

EDICTO

de 11 de julio de 2006, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referente al municipio de Masquefa.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en la sesión de 2 de marzo de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2005/020325/B

Texto refundido de las Normas urbanísticas del planeamiento general del término municipal de Masquefa

El Texto refundido de las normas urbanísticas de la revisión del Plan general de ordenación municipal de Masquefa ha sido promovido y enviado por el Ayuntamiento.

El objeto del documento enviado es unificar, en un texto único, toda la normativa urbanística vigente en la actualidad al municipio de Masquefa.

Este texto refundido de las normas urbanísticas fue verificado por el Pleno municipal en la sesión de 14 de febrero de 2006.

Antecedentes: planeamiento vigente

El Plan general de ordenación de Masquefa fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 5 de noviembre de 1986, publicado en el DOGC núm. 851, de 12.6.1987.

Posteriormente, el Ayuntamiento tramitó una serie de modificaciones puntuales que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona y que quedan reflejadas en el siguiente listado:

Modificación puntual del Plan general referente a la Unidad de actuación 8, Eixample Sud, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 14 de diciembre de 1989, publicado en el DOGC núm. 1286, de 2.5.1990.

Modificación puntual del Plan general referente a la clave 15, calle de La Fàbrica, parcelas de la Unidad de actuación 11 y 12, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 10 de abril de 1991, quedando suspendida la ejecutividad hasta el 20 de enero de 1999. El acuerdo fue publicado en el DOGC núm. 2890, de 17.5.1999.

Modificación puntual del Plan general referente en la calle de L'Estació de la Beguda Alta, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 26 de junio de 1996, quedando suspendida la ejecutividad hasta el 16 de octubre de 1996. El acuerdo fue publicado en el DOGC núm. 2289, de 4.12.1996.

Modificación puntual del Plan general referente a diversos artículos de las normas urbanísticas y a la parcela de la calle de Montserrat, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 9 de abril de 1997, y quedando suspendida la ejecutividad hasta el 15 de octubre de 1997. El acuerdo se publicó en el DOGC núm. 2545, de 24.12.1997.

Modificación puntual del Plan general referente al sector de Sant Antoni, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 23 de mayo de 2001, y publicado en el DOGC núm. 3471, de 12.9.2001.

Modificación puntual del Plan general referente al artículo 214.h) de la normativa urbanística sobre la profundidad edificable de los garajes, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 22 de mayo de 2002 y publicado en el DOGC núm. 3716, de 9.9.2002.

Modificación puntual del Plan general referente a la Unidad de actuación 5 y recalificación de terrenos no urbanos para equipamiento escolar con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 18 de junio de 2002, quedando suspendida la ejecutividad hasta el 17 de septiembre de 2002. La modificación fue publicada en el DOGC núm. 3773, de 2.12.2002.

Modificación puntual del Plan general referente a la reordenación y ampliación del polígono industrial La Pedrosa, con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 21 de enero de 2003, y publicado en el DOGC núm. 3886, de 19.5.2003.

Modificación puntual del Plan general referente al cambio de uso de La Torre dels Lleons y reordenación de El Turó de la Torre (exp. 2002/3492), con acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona adoptado en la sesión de 13 de noviembre de 2002, quedando suspendida la ejecutividad hasta el 9 de abril de 2003. La modificación fue publicada en el DOGC núm. 3921, de 9.7.2003.

Descripción y valoración de la propuesta

Del análisis del documento enviado, se desprende de él que el texto refundido aportado incorpora correctamente la regulación normativa del Plan general de ordenación y de las posteriores modificaciones puntuales aprobadas definitivamente.

Fundamentos de derecho

La disposición transitoria octava del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

Resolución

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido de las normas urbanísticas del Plan general de ordenación de Masquefa, promovido y enviado por el Ayuntamiento.

—2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC en cumplimiento de la disposición transitoria octava del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento de Masquefa.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, en lo referente a la refundición efectuada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley

4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

Barcelona, 11 de julio de 2006

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretaria de la Comisión Territorial
de Urbanismo de Barcelona

NORMATIVA URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MASQUEFA

Régimen del Plan

Art. 101 Definición

1. Estas normas urbanísticas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Masquefa.

Art. 102 Marco legal

1. El Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo tienen que entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril. Las referencias al Reglamento tienen que entenderse hechas en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Las referencias a la Ley de Adecuación es preciso entenderlas hechas en la Ley de Medidas de Adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña 3/1984 de 9 de enero, en todo aquello que disponen las transitorias cuarta y quinta de la citada ley. Las demás disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.
2. Las determinaciones del Plan se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.
3. En el no previsto por esta Normativa, y en general por este Plan General, serán de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

Art. 103 Contenido

El Plan General está integrado por los documentos siguientes:

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de Ordenación.
3. Normas Urbanísticas.
4. Programa de Actuación.
5. Estudio Económico – Financiero.

Forman parte también la documentación informativa y el Avance del Plan, que constan ambos de memoria y planos.

Art. 104 Revisión

1. La revisión global del Plan General es procedente en los supuestos siguientes:
 - a) Cuando se hayan cumplido 20 años de vigencia.
 - b) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación, que afecte en el término municipal de Masquefa.
 - c) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios públicos más extensos.

1

2. Sin embargo podrá procederse a una revisión parcial del Plan cuando se haya urbanizado completamente un sector industrial, estando además, ocupada el cincuenta por ciento de la superficie edificable con el fin de calificar suelo para el uso industrial. Para esta calificación tendrá carácter preferente el suelo que asegure la continuidad de la iniciativa que ha motivado la revisión parcial.

Art. 105 Modificación

1. En cualquier momento se podrán modificar los distintos elementos y determinaciones del Plan General. El alcance del proyecto de modificación tendrá que ser coherente con lo que se prevé en los apartados 3 y 4 del Artículo 154 del Reglamento. La coherencia del proyecto de modificación se tendrá que justificar expresamente.
2. El proyecto de modificación del Plan General tendrá que tener siempre el grado de precisión propio del Plan General.
3. De ser necesario, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones del Artículo 159 del Reglamento, en lo que concierne al aprovechamiento medio.
4. Los proyectos de modificación se tramitarán según el establecido en los Artículos 49 y 50 de la Ley del suelo y 161 y 162 del Reglamento.

Art. 106 Revisión del Programa de Actuación

1. El Programa de Actuación del Plan General se revisará cada cuatro años.
2. Si como consecuencia de la consideración del cumplimiento del Programa, fuese necesario alterar el suelo urbanizable programado, programando nuevos sectores o apartando del Programa sectores inicialmente incluidos en el marco del procedimiento de revisión del programa, tendrá que formularse el correspondiente proyecto de modificación del Plan General, el contenido y tramitación del que se hará según lo previsto en los Artículos 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento.

Art. 107 Interpretación

1. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que tienen que ser aplicadas.
2. Cuando haya contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará al que indiquen los planos de escala mayor (el cociente de la escala más pequeño), o sea, en los que la definición sea más cuidadosa.
3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o un índice de aprovechamiento menor.

Art. 108 Obligatoriedad

Tanto las Administraciones y organismos públicos como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones del Plan General y especialmente de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa

2

privada o pública, tendrá que ajustarse a las disposiciones mencionadas, según está previsto a los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

Art. 109 Claves de identificación

En el enunciado de cada sistema, zona o sector se señala la clave de identificación en los planos de ordenación. También se transcribe el código de identificación en la colección de planos.

Desarrollo del Plan General

Art. 110 Desarrollo del Plan General

1. Con el objeto de complementar y desarrollar la ordenación establecida por las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevé la Ley del Suelo y el Reglamento y en los términos previstos en estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle. Cuando estos no sean preceptivos, las determinaciones del Plan General serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.
2. El Programa de Actuación del Plan General fija el orden y los plazos para la formulación de los instrumentos de planeamiento que deben desarrollar las determinaciones del Plan General.
3. Con el objeto de completar la regulación urbanística, se pueden aprobar Planes Especiales, ordenanzas especiales, catálogos y normas complementarias.

Art. 111 Desarrollo del Plan en suelo urbano

Sólo será preceptiva la previa formación de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en las áreas respecto de las cuales se haga expresa previsión.

Art. 112 Desarrollo del Plan en suelo urbanizable

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, la aprobación definitiva de los que es condición indispensable para la realización de intervenciones de cualquier tipo en el territorio correspondiente, salvo del supuesto de los sistemas generales. El ámbito territorial de los Planes Parciales tendrá que coincidir con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General.
2. En cuanto al despliegue del suelo urbanizable le son de aplicación los criterios contenidos en las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera y Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 en relación a las determinaciones contenidas en la Ley de Adecuación sobre planeamiento, ejecución y valoración (Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Adecuación).

Art. 113 Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable

1. Las determinaciones del Plan General sobre el suelo no urbanizable se aplican directa e inmediatamente.
2. Sin embargo, se podrán desarrollar las previsiones del Plan General mediante Planes Especiales que tengan por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

3

- a) Protección del paisaje y de los elementos naturales y culturales en general.
- b) Protección específica de viñas, huertos, espacios forestales, cultivos.
- c) Protección de las vías de comunicación.
- d) Mejora del medio y lugares rurales.
- e) Determinar las condiciones específicas de las actividades que se puedan emplazar en el suelo no urbanizable.

Art. 114 Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas

1. El desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrá hacer mediante Planes Parciales de los sectores con los que estén relacionados. Sin embargo, se podrán formar Planes Especiales, que tendrán como objeto la regulación detallada del sistema, y además, podrán contemplar la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo que se prevé a los artículos 17 de la Ley del Suelo y 76 y 77 del Reglamento. El planeamiento especial puede regular cualquiera de los aspectos que definen la estructura orgánica del territorio, que son:
 - a) Sistema general viario
 - b) Sistema de infraestructura de servicios técnicos
 - c) Sistema de espacios libres
 - d) Sistema de equipamientos
 - e) Sistema de protección de sistemas
2. En suelo urbano, la ejecución de los sistemas generales podrá desarrollarse mediante proyecto de urbanización. En el caso de que su ordenación tenga un grado de detalle suficiente que haga innecesario el Plan Especial.

Art. 115 Planes Parciales

Además de las determinaciones previstas en el ordenamiento urbanístico, los Planes Parciales tendrán que observar y contener las prescripciones siguientes:

- a) El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a 8 años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, tendrá que fijarse el orden de prioridad entre ellos.
- b) Sin embargo, tendrán que prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas mediante el procedimiento previsto en los Artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.
- c) Las determinaciones tendrán que tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.
- d) Los Planes Parciales de los sectores el aprovechamiento medio de los cuales sea superior al medio de la totalidad de suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, tendrán que contener, además de la división poligonal, la especificación de la cuantía del aumento de aprovechamiento y la indicación de los espacios de sistema general adscribibles al mencionado aumento, de acuerdo con lo que se prevé a los Artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Los sectores de Planeamiento parciales establecidos en este Plan General podrán ser objeto de desarrollo parcial por subsectores, de acuerdo con lo que dispone el Artículo 13 de la Ley de Adecuación.

