a 1.000 m². i façana menor de 20 m., es tolera edificació entre mitgeres.
- 5. Com a condicionament per al desenvolupament de l'ordenació en els plànols, s'assenyalen amb caràcter indicatiu, la localització d'alguns sistemes locals que en tot cas correspon preveure al Pla Parcial.
- 6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:
 - a. La parcel·la mínima serà de 1.000 m.
 - b. La façana mínima serà de 20 m.
 - c. L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 60%.
 - d. L'alçada màxima serà de 10 m., equivalent a planta baixa i una planta pis. S'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars, que poden arribar fins a 20 m., en el 10 % de la superfície edificable.
 - e. Les separacions de l'edificació respecte dels llinars serà de 5 m. respecte del vial i 5 m. en els altres. Respecte al vial lateral de l a Variant, serà de 10 m.
 - f. S'admeten construccions auxiliars que podran ocupar fins un 10 % de la superfície edificable.
 - g. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és l'industrial.
 - Com a complementari es preveuen els garatges i els serveis a la indústria. S'admet també fins a dues vivendes per parcel·la industrial, per a funcions de vigilància.

Art. 428.- Condicions de gestió.

- 1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
- 2. L'aprofitament mitjà del sector és 0,330. L'aprofitament del sector és de 21.153.
- 3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant podrà, però, disposar d'altre manera la gestió dels sistemes.

Art. 429.- Condicions d'urbanització.

Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell del mateix serà l'adequat a cada moment.

El Pla Parcial haurà d'assegurar que cada instal·lació industrial depuri –en un primer nivell. Les aigües residuals, entenent que la força del primer nivell anirà vinculada a cada tipus d'ús industrial.

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ A₂.

(SECTOR NÚM. 17)

Art. 430 a 433 sense contingut³¹

En data 14/12/1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial industrial Pla de l'Estació sectors A₁ i A₂. Posteriorment, en data 17/12/90 es va estimar un recurs d'alçada interposat contra aquest acord, de manera que es va considerar que els terrenys que formaven l'àmbit del Pla Parcial tenien la classificació com a sòl urbà, delimitant una unitat d'actuació amb el mateix àmbit que el Pla parcial, i tenint com a efectives les tramitacions urbanístiques efectuades. La normativa específica està regulada a l'article 342 bis.2

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ B₂ (SECTOR NÚM. 19)

Art. 434.- Descripció.

Simètric al B₁ respecte a la Variant, junt al ferrocarril. Es destina a indústria mitja.

Art. 435.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,676 m²/s/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 1,2 m²/s/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 41.182 m².
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. Cal preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 12.086 m².
 - b. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu: 1.218 m² de sòl.
 - Equipament social: 609 m² de sostre.
 - Equipament comercial: 609 m² de sostre.
 - c. Aparcament: una plaça per cada 100 m² d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.
4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada. En un 10% de la superfície edificable del sector i en parcel·lacions inferiors a 1.000 m² i façana menor de 20 m., es tolera edificació entre mitgeres.
5. Com a condicionament per al desenvolupament de l'ordenació en el plànols, s'assenyalen amb caràcter indicatiu, la localització d'alguns sistemes locals que en tot cas correspon preveure al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:

³¹ Es fa constar que en data 14/12/1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial industrial Pla de l'Estació sectors A₁ i A₂. Posteriorment, en data 17/12/90 es va estimar un recurs d'alçada interposat contra aquest acord, de manera que es va considerar que els terrenys que formaven l'àmbit del Pla Parcial tenien la classificació com a sòl urbà, delimitant una unitat d'actuació amb el mateix àmbit que el Pla parcial, i tenint com a efectives les tramitacions urbanístiques efectuades. Les dades de la UA i la seva normativa específica estan incorporades als articles 342 i 342 bis 2 referits a unitats d'actuació.



- 79
- a. La parcel·la mínima serà de 1.000 m².
 - b. La façana mínima serà de 20 m.
 - c. L'ocupació màxima serà de 10 m., equivalent a planta baixa i una planta pis. S'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars, que poden arribar fins a 20 m., en el 10% de la superfície edificable.
 - d. L'alçada màxima serà de 10 m., equivalents a planta baixa i una planta pis. Se n'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars, que poden arribar fins a 20 m., en el 10% de la superfície edificable.
 - e. Les separacions de l'edificació respecte dels l·lindars serà de 5 m. respecte del vial i 5m. en els altres. Respecte al vial lateral de la Variant, serà de 10 m.
 - f. S'admeten construccions auxiliars que podran ocupar fins a un 10% de la superfície edificable.
 - g. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és l'industrial.
 - Com a complementari es preveuen els garatges i els serveis a la indústria. S'admet també fins a dues vivendes per parcel·la industrial, per a funcions de vigilància.

Art. 436.- Condicions de gestió.

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és 0,331. L'aprofitament del sector és de 20.164.
3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant podrà, però, disposar d'altre manera la gestió dels sistemes.

Art. 437.- Condicions d'urbanització.

Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell del mateix serà l'adequat a cada moment.

El Pla Parcial haurà d'assegurar que cada instal·lació industrial depuri –en un primer nivell- les aigües residuals, entenent que la força del primer nivell anirà vinculada a cada tipus d'ús industrial.

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ C2.
(SECTOR NÚM. 21) ³²

Art. 438.- Descripció.

³² DOGC Núm. 3052 - 10/01/2000 (Modificació plànols)
 Mod. Puntual PGOU referent al sector de sòl urbanitzable programat del Pla de l'Estació, Sector C2. Es divideix en dos subsectors -C.2.1 i C.2.2-, una part passa a ser sòl urbà, englobat dintre de la Unitat d'Actuació núm. 18.

Es situa entre la Ctra. N-340 i la Variant, contigu a l'A₁ per el Nord. Té un ús de caire industrial tipus mig.

Art. 439.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,684 m²s/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 1,2 m²s/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 62.463 m².
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. Cal preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 9.707 m².
 - b. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu: 1.826 m². de sòl.
 - Equipament social: 913 m². de sostre.
 - Equipament comercial: 913 m². de sostre.
 - c. Aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.
4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada. En un 10% de la superfície del sector i en parcel·lacions inferiors a 1.000 m². i façana menor de 20 m., es tolera edificació entre mitgeres.
5. Com a condicionament per al desenvolupament de l'ordenació en els plànols, s'assenyalen amb caràcter indicatiu, la localització d'alguns sistemes locals que en tot cas correspon preveure al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:
 - a. La parcel·la mínima serà de 1.000 m².
 - b. La façana mínima serà de 20 m.
 - c. L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 60%.
 - d. L'alçada màxima edificable es fixa en 10 m., equivalents a planta baixa i dues plantes pis. Aquesta alçada es pot superar en el 20% de l'edificació, sempre i quan es justifiqui degudament. S'exceptuen, xemeneies i altres instal·lacions auxiliars de la indústria, sense poder excedir del volum total.
 - e. Les separacions de l'edificació respecte dels lindars serà de 5 m. respecte del vial i r m. en els altres. Respecte al vial lateral de la Variant, serà de 10m.
 - f. S'admeten construccions auxiliars que podran ocupar fins un 10% de la superfície edificable.
 - g. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és l'industrial.
 - Com a complementari es preveuen els garatges i els serveis a l'indústria. S'admet també fins a dues vivendes per parcel·la industrial, per a funcions de vigilància.

Art. 440.- Condicions de gestió.

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és 0,335. L'aprofitament del sector és de 30.592.



3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant podrà, però, disposar d'altre manera la gestió dels sistemes.

Art. 441.- Condicions d'urbanització.

Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell del mateix serà l'adequat a cada moment.

El Pla Parcial haurà d'assegurar que cada instal·lació industrial depuri –en un primer nivell– les aigües residuals, entenent que la força del primer nivell anirà vinculada a cada tipus d'ús industrial.

SECTOR POLÍGON INDUSTRIAL ESTACIÓ C₃.
(SECTOR NÚM. 22)

Art. 442.- Descripció.

Junt al riu Foix i la Variant, al quadrant Oest de la intersecció. Ús mixt de vivenda-taller i magatzem, essent l'ús residencial inferior al 50 % del sostre total.

Art. 443.- Condicions d'ordenació.

1. S'estableixen els paràmetres d'edificabilitat següents:
 - a. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,83 m²s/s.
 - b. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la és de 1,7 m²/s.
 - c. El sostre edificable màxim és de 20.584 m².
2. Relacionats amb el sector es preveuen espais adscrits al sistema general viari, segons figuren als plànols d'ordenació.
3. Cal preveure les superfícies següents per a sistemes locals:
 - a. Espais lliures: 4.076 m².
 - b. Centres docents: 1.050 m².
 - c. Serveis d'interès públic i social:
 - Parc esportiu: 496 m². de sòl.
 - Equipament social: 248 m². de sostre.
 - Equipament comercial: 248 m². de sostre.
 - d. Aparcament: una plaça per cada 100 m². d'edificació, admetent-se el cinquanta per cent als vials.
4. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació en línia.
5. Com a condicionament per al desenvolupament de l'ordenació en els plànols, s'assenyalen amb caràcter indicatiu, la localització d'alguns sistemes locals que en tot cas correspon preveure al Pla Parcial.
6. S'estableixen les condicions d'edificació següents:
 - a. La parcel·la mínima serà de 300 m².
 - b. La façana mínima serà de 7,5 m.
 - c. L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 80%.



- d. L'alçada màxima serà de 8 m., equivalent a planta baixa i una planta pis. Se n'exceptuen dipòsits, xemeneies i instal·lacions similars, que poden arribar fins a 20 m, en el 10% de la superfície edificable.
- e. Les separacions de l'edificació respecte dels llinars serà de 5 m., respecte del vial. Respecte al lateral de la Variant serà de 10 m.
- f. S'admeten construccions auxiliars que poden ocupar fins un 10 % de la superfície edificable.
- g. S'estableixen les condicions d'ús següents:
 - L'ús global és l'industrial, en categoria 1ª i el residencial.
 - Com a complementari es preveuen el garatges i els serveis a la indústria i a la residència.

Art. 444.- Condicions de gestió.

1. El sistema d'actuació serà el de compensació.
2. L'aprofitament mitjà del sector és de 0,375. L'aprofitament del sector és de 9.300.
3. L'excés d'aprofitament del sector queda adscrit a l'execució dels sistemes generals integrats o relacionats físicament amb el sector segons es desprèn dels plànols d'ordenació i d'acord amb l'article 50 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant podrà, però, disposar d'altre manera la gestió dels sistemes.

Art. 445.- Condicions d'urbanització.