Art. 116 Estudios de Detalle

4

Los Estudios de Detalle tienen que respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen. La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alzadas máximas, ni incremento de la densidad de población.

Art. 117 Precisión de límites

Los límites de las zonas, sectores o sistemas, podrán precisarse en los correspondientes Planes Parciales o Especiales, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los ajustes que se produzcan tendrán que responder a:
 1. Alineaciones o líneas de edificación vigentes;
 2. Características topográficas del terreno;
 3. Límites de la propiedad rústica o urbana;
 4. Existencia de árboles u otros elementos de interés.
- b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficies de más de un ocho por ciento, en relación con las superficies delimitadas a los planos de ordenación a escala 1:5000 de este Plan General.

Cuando uno de los límites hubiese sido precisado por un Plan Parcial o respondiese a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidos y mantenidos por este Plan General, aquel límite se adaptará a aquello que se hubiese definido por el Plan Parcial.

Art. 118 Catálogo

1. De acuerdo con lo que se prevé en los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento, se tendrá que formar un Catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de los lugares y elementos naturales de interés. Este catálogo tendrá que comprender al menos los edificios y lugares objeto de protección por la legislación sobre el Patrimonio artístico y cultural y los Espacios naturales protegidos y los edificios calificados como monumentales por este Plan General. Este Catálogo será complementario del planeamiento especial correspondiente, de existir éste y, en todo caso, lo será del Plan General.
2. La inclusión de un edificio en el Catálogo implica la prohibición de derrocarlo, transformarlo o de cambiar las características, tanto del edificio como de su entorno ambiental. Sólo se pueden realizar obras de restauración y conservación y autorizar usos adecuados a los valores que se pretenden proteger. El Plan Especial y el Catálogo podrán establecer una regulación más concreta de la regulación del Plan General sobre estos aspectos.

Gestión del Plan General

Art. 119 Concesiones por equipamientos

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos, que en ejecución del Plan General sea de titularidad pública, la administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento

correspondiente. Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

2. Se admitirá la titularidad privada siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que las personas físicas o jurídicas no tengan ánimo de lucro o que los bienes necesarios resten afectados, como patrimonio separados, al uso objetivo del contenido, en la gestión del cual no tengan ánimo de lucro estas entidades.
 - b) Que el destino del equipamiento sea para actividades culturales, de culto y actividades religiosas, científicas, benéficas y de asistencia social, sanitarias, deportivas y docentes a las que reconozcan su utilidad pública o interés social.
 - c) Que sobre los terrenos en cuestión no se prevea legalmente para idéntico fin, la actuación pública.
 - d) Que se justifique la necesidad colectiva del equipamiento en el ámbito territorial que se inscribe y se respete dentro de las finalidades específicas para equipamientos la igualdad de los ciudadanos a su acceso.

En este supuesto el suelo no puede provenir ni de la expropiación forzosa ni de cesiones en favor de la administración actuante.

Art. 120 Ejecución del planeamiento en suelo urbano

1. Salvo de la ejecución directa de sistemas generales o del supuesto de actuaciones aisladas para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbano, se estará a lo que disponen los Artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Este Plan General contiene la delimitación de varias unidades de actuación, precisándose las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran. En cualquier momento, de acuerdo con lo que está previsto en los Artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación o variar las delimitaciones aprobadas conjuntamente con el Plan General.
3. La aprobación de la delimitación de la unidad de actuación, implica la iniciación del procedimiento reparcelatorio, produciendo los efectos previstos en los Artículos 98 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 121 Aplicación de contribuciones especiales

1. Cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, y en el supuesto de las actuaciones aisladas en suelo urbano se aplicará el procedimiento expropiatorio.
2. Si de esta actuación se derivan beneficios especiales para los sectores limítrofes o próximos, se podrá repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiatoria, en la medida del beneficio, mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

Intervención de las actividades de los particulares

Art. 122 Actos sujetos a licencia municipal

1. Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina urbanística que se realicen en el término municipal. Sin embargo es necesario obtener licencia municipal

- para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos y, en general, para cualquier actividad que afecte las características naturales superficiales o no del terreno.
2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias como puede ser el caso de los terrenos calificadas como sistema. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que, sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

Art. 123 Actuaciones de otras Entidades Públicas

En relación con los actos señalados en el Artículo precedente, cuando sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalidad o de otras Entidades de derecho público, es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o interés excepcional, se tendrá que observar lo que está previsto en el apartado 2 del Artículo 180 de la Ley del Suelo y a los Artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 124 Caducidad

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un periodo superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos. En el primer caso, no se podrá conceder prórroga. En el segundo, la prórroga podrá ser otorgada excepcionalmente y una sola vez, cuando se alegue y justifique que la interrupción se ha producido por fuerza mayor.
2. En todo caso, las obras amparadas en la licencia tienen que ser acabadas en el plazo de dos años, prorrogables en otro. Agotados estos plazos, se tendrá que solicitar de nuevo la licencia.
3. La regulación de las licencias se adaptará en todo caso a lo que dispone el Artículo 43 de la Ley de Adecuación.

Arte 125 Contenido

1. Las licencias se otorgarán siguiendo las previsiones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, la Ley de Adecuación, las prescripciones de este Plan General - especialmente las particulares para cada sector, zona o sistema, y en relación a los diferentes tipos de proyectos, que contienen estas Normas- y las condiciones que se señalan en este capítulo.
2. Las precisiones de estas Normas sobre condiciones de edificabilidad, uso, edificación, estéticas, higiénicas o de otro carácter se entenderán contenidas en el acto de otorgamiento de la licencia.
3. El interesado presentará su solicitud acompañada del correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.
4. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará al que dispone la legislación local, sin perjuicio de las precisiones previstas en estas Normas.

Art. 126 Requisitos comunes de las solicitudes de licencia

7

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
- nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica;
 - nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en la cual obra el firmante, cuando se actúe por representación;
 - situación, superficie y pertenencia de la finca, como índole de la actividad, obra o instalación por la que se solicite la licencia;
 - las además circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen a los Artículos siguientes
 - fecha y lugar.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan a los artículos siguientes.

Art. 127 Licencia de parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria en la cual se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídico y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y emplazamiento;
- Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que haga referencia la parcelación, cuando esta cédula esté implantada;
- Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título y títulos que acrediten el dominio y se n° señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, umbrales y extensión;
- Plano de situación o emplazamiento a escalera no inferior a 1:2000;
- Plano topográfico de información a escala 1:500 en el cual se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes y
- Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 128 Licencia de obras de urbanización

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
- plano de situación, a escala no inferior a 1:2000, en el cual se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia;
 - cédula o cédulas urbanísticas, si estuviesen implantadas, de la finca o fincas mencionadas;
 - proyecto técnico
2. Los conceptos a los cuales tendrá que referirse el proyecto técnico son los siguientes:

8

- Movimiento de tierras
 - Obras de fábrica
 - Pavimentación
 - Abastecimiento y distribución de agua potable, de canal y contra incendios
 - Evacuación de aguas y saneamiento
 - Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
 - Red de distribución de gas
 - Plantaciones de arbolado y jardinería
3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones;
 - b) Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el cual estén incluidas;
 - c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existentes;
 - d) Plano de perfiles de los terrenos;
 - e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados;
 - f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Éstos presupuestos se compondrán de medidas, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata, y
 - g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.
4. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado tendrá que presentar nuevo proyecto, el duplicado del que le será devuelto, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales, suscrita por el promotor y su técnico.

Art. 129

Licencia de obras de nueva construcción

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los documentos siguientes:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasante sobre el terreno, cuando eso sea preceptivo.
 - b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.
 - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de respuesta a las consultas efectuadas previamente.
 - d) Proyecto técnico.
 - e) Cuando sea necesario, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fuesen de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable o irredimible mientras alguna de las fincas esté edificada, sujeta a la condición suspensiva de que cualquiera de ellas se enajene.
2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen pueda comprobarse si las obras, la licencia de las cuales se solicita, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin necesidad de la inclusión de los detalles constructivos o de instalación, cuando no sean condicionantes de

9

la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos siguientes:

- a) Memoria en la cual se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráfica a los planos. Además, cuando al edificio tuviesen de ejercerse actividades industriales, habrá que se consigne la categoría y situación.
 - b) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca con relación a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada. En este plano se acotaran las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que esté previsto;
 - c) Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el cual se indique la edificación y arbolado existente. No será necesaria la presentación de este plano, siempre y cuando los solares de que se trate sean edificables en manzana cerrada y no exista desnivel apreciable entre la rasante de la calle a que tengan frente y la correspondiente línea de profundidad edificable;
 - d) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse-;
 - e) Planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100 según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y también numéricamente, si fuese posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar el examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y en especial, con referencia en las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública. En la planta y secciones se dibujará o pintará, en trazo continuado negro, lo que se conserve o permanezca; en trazos discontinuado, amarillo, lo que tenga de desaparecer, y en trazos discontinuados, separados por puntos, de color rojo, la nueva obra;
 - f) Fotografías de la finca y las colindantes;
 - g) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones, de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de estos servicios;
 - h) Adscripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque estén abandonados, junto con un croquis acotado en el cual se exprese la situación, configuración y medidas de los mencionados accidentes del subsuelo;
 - i) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
 - A. Normas sobre prevención de incendios.
 - B. Reserva, en su caso, de espacios para aparcamientos y plazas de garaje.
 - C. Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.
 - D. Colocación de buzones-apartados para la entrega de correspondencia a domicilio.
3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este Artículo, que sean necesarios según la naturaleza de la obra, deberá

10

aportarse documentación sobre estudios de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que tengan que efectuarse en la ejecución de las obras.

Art. 130 Licencia de modificaciones de uso

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre y cuando ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si está autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse, además, la categoría y situación de las mencionadas actividades.
 - b) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el cual se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que haya y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones alineaciones y rasantes.
 - c) Plano de plantas y fachadas con las secciones que sea necesario para su completa comprensión.
 - d) Indicación de los canales de acceso a los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos sean sustancialmente modificados.
 - e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones del apartado i) del párrafo 2 del Artículo precedente.
 - f) Certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de éste y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán, además, cumplirse las prescripciones establecidas para el tipo de obras de que se trate.

Art. 131 Licencia de derribo

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derrocamientos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo designado para dirigirlos.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1:500.
 - b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.
 - c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de éstos, así como de las precauciones a tomar con relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
 - d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras las ejecutará una empresa constructora competente y que al frente de las mencionadas obras, además de la dirección facultativa, habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los

11

trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

- e) Fotografías en las cuales se pueda apreciar si en la obra a derrocar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, bajo el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías tendrán que ir suscritas al dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.
- f) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio oficial.

Art. 132 Licencia de movimiento de tierras

1. Las solicitudes de licencia para movimiento de tierras se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo designado para dirigirlos.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1:500.
 - b) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de la obra, así como de las precauciones a tomar, también en relación al paisaje y la estabilidad de los taludes.
 - c) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras las ejecutará una empresa constructora competente y que al frente de las mencionadas obras estará la dirección facultativa.
 - d) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Art. 133 Licencias de obras menores

1. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el cual se describan, escrita y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión y situación.
2. En los supuestos regulados en el párrafo 3 se requerirán, además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D, el siguiente:
 - a) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P).
 - b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional (D).
3. Tendrán consideración de obras menores las siguientes:
 - A. Las siguientes realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación colindante:
 - a) Construcción o reparación de vados en los arceles, así como su supresión.
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no utilizada en licencia de obras mayores.
 - c) Construcción de barracas o quioscos para la exposición y venta (P o D).
 - d) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - e) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores.
 - f) Colocación de palos.
 - g) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada en la vía pública e
 - h) Instalación de marquesinas para comercios (P y D).
 - B. Las obras auxiliares de la construcción anunciadas a continuación:
 - a) Establecimiento de barreras o vallas de precaución de obras (D).

12

- b) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
 - c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiese otorgado licencia de obras (D).
 - d) Recalza de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
 - e) Apuntalamiento de fachadas (D).
 - f) Colocación de grúas-torre, ascensores, norias o de otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
 - g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, en algún punto ni tengan relieve o trascendencia a efectos de medida de las alzadas reguladoras del edificio (P y D) y
 - h) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Las pequeñas obras de reparación, modificación o acondicionamiento de edificios siguientes:
- a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
 - b) Reparación de cubiertas y terrados (D).
 - c) Pintura, estucado y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés históricoartístico (D).
 - d) Colocación de puertas y persianas en aperturas.
 - e) Colocación de rejas.
 - f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagüe y albañales.
 - g) Construcción de pozos y fundidas sépticas (D).
 - h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
 - i) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
 - j) Ejecución o modificación de aperturas que afecten a elementos estructurales (P y D) sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos por estas Ordenanzas.
 - k) Ejecución o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales (D).
 - l) Formación de cámaras de baño en locales comerciales y almacenes (P y D).
 - ll) Construcción y modificación de escaparates.
 - m) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o terrados en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D).
 - n) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
 - o) Cubiertos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficies no mayor de 50 M² y la altura total del cual no exceda de 5M (P y D) y
 - p) Derribo de edificios no incluidos en Catálogos de interés historicoartístico (P y D).
- D. Las obras en solares o patios que a continuación se relacionan:
- a) Establecimiento de barreras y vallas definitivas.
 - b) Construcción o derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 M²) de superficie total (D).
 - c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre y cuando no se produzcan variaciones de más de un metro cincuenta centímetros (1,50 M), sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 M), por debajo de éste, en algún punto (D) y

13

- d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela los cuales están exceptuados de licencia.

Art. 134 Requisitos del proyecto técnico

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste irá firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, figurando, juntamente a la firma, el nombre y apellidos del técnico.
2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.
3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima la de 1,50 por 1,10 metros y se presentarán doblados al tamaño A4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita el cosido en el expediente.
4. Si las características del dibujo, exigiesen la confección de los planos a un tamaño superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizará para su confección, escalas más reducidas que las previstas, de manera que no sobrepasen de las mencionadas medidas máximas.

Art. 135 Suspensión del cómputo de los plazos

El cómputo de los plazos para el otorgamiento de licencias, quedará suspendido.

- a) durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento del Ayuntamiento, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos;
- b) durante el periodo concedido al interesado para enmendar deficiencias del proyecto;
- c) durante los días que haya entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas a estas Normas y su efectiva constitución, y
- d) durante los días que haya entre la notificación de la liquidación de las tasas acreditadas al expediente y su pago.

Art. 136 Deficiencias enmendables y no enmendables

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubiesen informado la petición de licencia resultasen deficiencias, se distinguirá entre las enmendables y las no enmendables.
3. Se entenderá por deficiencias no enmendables todas aquéllas para la rectificación de las cuales sea necesario introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:
 - a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
 - b) Proyectar las obras o instalaciones para usos inadmitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
 - c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior.
 - d) Sobrepasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificables.

14

- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
 - f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a las mencionadas exigencias, y
 - g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios sin posibilidad de adaptación del correspondiente proyecto.
4. Las demandas de licencia con deficiencias no enmendables, serán denegadas.
5. Se entenderán como enmendables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Éstas se notificarán al interesado para que las enmiende dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de seis meses, sin que se hubiese efectuado la enmienda, se considerará caducada la solicitud.

Art. 137 Edificación y urbanización

Podrá concederse licencia en terrenos que no hayan alcanzado la condición de solar en las condiciones y requisitos previstos a los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Régimen del suelo

Art. 138 Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto al artículo 12 de la Ley del Suelo y al artículo 19 del Reglamento, se define a través de:
Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas, sectores o unidades

Art. 139 Régimen jurídico

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto a los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y los Artículos 91 y 93 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano por medio de los procedimientos establecidos al ordenamiento urbanístico, siendo en todo caso necesaria la realización efectiva de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
3. El suelo no urbanizable sólo se puede transformar en urbanizable mediante el procedimiento de revisión del Plan General, según se prevé al Artículo 104 de estas Normas.

Art. 140 Sistemas

1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales asigna o tendrá que asignar algunos suelos para: 1) sistema viario; 2) sistema de infraestructura de servicios técnicos; 3) sistema de espacios libres; 4) sistema de equipamientos; 5) sistema de protección de sistemas.

2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, de acuerdo con lo que dispone el Artículo 64 de la Ley del Suelo.
3. Según el alcance de su servicio los sistemas se clasifican en generales y locales. El Plan General prevé de forma completa los sistemas generales.

Art. 141 Alcance de las determinaciones del Plan General

1. En el suelo urbano, el Plan General precisa la ordenación física de forma detallada, tal y como establece la Ley, a través de la delimitación de los suelos según sea su destino: a) viales y aparcamientos; b) suelo público para jardines, parques urbanos y zonas deportivas; c) suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos, y d) suelos privados y edificables. Estas determinaciones físicas se representan en los planos de ordenación. Estos suelos forman parte de los correspondientes sistemas generales y locales.
2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establece a través de la calificación urbanística la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.
En este tipo de suelo, la disposición detallada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotación y edificación privada resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con el Plan General, si bien este último fija en algunos casos de forma indicativa la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones al servicio del sector.
3. En el suelo urbanizable no programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con lo previsto en el Artículo 34 del Reglamento y las magnitudes de cada actuación.
4. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los Artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

Art. 142 Sistemas locales y proporcionalidad

1. La superficie de los terrenos ordenados por Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle o por este Plan en áreas delimitadas como Unidades de Actuación, destinada a sistemas locales queda determinada, de conformidad con la Ley y el Reglamento, por los estándares específicos o la expresión de las superficies que para cada sector o área establecen estas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición urbana.
2. Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares o superficies para sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante la vigencia del Plan General, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que se hayan alterado los estándares o superficie mencionados.

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE PARÁMETROS Y DE USOS

Parámetros de ordenación

Art. 201 Definición

Se Establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. El índice de edificabilidad bruta o por zona es el límite máximo de edificabilidad, expresado en M² st/M²s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.
2. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes en las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajos y pisos. Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven. No serán computadas las superficies de accesos públicos bajo pórticos, ni los porches abiertos, ni las superficies de techo para dotaciones públicas, ni los cuerpos salientes abiertos.
3. La envolvente máxima de edificación es la que resulta en función de los parámetros o constantes en cada sistema de ordenación.
4. El índice de edificabilidad complementario por zona es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo (M²s/M²s), del área de referencia de cada unidad de zona o sector, el cual en algunas zonas se añade a la edificabilidad por zona, para destinaria exclusivamente a usos comerciales y de oficina. El techo resultante de esta edificabilidad podrá concentrarse o distribuirse homogéneamente cuando sea deseable y de interés general destinar una mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficina. El exceso sobre la edificabilidad complementaria se tendrá que sustraer, o sustituir en caso de edificaciones o usos ya existentes, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad por zona.
5. El índice de intensidad neta de edificación por parcela es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por su superficie. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de la zona o sector. En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano. En la edificabilidad también se computarán los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y los patios de ventilación. La edificabilidad total computada no superará en las parcelas en pendiente la que resulte de la edificación en terreno en plano horizontal.

Disposiciones comunes a los sistemas de ordenación de la edificación

Art. 202 Definición de los conceptos

1. Los conceptos que se indican acto seguido, tendrán el siguiente significado:
 - a) Parcela: Porción de suelo urbano edificable.

17

- b) Solar: Parcela que para reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para ser edificada inmediatamente.
- c) Planta baja: Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.
- d) Planta sótano: La situada debajo de la planta baja.
- e) Planta piso: Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
- f) Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: Filtros de aire; depósitos de reservas de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio i televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e, incluso, por acceso de éstos al plan del terrado o cubierta; elementos de soporte para extender y secar la ropa y de otros que comúnmente tengan este valor de elemento técnico y que no supongan partes del edificio que se puedan comercializar independientemente.
- g) Cuerpos salientes: Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre al interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables o ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- h) Elementos salientes: Son la parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.
- i) Patio de luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado en obtener iluminación y ventilación.
- j) Patios de ventilación: Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados en iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios o estancias donde se habita normalmente y que no es destinan a dormitorio.

Art. 203

Planta Baja

1. Es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. Pero, en el sistema de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella el pavimento de la cual sea situado entre 0,60 M por encima y 0,60 M por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. En los casos en que, en el sistema de ordenación según alineaciones, a consecuencia de la pendiente, haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior se entenderá por planta baja para cada tramo frontal de parcela, la de posición inferior. Por este mismo sistema de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en el punto medio de la manzana.
2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
3. Los entresuelos o planta baja partida se permiten en la planta baja cuando forman parte del local situado en ella y no tienen acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de la portería o conserjería cuando no son utilizables como viviendas. Los entresuelos:
 - a) Se separarán un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio, al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su anchura.