Encara que es fes la urbanització per fases, el nivell del mateix serà d'adequat a cada moment.

El Pla Parcial haurà d'assegurar que cada instal·lació industrial depuri –en un primer nivell- les aigües residuals, entenent que la força del primer nivell anirà vinculada a cada tipus d'ús industrial.

CAPÍTOL SISÈ

REGULACIÓ DE SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

Art. 501.- 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.

Art. 502.- Desenvolupament del Pla.



1. El desenvolupament dels sectors del sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió de l'article 9 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 disposicions concordants.
 - b. Pla Parcial.
 - c. Projecte d'Urbanització.
 - d. Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.
2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades, havent-se de seleccionar, en aquest últim cas, mitjançant un concurs, les propostes presentades.
3. Amb independència de la previsió sobre els sistemes generals relacionats amb els sectors, que s'integren en la gestió d'aquests, a que es fa referència en la regulació de cada sector, els Plans Parcial hauran de preveure espais per a sistemes locals, d'acord amb les determinacions de l'Annex del Reglament. Pel que fa al sistema local viari, els Plans Parcial hauran de reservar la menys el 20% de la superfície total del polígon.

Art. 503.- 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 d'excloure'n altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per a sistemes, els increments dels quals caldrà que siguin també cedits gratuïtament pels promotors o propietaris i redistribuir els espais per a sistemes, sempre que se'n mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal·lacions esportives públiques.
2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat, han de respectar-se al màxim les condicions naturals del territori, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística que, objectivament, es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori, havent-se de regular l'alçada màxima, en funció d'aquests valors, quan no hagi estat fixada per aquest Pla.

Art. 504.- Règim urbanístic transitori.

Mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcial que els desenvolupin, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable programat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 85 de la Llei del Sòl i al règim previst a l'article 601 i següents d'aquestes Normes per al sòl no urbanitzable.

Art. 505.- Classificació.

1. El Sòl Urbanitzable No Programat compren els següents sectors:



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



- Sectors de desenvolupament urbà residencial.
 - Sectors de desenvolupament urbà industrial.
2. Com a grup apart s'han de considerar els sectors pels quals aquest Pla General defineix el seu ús predominant de forma alternativa i remet al corresponent programa d'Actuació Urbanística l'opció per a l'ús residencial, per a l'ús industrial o d'altres.

Art. 506.- Condicions comuns per a tots els sectors.

1. La magnitud de les actuacions queda definida per cada delimitació de sector.
2. Amb independència de la previsió sobre sistemes generals relacionats amb els sectors, que s'integren en la gestió d'aquests, a que es fa referència en la regulació de cada sector, els Plans Parcial hauran de preveure espais per a sistemes locals, d'acord amb les determinacions de l'Annex del Reglament. Pel que fa al sistema local viari, els Plans Parcial hauran de reservar al menys el 20% de la superfície total del polígon.

SECTOR DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL.

Art. 507.- Enumeració i condicions.

1. El sector de desenvolupament urbà residencial és el "Residencial Ctra. Cal Rubió II".
2. En el sistema d'ordenació per edificació en línia es tindran en compte les determinacions generals sobre aquest sistema d'ordenació de l'edificació contingudes a la regulació del sòl urbà i les condicions d'ordenació del sector "Residencial Ctra. Cal Rubió" del sòl urbanitzable programat.

SECTOR RESIDENCIAL CTRA. CAL RUBIÓ II.

Art. 508.- Descripció i condicions d'ordenació.

1. Compren el sòl inclòs en un sector de desenvolupament urbà opcional entre el polígon industrial "Casa Nova" i el sector programat "Residencial Ctra. Cal Rubió", junt a l-a carretera esmentada. Es seguiran els criteris d'ordenació apuntats en el sol programat del mateix nom. Igualment la proporció i localització dels sistemes generals.
2. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,64 m²st/ m²sòl.³³
3. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació amb línia.
4. L'ús predominant és el residencial.

SECTOR DE DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL.

³³ CUB 28/04/99 exp 1290/97

Modificació Puntual Pla General d'Ordenació illa c/ Farigola, Avda Cal Rubió, Avda Catalunya, Plaça del Passeig Fluvial, Sector Residencial Carretera Cal Rubió II sector 23.



Art. 509.- Enumeració i condicions.

1. El sector de desenvolupament industrial d'ordenació és "L'Extensió Industrial Modulbeton".
2. En el desenvolupament del sistema d'ordenació per edificació industrial es tindran en compte les determinacions generals sobre aquest sistema d'ordenació de l'edificació contingudes a la regulació del sòl urbà per a gran indústria.

SECTOR INDUSTRIAL MODULBETON

Art. 510.- Descripció i condicions d'ordenació.

1. Compren el sòl susceptible d'ésser objecte d'un desenvolupament urbà opcional de caràcter industrial, situat a la confluència del barranc de La Torreta amb el riu Foix, a la propietat de Modulbeton.
2. L'edificabilitat bruta màxima és de 0,6 m²/s.
3. El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada, segons les determinacions de la clau 15 en sòl urbà.
4. L'ús predominant és l'industrial.

CAPÍTOL SETÈ

**REGULACIÓ DEL SÒL
NO URBANITZABLE**

SÒL NO URBANITZABLE.

DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 601.- Definició, finalitat i tipus.

- 1: El sòl no urbanitzable compren dels sectors del territori delimitats per aquest Pla General com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i la preservació dels valors paisatgístics del Penedès i la continuïtat de l'entorn de la vila.
2. En diferencien en tres tipus de sòl no urbanitzable:
 - a. Sòl no urbanitzable d'interès ecològic. (Tipus I).
 - b. Sòl no urbanitzable ordinari. (Tipus II).
 - c. Sòl no urbanitzable de protecció agrícola. (Tipus III).

Art. 602.- Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que contenen aquest Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes al número dos de l'article 13 d'aquestes Normes.
4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 603.- Elements del sòl no urbanitzable.

a) Vies rurals.

1. no podrà obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquest Pla General o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.
3. Es redactarà amb patrocini del sector públic un Pla de Millores i Urbanització de la Xarxa de Camins que asseguri el manteniment de les parts menys accessibles del municipi.

b) Fonts.

1. L'Annex IV recull una sèrie de fonts naturals emplaçades en el sòl no urbanitzable que hauran de mantenir-se com elements del patrimoni rústec.

Art. 604.- Parcel·lacions i segregacions.

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a finques inferiors a les Unitats Mínimes de Conreu,
2. S'estableix el següent:
 - a. Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
 - b. És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o segregacions en qualsevol indret del terme municipal, sia quina sia la seva qualificació urbanística.

Art. 605.- Condicions per als habitatges.

Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:



1. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. Tipus Unifamiliar.
3. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació que per la seva situació els siguin aplicables.

Art. 606.- Nucli de població.

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent i el centre de gravetat de l'edificació projectada.
2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial.
3. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació del nucli de població quan hi hagi més de tres edificacions en el cercle de 350 mts. de diàmetre, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.
4. Els enclaus agrícoles existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General s'admet un tractament específic, al marge de les regles anteriors. Els annexes I i II recullen alguns edificis o conjunts històrics i/o a conservar sobre els que s'haurà d'actuar seguint les pautes de les claus 7/1 i 7/2 respectivament. L'annex III recull els enclaus agrícoles i rural i el mateix annex especifica les condicions d'ordenació, edificació i d'ús per a aconseguir el seu manteniment i petites addicions.

Art. 607.- Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Amb l'excepció de l'ús d'habitatge unifamiliar, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques i de l'ús de cellers de criança, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació.
3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
 - a. El procediment és el previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
 - b. A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el propi Municipi el que efectua l'esmentada declaració, haurà de tramitar-se de manera independent. Amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest sols efectes. També hauran d'assenyar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.
 - c. A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic i a les condicions naturals del sector o al valor paisatgístics.

Art. 608.- Instal·lacions d'obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 86 de la Llei del Sòl, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÈS ECOLÒGIC. (TIPUS I)

Art. 609.-

En les àrees qualificades com a sòl no urbanitzable d'interès ecològic, es prohibeix qualsevol construcció. Només s'admeten els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de protecció especial, que podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials amb les finalitats previstes al número dos de l'article 13 d'aquestes Normes.

SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI. (TIPUS II).

Art. 610.- Usos permesos.

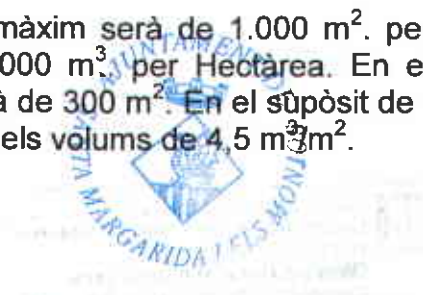
Es permeten els usos següents:

- a. Habitatge unifamiliar.
- b. Agrícola i forestal.
- c. Celler de cria.
- d. Extractiu.
- e. Recreatiu, limitat a la reutilització d'edificacions existents que no comportin interferències a l'ús agrícola.
- f. Esportiu.

Art. 611.- Condicions d'ordenació i edificació.

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, llevat del que es disposa a l'article següent, hauran d'observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

1. La finca mínima es fixa en dues hectàrees (20.000 m²). Tanmateix, limitar a l'ús d'habitatge, podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 2.500 m², sempre que s'acrediti la seva inscripció registral com a finca independent al moment de l'aprovació d'aquest Pla General.
2. L'ocupació màxima per l'edificació serà d'una desena part de la superfície total de la finca.
3. El sostre edificat màxim serà de 1.000 m² per Hectàrea, el volum edificable màxim serà de 3.000 m³ per Hectàrea. En el supòsit d'habitatge, el sostre edificat màxim serà de 300 m². En el supòsit de cellers de cria els soterranis no podran superar els volums de 4,5 m³m².



4. El terreny no ocupat per l'edificació haurà de condicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vuitena de la dimensió de la finca.
5. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades a tots els límits de la finca, al menys 10 m.
6. L'alçada màxima de l'edificació serà de 6 m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., essent la projecció horitzontal en planta menor del 10% de la construcció a edificar.
7. Només podran autoritzar-se les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.
8. Les finques que sol·liciten llicència de construcció, hauran d'ésser inscrites en el Registre com finques indivisibles.
9. En qualsevol cas, s'estarà amb el reglamentat per l'article 606.

SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA.
(TIPUS III).

Art. 612.- Usos permesos.