18

- b) Su altura libre mínima, por encima y por debajo, de 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales, no será necesario que se cumpla esta condición.
4. La altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:
- | Sistema de ordenación | Altura |
|--|--------|
| Edificación según alineaciones de vial | 2,75 M |
| Edificación aislada P. baja cerrada | 2,50 M |
| " " abierta | 3,00 M |
| Otros sistemas de ordenación | 2,75 M |

Art. 204 Planta sótano

- Las plantas sótano en el sistema de ordenación según el vial, son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aperturas debido a los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
- Las plantas sótano, en los otros sistemas de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre y cuando su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.
- La altura de la planta sótano será como mínimo 2,20 M.

Art. 205 Altura de las plantas piso

La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 M.

Art. 206 Elementos técnicos de las instalaciones

- Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas normas, se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.
- Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 207 Cuerpos salientes

- Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de la manzana o de la alineación del edificio cumplirán, en todo caso, lo que se ha dispuesto en este artículo.
- Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cierres indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales con cierres indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnen estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y de otros parecidos.
- La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie del techo edificable.
 - La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Pero a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable dejará de computarse la parte que sea abierta por todos lados a partir de un plan paralelo a la línea de fachada.

19

- Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie del techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en la planta baja y si es el caso también a efectos de separaciones en los límites de parcela.
- Son prohibidos los cuerpos salientes en la planta baja.
- En las calles de menos de 4 M no se permitirán cuerpos salientes cerrados.
- Se admiten, con las excepciones o restricciones establecidas a las Normas aplicables a cada zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
- Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal en la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a uno metro de la pared medianera.
- Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 4 M del nivel de la acera.

Art. 208 Vuelo máximo de los cuerpos salientes

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos es lo que se establece en este Artículo para los diferentes sistemas de ordenación:

I. Sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

- Zona clave 9 y expresamente las fachadas frente al trazado de la antigua carretera a su paso por los núcleos históricos de Masquefa y La Beguda Alta:

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, amidado normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 40 CM. si la calle es inferior a 6 M. y a 60 CM si la calle es superior a 6 M.

- Resto de zonas o sectores a las cuales corresponda este sistema de ordenación, menos cuando se establezca una normativa especial por consideraciones especiales, regirán las siguientes prescripciones:

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, amidado normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima (1/10) parte de la anchura del vial. Si aplicando esta regla resultase un vuelo superior a un metro y medio (1,50 M), se aplicará este tamaño como vuelo máximo. Si la edificación da frente a viales o tramos de viales de diferente anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente al vial o tramo de vial a que recaer, con el límite máximo de 1,50 m. Si el vial tiene una anchura inferior a 6,00 M., el vuelo máximo no podrá exceder de 0,40 M. En ningún caso el vuelo máximo superará la anchura de la acera menos 15 CM.

- El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de la manzana no podrá exceder de un octavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de la manzana, con un vuelo máximo, en todo caso de 1,00 M. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que ultrapasen la profundidad edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada, los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de aquella longitud. En los dos casos, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plan límite

20

lateral del vuelo (1,00 M) y no podrán sobrepasar un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con ésta un ángulo de 45°.

Para determinar la superficie de las diferentes dependencias de la vivienda, no se computará la parte edificada en cuerpo saliente.

II. Sistema de ordenación de edificación aislada

1. En este sistema de ordenación el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones en los límites de parcela se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

III. Sistema de ordenación volumétrica específica

1. Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos las limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación. Cuando por aplicación de esta regla resulte un vuelo superior a 1.00 M se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.
2. A este sistema de ordenación se aplicará aquello establecido para el sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial en el apartado 3).

Art. 209 Elementos salientes

1. Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, sombrillas y otros similares fijos se limitarán, en cuanto al vuelo, a todo el dispuesto para los cuerpos salientes con las particularidades siguientes, aplicables a cualquier sistema de ordenación.
 - a) No se admiten elementos salientes en la planta baja.
 - b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos no se encuentre a una altura inferior a los 2,75 M. por encima de la rasante de la acera y que su vuelo no sea superior en ningún punto a la anchura de la acera menos de 0,60 M, con un máximo de 1.00 M. y que no sea superior al tamaño de cuerpo saliente máximo de la calle, se admite un mínimo de 10 CM.
 - c) Los aleros podrán volar del plan de fachada hasta un máximo de 0,30 M.
2. Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, las persianas, los rótulos, anuncios y similares no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas normas.

Art. 210 Ventilación e iluminación

1. a) En los edificios de viviendas los dormitorios y estancias interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias que no sean las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras o piezas interiores auxiliares, podrán hacerse mediante patios de ventilación.
 - b) La ventilación y la iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patio de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y haya la autorización por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.
 - c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante

21

patios de luces. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 211 Obras de ampliación

Lo dispuesto sobre patios y sobre patios de luces y patios de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación por adición de nuevas plantas.

Art. 212 Patios de luces

1. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o viales, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
2. La dimensión del círculo mínimo inscribible, y la superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores obedece a la tabla siguiente:

	<u>Núm. de plantas</u>	<u>Círculo inscribible (M)</u>	<u>Superficie mínima (M²)</u>
Hasta	2	2	7
	3	2	9
	4	3	12

No se puede producir en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de 2 M.

3. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o alguna de sus caras a espacios libres o viales, tendrán que respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este Artículo. Las superficies mínimas recogidas en la tabla anterior no serán aplicables a estos patios de luces. Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos. El tamaño de profundidad será mayor de la anchura promedio.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados se registrarán, en cuanto a su forma y dimensiones, con lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.
5. A efectos del dispuesto en este Artículo sobre patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:
 - a) Las luces mínimas entre muros del patio de luces no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
 - b) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia en ventilar o iluminar.
 - c) Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre sin cierres de ninguna clase entre las paredes del patio de luces y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio de luces.

Art. 213 Patios de ventilación

1. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.
2. La dimensión del círculo mínimo inscribible y la superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación obedece a la tabla siguiente:

22

Núm. de plantas	Círculo inscribible (M)	Superficie mínima (M²)
Hasta 2	2	4
3	2	6
4	3	7

No se puede producir en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de 2 M.

3. No es permitido reducir las luces mínimas interiores con salientes.
4. Los patios de ventilación mixtas cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtas.
5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre y cuando se deje un espacio periférico libre, sin ningún tipo de cierre, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

Sistema de ordenación de edificación según alineaciones de vial

Art. 214 Definición de los conceptos

Los conceptos citados tienen el significado siguiente:

- a) Alineación de vial: Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites a la edificación.
- b) Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c) Ancho de vial: Es el tamaño lineal que, como distancia entre dos bandas de la calle, se toma como constante o parámetro que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
- d) Altura reguladora máxima: Las que pueden alcanzar las edificaciones excepto excepciones.
- e) Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. Se tienen que respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
- f) Medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
- g) Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h) Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior. Define el plano de fachada en el espacio libre interior de manzana.
 - h.1 La profundidad edificable no afecta a la planta sótano, que se podrá cubrir en forma de porche en todos los casos hasta una profundidad máxima de 3 M a partir de la profundidad edificable de la parcela.
 - h.2 La profundidad edificable no afecta a los accesos comunitarios de los garajes que, en planta sótano o bien en planta baja, podrán construirse con un incremento de superficie equivalente a la que resultaría de incrementar 3 M la profundidad edificable. En ningún caso la ocupación de 3 metros no superará la mitad de la distancia entre las calles que conforman la manzana.
- i) Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o sólo edificable en planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j) Retranqueo de la edificación: Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

Art. 215 Alineación de vial

1. La alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, excepto en los casos de retranqueo permitida.
2. Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General en regular el régimen de las diferentes zonas o sectores. Cuando las Normas permiten retranqueos, se tendrán que sujetar a lo dispuesto en el correspondiente Artículo.

Art. 216 Anchura de vial

1. a) Si las alineaciones de vialidad son las constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como anchura de vial.
 - b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como anchura de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales lo mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.
 - c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
 - d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchuras de vial diferentes para frontales opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y el suelo de igual zonificación, se tomará como anchura de vial la anchura media que asegure un número máximo de plantas uniforme.
2. La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas enfrentadas a viales de nueva apertura la anchura vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a tal efecto, se ceda y urbanice. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquéllos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alzadas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art. 217 Altura

La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona o sector.

La altura se medirá verticalmente en el plan exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plan superior de los elementos resistentes en el caso del terrado o cubierta plana.

La equivalencia entre plantas y la altura medida en metros, en el caso de que no se especifique en cada zona o sector, se regulará por la mesa siguiente:

PB	4,5 M
PB + 1.....	7,5 M
PB + 2.....	10,5 M

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento, los arrancamientos de la cual sean líneas horizontales, paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a una altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros. Los espacios bajo cubierta que resulten podrían ser habitables sólo cuando formen parte de la vivienda de la planta inmediatamente inferior y nunca como habitáculo independiente. En los demás casos no serán habitables y el acceso se realizará desde elementos comunes. En ningún caso podrán superar los tres (3) metros sobre la altura reguladora.

- b) Los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.
- c) Los coronamientos decorativos de las fachadas.

Art. 218 Reglas sobre determinación de alzadas

La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificio con fachada a una sola vía
 - a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 M., la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.
 - b) Si la diferencia de niveles es más de 0,60 M., la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 M. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.
 - c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar que, a determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe más de 2 M. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que sea necesario para que esto no pase. A cada uno de los tramos la altura reguladora se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores, si cada tramo fuese fachada independiente.
2. Edificios con fachada a dos o más vías, que hagan esquina o chaflán
 - a) Si la altura fuese la misma a cada cara de viales, se aplicarán las disposiciones del número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desenrolladas como si fuera una sola.
 - b) Si las alzadas reguladoras fuesen diferentes, las más altas se podrían correr por las calles adyacentes más estrechas, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor anchura en caso de acuerdo curvado, que con un límite máximo de veinte (20) metros sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media la anchura de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor anchura de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de más anchura. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente a la anchura de vial a que corresponde, como si este resto constituyese unidad independiente.
3. Edificación con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán.
Los edificios en solares con fachada a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán y la edificación de los que a cada cara sea separada de la otra por el espacio libre interior de manzana se regularán, cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes.
4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.
La altura reguladora se determina por la anchura de vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por la intersección del plano horizontal determinante de la altura reguladora de la edificación superior con el plano inclinado formando 30° a partir de la altura reguladora de la

25

edificación inferior. La profundidad edificable mínima del edificio superior será de 12 M.

- b) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares se resolverán por equiparación con los criterios expuestos a los apartados anteriores.

5. Edificios con fachada a plazas

Las alzadas reguladoras máximas se determinarán, en este caso, teniendo en cuenta la mayor de las alzadas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen. Las dimensiones de la plaza no justificarán una altura superior.

Para la determinación de la altura en casos de edificación con fachada a plazas no se tendrán en cuenta aquellas calles la anchura de las cuales sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos e instalaciones

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a las dos fachadas de la misma manzana, contiguas a aquella de la cual se trata.