Es permeten els següents usos:

- a. Habitatge Unifamiliar.
- b. Agrícola i forestal. Es permeten les instal·lacions d'indústries agràries. S'autoritza la modalitat de granges.
- c. Celler de criança.
- d. Recreatiu, limitat a la reutilització d'edificacions existents, el sostre edificat de les quals pot ampliar-se en un 10% per la seva millora i rehabilitació.
- e. Llevat del supòsit de reutilització d'edificacions existents i sempre que s'acrediti la no creació d'interferències generades per l'activitat que s'autoritza sobre l'ús agrícola predominant.

Art. 613.- Condicions d'ordenació i edificació.

1. Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, hauran d'observar a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:
 - a. La finca mínima es fixa en una Hectàrea (10.000 m²). Tanmateix, limitat a l'ús d'habitatge, podran autoritzar-se edificacions en finques de dimensions superiors a 2.500 m²., sempre que s'acrediti la seva inscripció registral com a finca independent amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
 - b. L'ocupació màxima es fixa en una vuitena part de la superfície total.
 - c. El sostre edificat màxim serà de 1.250 m². per Hectàrea i un volum edificable màxim serà de 3.750 m³/Ha. El supòsit d'habitatge, el sostre

edificat màxim serà de 300 m². En el supòsit de cellers de criaça els soterranis no podran superar el volum de 4,5 m³/m².

- d. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m., responent a planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa.
- e. Els terrenys no ocupats per l'edificació hauran d'ordenar-se amb arbres d'acord amb les característiques rurals, o bé mantenir-se com a sòl conreat, però es prendrà el compromís de no deixar la resta de terrenys com a sòl vacant.
- f. Són d'aplicació les condicions 5 i 7 de l'article 611 i article 606.

Art. 614.- Construccions agràries.

Amb caràcter limitat a edificacions per a guardar les eines de treball al camp, i exclouent expressament els habitatges, instal·lacions de transformació o relacionades amb l'agricultura i els cellers de criaça, es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents:

1. Llicència municipal prèvia.
2. Finca mínima de 2.500 m².
3. L'alçada màxima serà de 3,5 m.
4. L'ocupació màxima serà de 3,5 m.
5. El sostre edificat màxim serà de 30 m².

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

PRIMERA.-

1. Les edificacions anteriors a aquest Pla General que resultin contràries a les determinacions sobre sistemes, queden fora d'ordenació.
2. Quan la contradicció entre les característiques de les edificacions preexistents i la regulació d'aquest Pla General es refereixi a profunditat edificable, alçades, pati interior lliure, ocupació de parcel·la, separacions, dimensió de façana i d'altres condicions sobre paràmetres d'edificació, podran autoritzar-se obres de reforma i consolidació, sempre que no impliquin augment de volum.
3. En els edificis a que fa referència el paràgraf anterior podrà modificar-se l'ús o activitat al qual estiguin adscrits a l'entrada en vigor d'aquest Pla, complint la corresponent regulació de zona.

SEGONA.-

Els locals industrials afectats per sistemes, mentre no s'hagi iniciat el procediment per a executar aquesta determinació, podran ésser ocupats per noves activitats, sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret o indemnització que pogués correspondre pel canvi.



Les indústries que ultrapassin els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat de la zona no es podran acollir a aquest ampliació a no ésser que adoptin la totalitat de les seves instal·lacions als límits admesos esmentats en aquestes Normes per a la zona.

En tot cas, l'ampliació s'haurà de realitzar sobre els terrenys propis de la indústria al moment d'entrar en vigor el present Pla General.

ANNEXES

ANNEX I

EDIFICIS I/O CONJUNTS HISTÒRICS I MONUMENTALS. (CLAU 7/1)

- Mas Catarro.
- Conjunt de La Bleda.
- Convent de Sant Raimon de Penyafort.
- La Senabra.
- Santa Margarida.
- Penyafel.
- Sant Llorenç de la Senabra.

- Referència d'agraïment per l'ajut al treball del Sr. Esteve Cruaïes "Esglésies Romàniques del Penedès". Museu de Vilafranca.

MAS CATARRO:

Masia d'interès, a catalogar per la seva arquitectura eclèctica-modernista. La utilitat del totxo s'ha de considerar com unificadora del conjunt. El jardí és de dimensions considerables, amb grans xipresos i pins de diferents tipus. Així mateix té diversos elements, com el tancat i petites escultures que li van donant diferents punts d'interès.

Actualment ja és equipament, s'utilitza com menjadors escolars degut a la proximitat de l'escola.

Representa una peça importat pel casc urbà, doncs conforma una imatge destacada sobretot per la seva situació en un meandre de riera.

CONJUNT DE LA BLEDA:



El conjunt és situat a uns 3 Kms. De Vilafranca, sobre la carretera de Sant Jaume dels Domenys, abans de creuar el pont sobre el riu Foix i s'hi accedeix per un camí al costat de la fàbrica AGMA en direcció Nord a uns 600 m.

Castell de la Bleda:

Casa senyorial, amb un gran baluard d'accés que inclou algun camp cultivat, les cantoneres són de pedra, té una escalinata d'accés.

Forma junt amb les dependències un conjunt harmonitzat, en el que també hi intervé l'ermita i cementiri.

Ermita de Santa Maria de La Bleda:

Església parroquial, d'origen romànic S.XII, ampliada amb una altra nau per la façana nord.

La porta actual és posterior, sembla ser al lloc de l'antic absis, que podria ser la causa que la seva orientació sigui invertida. El campanar és d'espadaña amb grossos carreus de pedra picada.

Té alguna esquerda, però generalment està en bon estat.

Cementiri:

A continuació de l'ermita i apropant-se a la casa-castell. De forma rectangular amb tres files de nínxols.

CONVENT DE SANT RAIMON DE PENYAFORT:

L'enclau en la muntanya és estratègic, doncs està situat en el camí del que gairebé hi puguen els demés per accedir a les primeres masies de la zona.

És una de les construccions més grans del terme. Té aspecte descuidat, però la seva restauració no és difícil.

LA SENABRA: Construccions d'interès històric i artístic.

La seva situació és en un punt alt, dalt d'un turó que s'aixeca al costat d'una riera. Per arribar-hi cal seguir el camí de les Masses, doncs es perllonga fins dalt o bé cal agafar la carretera de la fàbrica de ciment passar per darrera del convent de Sant Raimon de Penyafort, fins a la Masia de Cal Noi i seguir un camí a l'esquerra. Aquest darrer trajecte és més difícil, però probablement és el primer, doncs el tram final que puja molt dret és de solera de penya.

Masia:

Situada en el punt més alt del turó.

El portal d'entrada és de mig punt i dovelles de pedra.

És segurament una de les primeres masies que existiren en el terme municipal.

Ermita:

D'una sola nau, absis amb finestra de doble esqueixada. Construïda tota ella de grans carreus de pedra picada molt ben conservats. Actualment està abandonada i serveix de magatzems per estris agrícoles.

És del primer romànic, finals Segle X.

Presenta alguna esquerda, segurament degut a la construcció gòtica afegida.



Dependències:

L'adossada a l'ermita és gòtica S.XVII, amb unes arcades interiors de pedra treballada, probablement formessin part d'una volta. Els marcs dels forats de finestra són de pedra treballada amb motllures.

Hi ha alguna que altra casa de masovers o coberts, generalment tot en mal estat, doncs tot el conjunt és abandonat.

PENYAFEL:

Conjunt format per ermita i masia, situat a dalt d'un dels turons de la muntanya, de difícil accés.

Ermita:

D'origen romànic, S.XII, D'aquest estil hi queden trossos de paret i la portalada de mig punt amb dues arquivoltes, actualment queda dintre d'un porxo tot emblanquinat.

Masia:

Casa del mateix tipus que el castell de La Bleda. S'hi accedeix per un baluard a la banda de l'ermita, encara que té un altra accés per la façana nord. Té cantoneres de pedra com el portal i les finestres.

Dependències:

A part de les corresponents a corrals adossades a la masia, n'hi ha d'altres en contacte amb l'ermita.

SANTA MARGARIDA:

És un dels primers conjunts que es formaren en el terme. A part d'això deuria ser un dels principals doncs l'església és la més monumental.

El seu origen és romànic, molt modificada cap el segle XVI, i avui gairebé derruïda i utilitzada com a cementiri, fins i tot amb nínxols dins la nau. D'aquesta antiga església parroquial sols queda la porta amb arquivolta, dos capitells i columnes i un tros d'espadanya.

Al costat hi ha una antiga casa amb pilastra i columna de pedra, una altra amb baluard i més a prop de la riera un parell de cases, com dependències de treballadors.

Hi habita alguna família, però el seu estat és en general ruïnós i més degut a la pols escopida per la fàbrica de ciment.

SANT LLORENÇ DE LA SENABRA:

Petita ermita del primer romànic, actualment en runes. Hi ha en peu uns trossos de les parets laterals i de l'absis, on s'observen dues bandes llombardes i tres finestres de doble esqueixada.

Situada en una part alta, muntanya endins, a uns 2 Kms. De Santa Maria de la Senabra, prop de les canteres de ciment. De difícil accés.

ANNEX II

EDIFICIS I/O CONJUNTS A CONSERVAR. (CLAU 7/2)



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



CASC:

Públics i d'equipament.

- Església parroquial dels Monjos.
- Església de la Ràpita.
- Local del Centre.
- Antic Ajuntament.
- Casa del carrer Berenguer núm. 3-5 (Can Antic)

Privats:

- Casa de l'Avinguda de Catalunya núm. 34 (Can Carbonell)
- Casa de l'Avinguda de Catalunya núm. 28 (Can Torner)
- Cases de l'Avinguda de Catalunya núm. 30-32
- Casa de l'Avinguda de Catalunya núm. 18 (Cal Bolet)
- Casa de l'Avinguda de Catalunya núm. 93 (Can Alvarez Cuevas)
- Casa de l'Avinguda de Catalunya núm. 8 (Cal Casaler)

FORA DEL CASC:

- Cases de la Riba.
- El Serral.
- Mas Castellà.
- Can Pagès.
- Espitlles.

ESGLÉSIA PARROQUIAL DELS MONJOS

Construcció d'aquest segle d'aglomerat de pedra i morter poble. Les arestes i cantos de finestra són de totxo. El rosetó és de pedra i la cornisa és gòtica. Té nau central i dues de laterals amb contraforta. La rectoria està adossada a l'absis i és del mateix estil.

ESGLÉSIA DE LA RÀPITA

D'una sola nau. Situada a la carretera nacional en una placeta una mica aixecada. És de la mateixa construcció que la parroquial dels Monjos, d'arestes de totxo vist.

LOCAL DEL CENTRE

Carrer d'Anselm Clavé núm. 8-10.

Del mateix estil que l'església i mateixos materials.

Façana simètrica amb portals de totxo, així com les finestres i la balconera central.