Art. 219 Reglas sobre medianeras

1. Cuando a consecuencia de diferentes alzadas, retranqueos, profundidad edificable o de otras causas puedan salir medianeras al descubierto se tendrán que acabar con materiales de fachada u, optativamente, habrá que retirarlas el trozo necesario para permitir la aparición de aperturas como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada al punto de intersección sea inferior a 30°. En los otros casos para poder edificar se tendrán que regularizar los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a deslindes de parcela curvados o rotos o a parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este Artículo.

Art. 220 Profundidad edificable

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.
2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas en la vía pública, de una figura parecida a la de la manzana.
3. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta aunque superen la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes o la nueva construcción tendrá que respetar la profundidad edificable, la concreta delimitación de la cual resulta de la fijada en los planos para cada frente de manzana. Con ausencia de esta determinación numérica se estará a la grafiada en las restantes parcelas de la manzana y de haber previsto diferentes líneas de profundidad, se estará a la que corresponde a la parcela o parcelas contiguas o colaterales. En cualquier caso, tendrá aplicación preferente la cuantificación expresa de la profundidad edificable.

26

Art. 221 Espacio libre interior

1. Las zonas o sector en que se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, los límites de la cual tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las previsiones de cada regulación y siempre será, en todo caso en planta baja.
2. El porcentaje de la edificación en el espacio libre interior de manzana sólo podrá extenderse, referido a la rasante de la calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta a la manzana.
En casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana esta profundidad límite se tendrá que reducir de manera que la edificación en el espacio libre no ultrapase un plano ideal trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente en la planta baja. Tampoco no podrá sobrepasar el plan trazado de la misma manera desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de la manzana.

En casos en que la parcela sobrepase la profundidad que dice el párrafo primero de este segundo apartado, sin llegar a ninguna otra calle, el resto de la parcela no podrá edificarse a más altura que la que correspondería a un solar con delantero a la alineación opuesta y que tuviese por longitud de fachada el segmento interceptado, en este delantero, por dos perpendiculares suyas trazadas desde los puntos extremos posteriores del solar real.

Art. 222 Retranqueos

1. Las modalidades de retranqueos o alineaciones retranqueos son:
 - a) Retranqueo en todo el frontal de alineación de manzana.
 - b) Retranqueo en plantas piso.
2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre a consecuencia del retranqueo se destine al ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al municipio, para que lo destine al ensanchamiento del vial; las obras de urbanización son a cargo del propietario. la ordenación exacta se definirá en un Estudio de Detalle.
La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la que corresponda a la anchura del vial primitivo. El retranqueo será uniforme en toda la alineación; comprenderá todo el tramo de manzana entre calles, y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo. La profundidad se determinará partiendo de la alineación de vialidad y no del retranqueo. A los otros tramos de calle y en la fachada opuesta al retranqueo, aunque se edifique después del retranqueo, la altura reguladora máxima se determinará teniendo en cuenta siempre la anchura del vial anterior al ensanchamiento.
La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los gastos de urbanización, así como las del Proyecto de Urbanización.
3. Los retranqueos de la modalidad b), o sea, en plantas piso sin retranqueo en la planta baja, se permiten si concurren los siguientes requisitos:
 - a) que los edificios proyectados tengan una fachada de más de 15 metros
 - b) que el retranqueo se inicie además de 1,5 metros de cada medianera
 - c) que la separación entre parámetros opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luz mixtos

27

4. Además de las reglas anteriores, en materia de retranqueos rigen las siguientes:
 - a) En la planta baja se permiten fachadas porticadas formando bóveda de uso general siempre y cuando la luz de paso entre pilares y fachada retranqueo sea, en toda la extensión de la fachada, como mínimo de 1,5 M. y de altura libre mínima de 2,75 metros.
 - b) Los propietarios de las fincas retranqueos asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, menos en el caso de que éstas también se hubiesen retranqueado. Al otorgamiento de cualquier licencia de edificación se entenderá como incluido este condicionamiento.

Sistema de ordenación de edificación aislada

Art. 223 Conceptos

Los parámetros propios del sistema de ordenación en edificación aislada son:

- a) forma y tamaño de la parcela
- b) ocupación máxima de parcela
- c) altura reguladora máxima
- d) número máximo de plantas
- e) separaciones mínimas
- f) edificaciones auxiliares
- g) vallas
- h) adaptación topográfica y movimiento de tierras

Art. 224 Desarrollo del volumen edificable

1. El volumen máximo edificable permitido a cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona o sector, en una o más edificaciones principales y destinarse parte del volumen a edificaciones auxiliares.
2. Cuando en la regulación de la zona o sector se fijan, límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, se tendrán que respetar, aunque eso comporte que no se pueda aprovechar el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 225 Ocupación máxima de parcela

1. La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.
2. Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

Art. 226 Suelo libre de edificación

1. Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas como construcciones auxiliares en los casos que quede manifiesta su posibilidad.

28

- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados y según el previsto si es el caso respecto a los espacios libres privados mancomunados.

Art. 227 Altura máxima y número de plantas

- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja. En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que sean construidos sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas, y la edificabilidad total no superará aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán ser establecidas con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

- La equivalencia entre plantas y la altura amidada en metros en el caso en que no se especifique en cada zona o sector, se regulará por la tabla siguiente:

PB	4 M
PB + 1	7 M
PB + 2	10 M

- Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:
 - La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y el arranque de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere al máximo admitido por las voladas. Los espacios bajo cubierta que resulten en edificios plurifamiliares podrán ser habitables sólo cuanto formen parte de la vivienda de la planta inmediatamente inferior y nunca como habitáculo independiente. En edificios unifamiliares serán habitables y su superficie en planta no podrá ser superior a la mitad (1/2) de la planta inmediatamente inferior y concentrada en el centro del volumen.
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de terrado o cubierta plana, con altura total de sesenta (60) centímetros.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas, antenas, pararrayos.
 - Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Art. 228 Separaciones mínimas

- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales en la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a sus lindes laterales y entre edificaciones de una misma parcela son distancias mínimas en las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales, la directriz de las cuales es la linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes.

- Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, tendrán que respetar, en el caso de viviendas unifamiliares, las distancias mínimas a las lindes de parcela, salvo que se trate de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre y cuando la parte mencionada no exceda del quince por ciento de la superficie libre. En cualquier otro caso se tendrá que ajustar a lo dispuesto en relación a la ocupación máxima de parcela.

Art. 229 Construcciones auxiliares

- Se puede permitir en este sistema de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio, edificios principales, destinados a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, establos, lavanderías, despensas, invernaderos, garitas de guarda y de otros por el estilo.
- El espacio, techo y volumen de las construcciones auxiliares computa a efectos de ocupación y edificabilidad máximas, y volumen.
- No afecta a estas construcciones las determinaciones sobre separaciones mínimas. Sin embargo, nunca podrán estar en la frente o fachada.

Art. 230 Vallas

- Las vallas que den a espacios públicos se tendrán que sujetar en toda su longitud a las alineaciones y rasantes suyas, aunque, en determinados casos, se permitirá de tirarlas atrás o retraquearlas en parte con el fin de relacionar más bien la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública se tendrá que mantener, sistematizado con jardinería a cuenta del propietario del suelo. En ningún caso la altura de la valla a espacio público será superior a 1,8 M. respeto de la rasante del vial o espacio libre a que dé frente.
- La altura máxima de las vallas opacas a los límites restantes en ningún caso no podrá sobrepasar la altura de 1,00 M. amidados desde la cota natural del terreno en este límite.

Art. 231 Adaptación topográfica y movimiento de tierras

Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) situadas en zonas para las cuales es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por 100 se disminuye en 1/3.
Del 50 al 100 por 100 se disminuye en 1/2.

Si es más del 100 por 100 se prohíbe la edificación.

En casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas se tendrán que disponer de forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar además de 1.00 M. por encima o además de 1,50 M. por debajo de la cota natural del límite.
- Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos los sótanos) se tendrán que disponer de forma que no ultrapasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por bajo posibles a los límites. Los muros de nivelación de tierras a los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1,00 M. por encima de la cota natural

del límite ni a una altura superior a 1,50 M. por debajo de la cota natural de límite.
Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,50 metros.

Sistema de ordenación según volumetría específica

Art. 232 Distribución de la edificabilidad neta

1. La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente.
2. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son las siguientes:
 - a) forma y tamaño de la parcela
 - b) ocupación máxima de parcela, y
 - c) longitud mínima de fachada

Art. 233 Ordenación de la forma de la edificación

1. La ordenación de la forma de la edificación se realizará al Plan Parcial o al Plan Especial, según el caso, mediante una de las siguientes modalidades:
 - a) a través de la fijación de:
 - alineaciones de edificación
 - cotas de referencia de la planta baja
 - altura máxima y número de límite de plantas
 - b) a través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con respecto a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que habrá que construir bajo el régimen de medianeras.
3. La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:
 - a) separación mínima entre edificaciones y
 - b) separación mínima de la edificación a los límites de la zona y a los ejes de vial.

Art. 234 Ocupación máxima de parcela

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos a todos los efectos para todos los sistemas de ordenación.
2. Como excepción en lo dispuesto en el número anterior, fijemos específicamente, para este sistema de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.
La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
3. Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja. Podrán ocupar hasta un treinta por cien en planta sótano del correspondiente al espacio libre de edificación que sea propiedad privada.

Art. 235 Cota de referencia de la planta baja

31

1. El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General establecido, en todo caso, en todo aquello que fuera necesario para completar la ordenación contenida en este Plan con las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a) regulación del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización; y
 - b) cotas de referencia de los planes de nivelación y terrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planes de nivelaciones y rasantes y a los de ordenación de la edificación; también se fijarán, en estos planes, las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres.
Como plan de nivelación se podrá adoptar la cota natural del terreno si por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuera necesario modificar la configuración natural del terreno.
2. Podrá haber diferentes cotas de referencia para un mismo edificio. Sea cual sea la modalidad de precisión de la planta baja, las cotas de referencia fijan base de medición de la altura máxima de la edificación.
3. Las cotas fijadas al Plan Parcial o al Plan Especial se tendrán que respetar. Aunque podrán aumentar o disminuir, sin sobrepasar los 0,60 M. cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o un rejuntado, dentro de estos límites, o cuando una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.
La variación implicará la elaboración de un Estudio de Detalle con los documentos precisos para justificar el cambio de cota.
Esta documentación también podrá ser incorporada al proyecto de edificación. La aprobación y el otorgamiento de la licencia se podrán resolver en unidad de acto.

Art. 236 Parámetros en la configuración unívoca

En esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación se tendrán que tener en cuenta las siguientes reglas:

1ª. Alineaciones de edificación. Son alineaciones de edificación las precisadas al Plan Parcial o al Plan Especial, según el caso, que determinan los límites de la planta baja.