ANTIC AJUNTAMENT

Carrer Sant Josep núm. 1

Façana simètrica, portals arrodonits, balcons en primer pis i golfes.



Casa de tres crugies essent la central distribuïdora. S l'urbanitzar la plaça del costat se li afegí una nova façana lateral, d'estil totalment diferent i en total desacord amb aquest tipus d'arquitectura.
Actualment s'utilitza com equipament assistencial.

CAL' ANTICH

Carrer Berenguer núm. 3-5
Casa amb jardí, del mateix temps que els equipaments públics dels Monjos. Segueix la mateixa construcció amb vores de totxo.
Al davant té un altra jardí tancat, amb una tanca amb pilastres també de totxo i reixa. Actualment les dues peces són equipament.

CAN CARBONELL

Av. Catalunya núm. 34
Casa en cantonada, de llenguatge eclèctic. De tres crugies, encoixinat simulat i balaustrada de terrat.

CAL TORNER

Av. Catalunya núm. 28
Casa entremetgeres de llenguatge modernista que segueix amb adintellaments de totxo vist com tantes altres construccions als Monjos.
Coronament amb barana de terrat.
Av. Catalunya núm. 30-32
Cases bessones entremetgeres de construcció modernista. Façana amb esgrafiats i forats emmarcats per ornaments, així com el coronamet amb formes vegetals i rajoles.

CAL BOLET

Av. Catalunya núm. 18
Casa amb façana de projecte. Finestres i balcons ojivals, tribuna sense cobrir i coronament amb simulacre de teula.
La planta baixa té portals i finestres amb arcs de mig punt.
Té un gran pati que es tanca per l'altra carrer amb unes casetes en planta baixa, probablement construïdes com dependències pels seus treballadors.

CA L'ALVAREZ CUEVAS

Av. Catalunya núm. 93
Casa amb jardí d'interès i dues façanes principals, una de tres crugies que dona a la carretera i l'altra amb galeria orientada sud-oest dóna a un lateral que també accedeix al jardí.

CAL CASALER

Av. Catalunya núm. 8
Casa de llenguatge modernista, amb jardí d'interès a un costat i un cos baix a l'altra amb coberta de terrat pel que s'hi accedeix lateralment i frontalment per la façana retirada.

Coronament amb barana de terrat d'obra i ornamentada.

CASES DE LA RIBA

Conjunt format per dues cases pairals, masoveria i granges i corrals.

Cal diferenciar la casa de la Riba,, més separada de la resta, té una arquitectura com la majoria de masies, de començaments de segle, i primers assentaments residencials a la plana. Coberta a quatre vessants i galeries en façana.

EL SERRAL

Conjunt magatzem-masia. D'interès arquitectònic, doncs les dues peces estan harmonitzades, i la torre que hi h a a la façana sud li dóna unitat.

Al costat té un bosquet de pins que a la vegada li dóna una imatge d'interès paisatgístic. És habitatge i en bon estat general.

MAS CASTELLA

Conjunt senyorial d'una casa de final de segle passat amb una torre adossada a una antiga masia. S'aixeca en un turó al costat de la fàbrica de ciment que fa que a pesar del seu bon estat i bona orientació estigui deshabitada.

La masia original té dos portals de mig punt, un accés a una capella és de material ceràmic i del temps de la construcció de la nova edificació pairal que així també té portal rodó de pedra.

A part d'això també té adossades altres dependències.

MAS DE CAN PAGÈS DE BELLAVISTA

Casa gran de certa categoria arquitectònica, amb ornaments d'obra vista, com el portal d'accés al baluard des de la carretera, que s'inicia amb un curt caminal arbrat.

Adossades hi ha unes dependències que s'hi accedeix des d'un camí exterior que voreja la masia que probablement deurien ser vivendes de masovers.

ESPITLLES

Conjunt d'interès format per tres cases entremitgeres i a part la casa pairal que forma part d'un grup amb un cobert-galeria en planta pis i un magatzem. Actualment hi ha una part habitada, i està en bon estat, però un xic descuidat degut al difícil accés.

ANNEX III

EDIFICIS I/O CONJUNTS RURALS.

EDIFICIS I/O CONJUNTS RURALS. (Vd. Art. 606/4).

La forma de poblament del municipi de Santa Margarida i els Monjos s'ha produït combinant els agregats més urbans amb una sèrie d'emplaçaments de masies i grups de cases en el camp, lligades a l'explotació de l'agricultura i la ramaderia.



És objectiu del Pla recollir i preservar aquesta forma d'assentament que ha donat una prou correcta forma d'explotar el territori. L'annex III presenta la relació d'edificis i conjunts que si bé no tenen les característiques dels edificis compliats en la zona clau 7, aguanten aquest poblament dispers.

Condicions d'ordenació i edificació.

1. Es tracta de mantenir i millorar les condicions de l'edificació actuals. Es podrà tan sols incrementar el volum en un 30% per una sola vegada quan sigui necessari per al desenvolupament correcte dels usos permesos.
2. L'actuació sobre aquests edificis i conjunts haurà de valorar adequadament la tipologia d'aquestes masies on la substitució i afegit es produeix amb coherència respecte al conjunt.

Condicions d'ús.

S'admet l'ús residencial, agrícola, ramader i celler de cria. No s'admeten els usos industrials.

LES MASSES

Grup dedicat principalment a granges. La quantitat de naus dedicada a aquesta activitat ha portat la construcció d'algunes vivendes.