Si al Plan Parcial o al Plan Especial no hay regla determinada sobre retranqueos habrá que aplicar –en todo aquello compatible con la regulación específica- las Normas aplicables al sistema de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2ª. Altura máxima y número de plantas

- a) La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, debido al pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, conceptuadas como bajas, o parte de la planta, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de estas plantas o partes de planta.
La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- b) Por encima de la altura sólo se permitirá:
 - La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento, los arrancamientos de la cual sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a la altura no superior a la máxima y el vuelo máximo de las cuales no supere al de las voladas; los espacios debajo cubierta que resulten podrán ser habitables sólo cuanto formen parte de la vivienda de la planta inmediatamente inferior y nunca como habitáculo independiente.

32

Art. 237 Parámetros de la configuración flexible

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.
2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos tendrán que ser comprendidos dentro de esta figura poligonal.
La ocupación de la edificación a planta baja no podrá ser superior al 80% de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.
3. Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas en determinar al máximo envolvente de volumen dentro del que se pueda inscribir el volumen de la edificación que corresponda a cada parcela por su intensidad de edificación. Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plan. Cuando el límite superior mencionado tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta, será suficiente la fijación del perfil del límite mencionado. En los otros casos, el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para clara fijación de las limitaciones mencionadas.
En las zonas o sectores para las cuales estas Normas fijan altura máxima, el rodeado del volumen máximo no la podrá sobrepasar. En otros casos, el perfil regulador no podrá alcanzar alturas que superen más de tres plantas, número de plantas que resultaría de agotar a cada planta-piso la superficie comprendida dentro del perímetro regulador.

Art. 238 Localización relativa de la edificación

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:
 - a) Separaciones mínimas entre edificaciones; y
 - b) Separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.El régimen de estos parámetros es el establecido en este Artículo, completado, si acaso, por las determinaciones del Plan Parcial o del Plan Especial.
2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretenden la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y soleamiento.
 - a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:
 - Edificios de PB, PB+1P, y PB+2P: 4 M.
 - b) A efectos de iluminación y soleamiento, la conjugación de las distancias entre edificaciones con sus alzadas -determinados ambos parámetros al Plan Especial o al Plan Parcial- será tal que se asegure a todas las plantas de la edificación, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año. La condición de una hora de sol a toda planta de edificación se medirá de la manera siguiente:
 - b.1) En los edificios la profundidad edificable de los cuales la anchura sea inferior a los 16 metros deberá haber una disposición para que no quede sin sol, en una longitud de fachada superior a 5 metros, una de las fachadas situadas en la dirección del largo de la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.
Sin embargo, cuando se establezcan viviendas sin ventilación cruzada (sin dar a dos fachadas opuestas), la consideración anterior

33

- se deberán cumplir las condiciones anteriores de soleamiento en todas las fachadas de la edificación en la dirección de su longitud.
- b.2) En los edificios la profundidad edificable de los que o la anchura sea superior a los 16 metros se tendrán que cumplir las condiciones anteriores de soleamiento a todas las fachadas de la edificación en la dirección de su longitud.
3. Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con fachada en la red viaria básica o próxima a los límites de la zona, se tendrán que prever de manera que, teniendo en cuenta la altura y la distancia al vial o al límite de la zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de los ángulos trazados de la forma siguiente: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasante por el mismo punto situado en plano vertical que contenga el anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

Regulación de usos

Art. 239 Bases de la regulación

1. El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos calificados como suelo urbano.
2. En el suelo urbanizable programado el Plan General señala el uso global de cada sector y, si es el caso, los usos complementarios.
3. En el suelo urbanizable no programado el Plan General indica el uso predominante. La indicación del uso predominante puede hacerse de forma alternativa.
4. En el suelo no urbanizable, el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
5. Dada su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos extractivo, de aparcamiento, de viviendas e industrial.
6. En la regulación de las zonas y sectores las condiciones de uso hacen referencia a las clases de usos previstos al Artículo 241 apartado A, mencionando los números de esta relación.

Art. 240 Conceptos

1. Se entiende por uso admisible aquél que la implantación del que es permitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel la implantación del que no es permitida por el Plan.
3. Se entiende por uso global lo que define la especialización de un sector de planeamiento.
4. Se entiende por uso complementario aquél que necesariamente tiene que incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
5. Son usos compatibles aquéllos que la implantación de los que no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos, y el establecimiento, si es el caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos globales y complementarios.

Art. 241 Desarrollo de la regulación de usos

34

1. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en cuanto a la localización y características de usos admitidos.
2. Sin embargo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:
 - Restringir las localizaciones y características de los usos.
 - Prohibir usos admitidos por el Plan General.
 - Admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre y cuando sean compatibles con los expresamente establecidos por el Plan General y mantenidos por el Plan Especial de Reforma Interior.
3. En el suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regula detalladamente los usos admitidos.
4. En suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística fija la proporción admisible de usos compatibles con el uso predominante. El sucesivo planeamiento parcial debe hacer la regulación concreta de los usos.
5. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos que resulten perjudiciales.
6. En general, el planeamiento especial de protección del Patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 242 Clases de usos

A – Según su función:

1. Uso de vivienda, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:
 - a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio por vivienda, situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio por vivienda plurifamiliar, con acceso y elementos comunes.
 - c) Vivienda bifamiliar. es la vivienda plurifamiliar para dos viviendas.
2. Uso hotelero, que comprende, los edificios destinados a alojamientos temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles y, en general, los del ramo de hotelería.
3. Uso de bar, restaurantes y similares. Se establece la modalidad especial de salas de fiesta, discotecas y similares.
4. Uso comercial. Se el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, al detalle y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio y el límite de superficie es de 400 M² de techo.
5. Uso de almacenes. 1- Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, no incluidos en el apartado precedente, los locales de comercio al por mayor y los almacenes no incluidos ni directamente atados a la actividad manufacturera. 2- Los usos comerciales y de almacenes que, por sus características –materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se regirán por el que se establece para el uso industrial.
6. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, los de banca, y seguros los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.
7. Uso industrial

1. Se comprenden las siguientes actividades:
 - 1º) Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas –instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (stockage).
 - 2º) Industrias de materiales para la construcción.
 - 3º) Garajes.
 - 4º) Los talleres de reparación y de las estaciones de servicio.
 - 5º) Agencias de transporte.
 - 6º) Las industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.
 - 7º) Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
8. Uso industrial agrícola en general.
Este uso comprende todas las actividades de manipulación, depósito y elaboración de productos derivados de la agricultura y la ganadería.
9. Uso de bodega de crianza. Este uso comprende las actividades dirigidas a la elaboración y almacenaje de vino espumoso.
10. Uso sanitario
 - 1- Uso sanitario-asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
 - 2- El uso sanitario-asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
11. Uso asistencial. Este uso comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, como asilos, hogar de ancianos, etc.
12. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.
13. Uso sociocultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.
14. Uso religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente atadas a los templos e iglesias.
15. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del tiempo libre y del espacio no comprendido en ninguna otra calificación. Este uso incluye el de los espectáculos de todo tipo, así como los campings.
16. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
17. Uso administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública. Se comprenden también las instalaciones para la seguridad ciudadana, como los bomberos y las instalaciones como mercados y mataderos.
18. Cementerio.
19. Uso agrícola, forestal y ganadero. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y las granjas.
20. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas.

21. Uso extractivo. Este uso comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras en general.
- B - Por su naturaleza:
- Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos, privados y comunitarios.
2. Se consideran usos públicos aquéllos que se desarrollan en terrenos o/e instalaciones de propiedad pública.
 3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.
 4. Se considera uso privado lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada, no incluido en las otras categorías.
 5. Se considera uso comunitario lo que se desarrolla en bienes de propiedad privada, de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.

Art. 243 Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan General.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el Artículo 58 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras tendrán que detenerse o derribarse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba en las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización tendrá que renovarse cada dos años, en defecto de todo lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.

Regulación del uso extractivo

Art. 244 Definición

1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales se realizan actividades de extracción o movimiento de tierras áridos o cualquier tipo de roca.
2. Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisional.

Art. 245 Prohibición

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbano y urbanizable.

Art. 246 Condiciones de la licencia

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos que pueda ser preceptiva.
2. La obtención de la autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará automáticamente la obtención de la licencia municipal. Esta no podrá otorgarse si no se cumplen las condiciones reguladas en este capítulo, y en general las disposiciones del planeamiento urbanístico.

37

3. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas rurales propias de la comarca.
 - b) La conservación de los bosques y de las arboledas.
 - c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.
 - d) La preservación del ambiente natural de las rieras y torrentes.

Art. 247 Documentación de la solicitud de licencia

La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente los desmontes o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el Artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante de la autorización no es el propietario, además, presentará el correspondiente permiso del propietario.
- d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se tendrá que exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete en realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico. Esta descripción de las operaciones de excavación o desmonte se acompañará de un estudio enfocado a la restitución del espacio volumétrico generado por la extracción, que retorne la finca a su estado original como espacio natural, considerándose a tales efectos como elementos fundamentales en conservar las características superficiales de pendiente y vegetación y las subterráneas de granulometría y de dinámica hidrogeológica local.
- e) Estudio geológico sobre la delimitación del espacio de la explotación en profundidad y en función de la hidrogeología local, para demostrar que la extracción no sobrepasará en ningún caso las cotas máximas de las diversas oscilaciones del nivel freático.
- f) Indicación del volumen de tierra y roca que se tienen que remover y/o el volumen de áridos que se tendrán que extraer.
- g) Garantías suficientes de carácter patrimonial respecto al previsto en los párrafos anteriores.

Art. 248 Otros requisitos

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia pese al cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del término.
2. La efectividad de la licencia está condicionada a la prestación o establecimiento de las garantías.
3. Cuando para la restitución de las condiciones naturales, sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y tomar cuidado de la plantación hasta que haya arraigado y pueda desarrollarse de forma natural.

38

Disposiciones sobre el uso de aparcamientos

Art. 249 Definición

1. Se entiende por "aparcamiento" el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.
2. Se designan con el nombre de "garaje" los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.

Art. 250 Reserva de espacios para aparcamiento y condiciones

1. Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, si se deriva de sus finalidades, tendrán que prever suelo para aparcamiento, en función de la edificabilidad y usos, de manera que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles. Sin embargo, en la regulación de las unidades de actuación en suelo urbano, y en los correspondientes planos de ordenación, se contienen determinaciones específicas por algunos espacios adscritos al uso de aparcamiento.
2. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán las siguientes reglas:
 - a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor de la mitad se podrá descontar. Toda fracción superior a la mitad se tendrá que computar como un espacio más para aparcamiento.
 - b) Los espacios de aparcamiento, exigidos en estas Normas, se tendrán que agrupar en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas en las edificaciones e instalaciones.
 - c) Con exclusión de los accesos, manzanas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento se tendrá que prever, como mínimo, una superficie de suelo de 2,40 metros de anchura por 5,40 metros de largura.
 - d) Cualquier espacio de aparcamiento se tendrá que abrir directamente desde la calzada mediante una conexión, el diseño de la cual garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de los vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico.
 - e) Los espacios abiertos para aparcamiento se tendrán que integrar en el paisaje urbano. A tales efectos se dispondrán los entornos necesarios del arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.
 - f) En las áreas de aparcamiento no será permitido ningún tipo de actividad relacionada con la reparación de vehículos.

Art. 251 Previsión de garaje en los edificios

1. Los edificios de nueva planta se tendrán que proyectar, para que cuenten con plaza de garaje en el interior del edificio o en los terrenos edificables del mismo solar a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 M²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y arcones, y excluidas las instalaciones de servicios.
2. Las plazas mínimas de garaje que se tendrán que prever son las siguientes:

Edificios de viviendas

 - a) En suelo urbano, una plaza por cada vivienda de más de cien metros cuadrados (100 M²).

39

- b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial y en el suelo urbano objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en estos mismos, con el límite de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 M²) de edificación, completándose el estándar legal mediante la reserva de superficie de aparcamiento.

Edificios públicos o privados con oficinas, despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100 M²) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

C. Edificios con locales comerciales y grandes almacenes

Estos edificios tendrán que contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 M²) de superficie construida.

D. Industrias, almacenes, y en general, locales destinados a uso industrial

Lo mínimo será de una plaza por cada 100 M² de superficie útil.

E. Hoteles, residencias y similares

Una plaza de garaje por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente a sencillas.

F. Clínicas, sanatorios, hospitales

Una plaza de garaje por cada diez camas.

3. Lo que se ha depositado en el apartado anterior sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

Sin embargo, cuando de la aplicación de los módulos de los apartados anteriores, la exigencia de plazas de garaje sea inferior a cuatro, y se pueda atender al número previsible de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin obstaculizar las áreas de circulación, se podrá exonerar de la obligación de reserva de plazas de garaje en el propio edificio.

Art. 252 Condiciones de las plazas de garaje

1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Se admitirá un 25 por 100 de plazas de 2 por 4 metros, que se grafíen en el Proyecto de edificación.
2. En los garajes y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, habrá que reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, y tanto cerca como sea posible a este acceso, al menos una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura será de 2,90 M.

Art. 253 Características de la construcción

Los locales y establecimientos para el uso de garaje se tendrán que construir de acuerdo con las características siguientes:

- a) Utilización de materiales incombustibles y resistentes al fuego. Únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se encuentra protegido por una capa de hormigón u otro aislando de equivalente eficacia de 3 CM., como mínimo de espesor.
- b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuado o bien con las juntas perfectamente unidas.

40

- c) No podrá tener comunicación con otros dedicados a uso diferente, salvo del relativo a talleres para la reparación de vehículos.
- d) No podrá tener aperturas a patios de parcela que estén abiertos a cajas de escaleras.
- e) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor, tendrán que hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos siempre y cuando sea posible, sin aperturas comunes salvo de la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo para cierre automático.
- f) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida bajo tuberías de acero. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre la plaza de garaje y las zonas comunes de circulaciones del edificio y de cincuenta (50) a la entrada.

Art. 254 Altura libre mínima

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 M. La puerta de entrada tendrá que tener una altura mínima de 3 M.

En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan entrar.

Art. 255 Accesos

1. Los accesos tendrán la anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo, en ningún caso, tener una anchura inferior a 3 M.
2. Los locales la superficie de los que exceda de 500 M². habrán de tener, como mínimo, dos accesos, los cuales estarán, en ese caso, abalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Sin embargo, si la superficie total es inferior a 2.000 M², podrán tener un solo acceso de 5 M. de anchura mínima.
3. La anchura de los accesos se referirá no sólo al dintel, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de este.
4. Aparte de los accesos a que se refieren los puntos anteriores, deberá existir una salida de emergencia al exterior del local.

Art. 256 Rampas

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre paso de los vehículos. Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.
2. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 20%, salvo de los cuatro metros en profundidad inmediatos a los accesos del local, donde será, como máximo, del 4%, cuando tenga que ser utilizada como salida a la calle.
3. Las rampas o pasadizos en los cuales los vehículos tengan que circular en los dos sentidos, y el recorrido de los que sea superior a 30 M., tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre y cuando la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 M².
4. Las rampas o pasadizos no podrán ser utilizados por los peatones, los cuales dispondrán de accesos independientes, salvo en el supuesto que se habilite una acera que tenga un ancho mínimo de 0,60 M. y una altura de 0,15 M. sobre la calzada.

41

Art. 257 Ventilación

1. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las aperturas será, como mínimo, de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren la barrida del aire de su interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación tendrá que ser al menos de uno 8%.
2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios habrá que asegurar una renovación mínima de aire de 15 M³/hora por metro cuadrado de superficie.
3. Todas las plantas del local, además del acceso, tendrán ventilación directa al exterior o bien mediante un patio la superficie del que vendrá determinado por el que dispone el punto 1.

Art. 258 Resistencia

1. El techo de los garajes la planta superior de los que esté ocupada por viviendas o locales frecuentados, tendrá una resistencia mínima de 500 kg. por M² de sobrecarga y estará protegido por un grueso de tiza. Cuando no se cumplan estos requisitos deberá haber una cámara de aire, en comunicación con el exterior situada entre el techo del local y el cielo raso, que se construirá de material incombustible y aislante térmico, soportado por materiales de idénticas características.
2. El suelo o forjado tendrá la misma resistencia.

Art. 259 Protección de aperturas

1. Estarán protegidas también con tela metálica las ventanas que den a las fachadas anterior o posteriores, si sobre ellas hay aperturas de habitaciones ajenas al garaje a menos de 6 M. de distancia.
2. Cuando el local forme parte de un edificio de viviendas u oficinas y se prolongue más allá de la fachada posterior, siempre que recaigan aperturas ajenas, a menos de cinco metros de altura, deberá construirse un techo continuado y resistente al fuego, que sobresalga como mínimo tres metros de la fachada posterior del edificio.

Art. 260 Conducción de agua y extintores

1. Dentro de una distancia de 5 M., como máximo, medida desde la entrada a cada planta, la superficie de la cual sobrepase de 200 M², se instalará una toma de agua, que satisfaga la condición de incendio establecida a las normas tecnológicas NTE IPF (1974), provista de manga de largo suficiente para que el agua llegue al lugar más apartado de la planta. Esta manga tendrá que estar permanentemente colocada al lado de la mencionada toma de agua.
2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 o más Kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que correspondan a uno por cada 100 M² de superficie o fracción, con un mínimo de dos por cada planta.
3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 M² deberá disponer al menos de un aparato extintor.

42

Art. 261 Prohibiciones

1. Se prohíbe el almacenaje de carburantes y materiales combustibles.
2. Se prohíbe encender fuego al interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a tal efecto se fijarán los avisos adecuados en lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

Art. 262 Aplicación de normas tecnológicas

En cualquier caso son de aplicación las Normas Tecnológicas de edificación NTE IPF/1974 sobre "Instalaciones de protección contra el fuego", aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de febrero de 1974.

Art. 263 Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares lo hagan aconsejable, salvo que se adopten las medidas correctoras adecuadas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Art. 264 Licencia

Estarán sujetos a previa licencia de la Administración municipal la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, de manera expresa, además de los requisitos generales pertinentes, la naturaleza de los materiales con los que esté construido el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos en la vía pública y las medidas de precaución proyectadas para evitar incendios.

De acuerdo con la regulación del uso industrial, ésta se aplica al emplazamiento de los garajes y aparcamientos. Sin embargo, se exceptuará el caso de garaje con aforo máximo de cuatro vehículos y superficie no superior a cien (100) metros cuadrados.

Uso de vivienda

Art. 265 Ordenanza

Como desarrollo de este Plan se tendrá que aprobar una ordenanza para completar la regulación del uso de vivienda. Esta ordenanza podrá alterar las determinaciones de este Plan para aumentar las exigencias en cuanto a dimensiones y condiciones de la vivienda y sus dependencias. Cumpliendo como mínimo con el Decreto 346/83, de 8 de julio sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas.

Art. 266 Definiciones

1. Se entiende por superficie útil las diversas dependencias de la vivienda, la superficie del suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros que circunscriben el espacio.
2. La referencia genérica a estancias comprende cualquier dependencia de la vivienda, salvo de los pasadizos, distribuidores, locales o armarios de almacenaje y de los baños.

Todas las estancias tienen que tener luz y ventilación directas.

Art. 267 Superficie de las dependencias

Las diversas dependencias de la vivienda tendrán que cumplir las siguientes condiciones de superficie y volumen:

- Comedor	10 M ²	25 M ³
- Comedor-cocina	14 M ²	35 M ³
- Dormitorio principal	10 M ²	25 M ³
- Dormitorio	6 M ²	15 M ³
- Cocina	5 M ²	12,5 M ³
- Baño	3 M ²	6,3 M ³
- Lavadero o retrete	1,5 M ²	3,15 M ³

Art. 268 Iluminación y ventilación

1. La iluminación y ventilación de las estancias será una decena parte (1/10) de la superficie de la planta.
2. Las escaleras en edificios de más de dos plantas tendrán que tener iluminación y ventilación lateral de 1 M² de superficie mínima. En los demás casos, se hará mediante claraboya.

Art. 269 Dependencias mínimas

Cada vivienda deberá tener una dependencia de baño, el acceso a la cual no se podrá hacer desde dormitorio ni cocina. Si el acceso se realizase a través del comedor, o de la cocina-comedor, tendrá que quedar separado de estas estancias por una dependencia con doble puerta.

Art. 270 Escaleras

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 80 CM., con escalones de 27 CM. y de altura 19 CM.

En las edificaciones la última planta de las cuales se encuentre además de 14 M. de la cota de la puerta de entrada, será obligatorio la instalación de ascensor.

Uso industrial

Art. 271 Clasificación

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican atendiendo en primer lugar a las molestias, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente.

En relación a los conceptos mencionados, se establecen las siguientes categorías de industrias:

1. Industrias compatibles con la vivienda, laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia inferior a 5 kW (si es en planta piso o 20 kW si es en planta baja o sótano), que no transmitan molestias al exterior, emanaciones o peligros especiales, y que no produzcan ruidos superiores

a 55 decibelios (dB), y siempre y cuando no sobrepasen los límites de inmisión (se entiende por inmisión la contaminación producida por el ruido y/o por las vibraciones en el lugar de los efectos o centros receptores del foco de ruidos y/o vibraciones) establecidos en la Ordenanza Municipal de contaminación de ruidos y vibraciones vigente.