S'ha format a l'entorn d'una masia d'estil eclèctic, prop del pont que travessa el riu envers Can Riera.

Forma un conjunt amb algun cobert, casa de masovers i petit bosc-jardí més enfilat que s'hi puja per una escalinata. En la petita plaça que té al davant hi ha uns plàtans alineats molt grans.

CAN RIERA

Grup de cases, prop de Claramunt, situat en meandre del Foix que canvia de fons segons l'època, degut al planter de plàtans al llarg del riu.

Actualment té tres cases adossades i una altra en construcció. La proximitat a zona urbana i bona accessibilitat fa que continuï la seva explotació rural.

CASES PUIGDESER

S'aixequen en un turó.

Situat al costat de la fàbrica AGMA.

Hi ha una masia i alguna casa en filera, a part d'un xalet nou.

Avui dia formen part d'aquesta zona industrial, i probablement passin a ser residència pròpia.

CAL BRUGAL

Actualment no és habitada, però en el seu estat podria ben bé ser-ho.

Té dos portals de mig punt, amb dovelles de pedra i finestres d'estil gòtic. També té algun cobert adossat i corral separats.

MAS BALLESTÀ

En el baluard hi ha les xifres 1858 que probablement representa la data de construcció del tancament, doncs la masia sembla anterior pels seus elements.

Té portal de mig punt, finestra gòtica i carreus de pedra, segurament d'alguna construcció anterior i de certa importància.

Actualment té indicis de vida, encara que el seu estat sembli d'abandó.

MAS PERE JOAN

Situada en un dels punts alts, sobre penya. És del tipus de masia del primer assentament. S'hi accedeix per un petit baluard i és d'origen gòtic. Té un portal d'accés a la casa que és de mig punt i dovelles de pedra carejades, així com una finestra amb motllura.

Les peces adossades formen com un tot amb sortints fent de contraforts.

Actualment és deshabitada, però el seu estat no és del tot ruinós.

L'ABADAL

El convent de Sant Ramón s'aixeca molt a prop seu. És d'origen bastant antic. Té portal i finestres de pedra treballada i alguns contraforts.

És habitada i s'hi ha fet reformes d'ampliació no gaire considerades.

CA L' AMBORNÀ

Masia dalt d'un turó en el camí dels forns.

S'hi accedeix per un baluard lateral que dona a una era.

Les parets són de palets de rius i morter, les finestres de pedra així com el portal rodó i les cantoneres de la construcció.

Els corrals adossats tenen pilastres i són adintellats.

És masia deshabitada però d'interès per la seva construcció.

MASIA: CAL VIDAL

És habitada, amb dependències de granges formant un conjunt.

La casa és arreglada, engrandint les obertures obtenint-ne una de nova.

MASIA: CAN CASALS

Amb baluard. També és habitada i arreglada.

GRUP C

Dues cases entremitgeres, tant podrien haver estat habitades com haver estat sempre magatzems, prop d'un corral i de la Riva.

CONSTRUCCIÓ D



Corral, utilitzat encara avui dia, prop de la Riva.



Dues cases entremetgeres, prop del conjunt de la Riva.

CAN XACÓ

Conjunt d'activitat agrícola amb les dependències corresponents i dues cases agrupades i habitades.

Situat en un camí d'oliveres que surt de la carretera de Cal Rubió, prop de l'agregat.

MAS SANTACANA

Masia abandonada, en el camí de Sardinyola, amb un baluard d'entrada que inclou un jardí.

MAS GRANELL

Construcció dels anys 40. Dues cases entremetgeres amb un baluard comú. Adossat hi ha un parell de magatzems.

És habitat. Està situat darrera l'hostal del Penedès.

LA TALLADA

Masia actualitzada en construcció, donant l'aspecte de molt bon estat, per tant habitada. És a prop de la Ràpita i té un fons d'arbres de riera.

MAS GERVASI

Masia situada dalt d'un turó, que li dóna molt bona visualitat en direcció al camp. El seu estat és el de la casa abandonada.

CAL NOI

Dues cases entremetgeres i habitades. Estan en el camí de Mas Ballestà i de l'antic convent.

MAS PETIT

Bon estat de conservació però deshabitada.

LA TORRETA

Masia deshabitada. Situada també en un punt alt i el camí d'accés és dolent.

CAN ROSSELL

També deshabitada. Portal de pedra de mig punt i algun contrafort. En general no està en mal estat.

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 2 de març de 2006, va acordar donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Santa Margarida i els Monjos.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Nuñez

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



MAS PUJÓ

Masia prop de l'autopista i habitada. Té un portal rodó d'accés a la casa de planta baixa, pis i golfes.

Està en bon estat i té adossades unes dependències i a més uns silos i magatzems de vi que no corresponen a un tipus arquitectònic rural.

CAL VICENS

Masia en el límit de terme amb Castellet.

FONTS DEL TERME MUNICIPAL, INCLOSES EN EL SÒL NO URBANITZABLE PEL SEU INTERÈS EN MANTENIR-LES.

FONTS:

- Rosell.
- Mata Rectors.
- Mare de Déu (Penyafel).
- Masiana.
- Mata.
- Bruixa.
- Llop.
- Encantada.
- Admetlló.
- Sant Miquel.
- Avallaner.
- Alsina.
- Sant Llorenç.
- Rector.
- Fabrosa.
- Sal i Pebre.