A efectos de limitación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" las que por los ruidos vibraciones o trepidaciones que provocan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen, molesten a los vecinos inmediatamente próximos al lugar donde se sitúan estos establecimientos. Las actividades de servicios en una comunidad de viviendas: lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores, etc., se clasificarán dentro de esta categoría industrial, excepto si por su volumen o las molestias y peligro que pueden ocasionar superan los que originaría una actividad industrial de esta categoría, pero que nunca superen los límites de tolerancia de la categoría segunda.

Los garajes privados y públicos para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóvil y maquinaria en general y almacenes. Todos ellos, donde el supuesto de un nivel de molestias inferior al que se ha señalado.

2. Industrias que pueden originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas en que domine el uso residencial.

El nivel máximo de ruido admitido por esta categoría es de 70 decibelios, y siempre y cuando no sobrepasen los límites de inmisión (se entiende por inmisión la contaminación producida por el ruido y/o por las vibraciones al lugar de los efectos o centros receptores del foco de ruidos y/o vibraciones) establecidos al Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones vigente. La potencia máxima permitida es de 60 kW. A efectos de limitación de esta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos donde se produzcan desprendimientos de productos que al tirar-los a la atmósfera o depositarlos a la tierra los contaminen, de forma que se pueda derivar un peligro para la salud humana. Se considerarán "peligrosos" los establecimientos industriales donde se produzcan, manipulen, o almacenen productos susceptibles de originar graves riesgos por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales, que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente y otras causas análogas que impliquen un riesgo para las personas y bienes de todo tipo. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc. que se han mencionado en el punto anterior, se considerarán incluidos en esta categoría, cuando superen los límites de superficie que se asignarán dentro de la normativa de las zonas de suelo urbanizable o tipos de ordenación de suelo urbano.

3. Las actividades de tercera categoría son las incómodas no admitidas contiguas a otros usos que no sean industriales. Comprendida la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas la insalubridad de las cuales no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

El nivel máximo de ruido admitido es de 100 decibelios, y siempre y cuando no sobrepasen el límite de inmisión (se entiende por inmisión la contaminación producida por el ruido y/o por las vibraciones al lugar de los efectos o centros receptores del foco de ruidos y/o vibraciones) establecidos al Ordenanza Municipal de contaminación de ruidos y vibraciones vigente.

A la valoración de la insalubridad de esta categoría también se tendrá en cuenta los perjuicios que puedan causarse a la riqueza agrícola y forestal.

Art. 272 Actividades reglamentadas

45

Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo que se dispone al Decreto 1961 de 30 de noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas y al Nomenclátor ampliado y tipificado elaborado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, así como a las disposiciones modificativas y de desarrollo que se vayan produciendo en base a la necesaria adaptación a nuevas legislaciones sobre la materia que requiere el cambio tecnológico.

Art. 273 Regulación

La adaptación de las categorías industriales anteriores a los tejidos urbanos actuales, definidos ex novo por el Plan, se regulará en la normativa de zonas o sectores de suelo urbanizable y tipos de ordenación de suelo urbano.

Las superficies máximas admitidas, que dependen directamente de las condiciones morfológicas de los diversos tejidos urbanos, también se concretarán en aquella parte de la normativa.

Como límite máximo se fijará una superficie de 400 M² para la categoría 1^a, 1000 M² para la 2^a y sin límite para la 3^a.

El límite máximo de potencia fijado se podrá superar siempre y cuando las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas. Este aumento de potencia no podrá ser nunca superior al 50% de los valores máximos establecidos.

El aumento de potencia estará permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

Las instalaciones de acondicionamiento doméstico, podrán disponer de los elementos y potencia que requieran, siempre y cuando se instalen con las precauciones técnicas adecuadas, para evitar molestias al vecindario. Para medir las molestias de ruido habrá que aplicar el Art. 38.2 sobre funcionamiento de las instalaciones de climatización y/o ventilación del Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.

En todo caso, entre las 22h. y las 8h., el nivel de ruido admitido en el domicilio del vecino más afectado se regulará por el Art. 36.2 del Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 274 Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras

1. Cuando, mediante los medios técnicos correctores comparables y de reconocida eficacia se eliminan o se reducen las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la administración podrá considerar esta actividad –a todos los efectos- como de categoría inmediatamente inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y en el plazo de tiempo que se otorgue al industrial para la enmienda de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá nunca ser superior a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría la cesación o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art. 275 Niveles de industria

A efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industrias según el tamaño:

- Pequeña y media industria, ocupante una superficie igual o inferior a 2500 M².
- Gran industria, ocupante una superficie superior a 2500 M².

46

Sección 1.01 CAPÍTULO TERCERO: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

SISTEMA VIARIO (clave 1)

Art. 301 Definición

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados en el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad.

Art. 302 Tipos de vías

1. Se Establecen los tipos de vías siguientes :
 - Red arterial (1.a): Constituida por aquellos elementos de carreteras que cruzan el término municipal.
 - Red viaria local: Constituida por las calles de las poblaciones y las vías rurales. La red viaria local se divide en :
 - Red viaria primaria: (1.b) Comprende aquellas vías o ejes fundamentales que complementan a la red arterial en la tarea de relacionar los diversos núcleos de población dentro del término.
 - Red viaria secundaria: Que comprende los viales de uso de circulación rodada (1.c) viales de uso por peatones (1.d) y los caminos de tratamiento especial (1.e).
2. Este Plan General prevé el trazado de la red viaria local primaria en su totalidad y de la red viaria local secundaria en suelo urbano. En el suelo urbanizable el establecimiento de la red local secundaria corresponde al planteamiento parcial que tendrá que seguir las pautas e indicaciones establecidas en los planos correspondientes de este Plan General a fin de estructurar de forma coherente el sistema viario, en el marco de los estándares y previsiones fijados para cada sector.

Art. 303 Desarrollo

1. Las líneas que delimitan la red viaria en suelo urbano en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición del suelo reservado para esta, así como la sección básica más adecuada en la calle. Siguiendo estas indicaciones los Planes Especiales o Parciales, y si es el caso, los Estudios de Detalle, señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán el diseño de cada una de las vías en lo que hace referencia a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con el fin de mejora de la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas, siguiendo las directrices que figuran en los planos de ordenación.
2. En la regulación del suelo no urbanizable se prevén el régimen y medidas urbanísticas en relación con las vías rurales.

Art. 304 Publicidad

1. La colocación de carteles o de otros medios de publicidad o propaganda, visibles desde cualquier vía pública, está sujeto a licencia municipal previa.
2. La publicidad se registrará en todo caso por los Decretos 917/76, de 20 de abril y en cuanto a las vías públicas se complementará con lo que disponen los

47

artículos 36 de la Ley de Carreteras y 74 a 76 y Disposición Transitoria Segunda de su Reglamento.

Art. 305 Áreas de aparcamiento

En los planos de ordenación se prevé la localización de espacios para aparcamientos de uso público al aire libre.

SISTEMA FERROVIARIO (clave 2)

Art. 306 Definición y contenido

Desde la perspectiva de la ordenación urbana, este Plan General contiene las determinaciones relativas al suelo adscrito a este sistema, en lo que se incluyen las vías, las estaciones y las instalaciones directamente atadas al funcionamiento del ferrocarril y los correspondientes espacios de protección.

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS TÉCNICOS (clave 3)

Art. 307 Definición y contenido

1. Este Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.
2. El sistema de infraestructuras de servicios técnicos comprende:
 - El abastecimiento de aguas (clave 3.a). Comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución. Todas las zonas afectadas por pasos soterrados de líneas de impulsión y/o distribución se restituirán a su estado original con la consecuente reposición de los cultivos y/o vegetación existente inicialmente.
 - Instalaciones de suministro de energía eléctrica (clave 3.b). Comprende las áreas que resulten destinadas a estaciones de distribución y transformación de la energía eléctrica, así como las redes de transportes de alta tensión.
 - Instalaciones de suministro de gas (clave 3.c). Comprende las áreas que resulten destinadas a estaciones de distribución y transformación de esta energía, así como la red de transportes de alta presión y gasoductos.
 - Saneamiento (clave 3.d). Comprende la red de cloacas, las estaciones depuradoras y los colectores emisarios.
 - Vertederos de basura (clave 3.e) que se delimiten.
 - Telefonía (clave 3.f).

Art. 308 Condiciones de edificación, uso y funcionales

1. Las edificaciones tendrán que adecuarse a las condiciones establecidas en la zona a donde estén ubicadas.
2. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyen el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de jardín privado de acuerdo con las características paisajísticas de la zona y salvo de las instalaciones situadas en suelo urbano tendrán la calificación de suelo no urbanizable.

48

3. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con las condiciones de funcionalidad específico reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
4. Se admitirá excepcionalmente el uso de vivienda destinado al guarda de la instalación.
5. Sólo se permitirán nuevos tendidos de líneas de alta tensión cuando se justifique fehacientemente y referentemente la imposibilidad de ampliación y aprovechamiento al 100% de las líneas actuales.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (clave 4)

Art. 309 Definición

1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.
2. Se distingue entre los parques públicos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio (4.a) y los que están al servicio directo de un área o sector, jardines urbanos locales (4.b).
3. Para aquellas zonas, que pese a no tener la consideración de espacio libre de uso comunitario, por sus singulares características topográficas (bosques de ribera a lo largo de barrancos y torrenteras con pendientes muy considerables) pueden ser asimiladas a sistemas locales complementarios, para formar una unidad geográfica coherente con las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo, se prevé la categoría de verde público de protección (4.c).
4. También se prevé la categoría de áreas deportivas (4.d).
5. En la previsión de suelos adscritos a parques públicos se ha observado el previsto al Artículo 12.1 b) de la Ley del Suelo y al Artículo 25.1 e), primer párrafo del Reglamento.
6. En relación funcional con los sistemas de espacios libres se prevé un régimen especial por los espacios de verde privado de interés especial (4.e) y verde privado comunitario (4.f).

Art. 310 Determinaciones del Plan General

1. Este Plan establece la localización de los espacios incluidos en la categoría de parque público en cualquier tipo de suelo. En el suelo urbano se fija la localización de los jardines públicos o zonas deportivas. Sin embargo, esta localización podrá precisarse mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Respecto a los jardines públicos y zonas deportivas de expansión y recreo públicas que se han establecido en el suelo urbanizable, este Plan establece los estándares o superficies correspondientes y prevé las condiciones generales de ordenación de aquellos espacios, fijando las que son básicas para la estructuración conjunta del pueblo.

Art. 311 Condiciones de los jardines públicos

Los jardines públicos a prever mediante los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan General, tendrán que cumplir los criterios establecidos en el Artículo 4.a del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Art. 312 Usos

49

1. En los parques y jardines públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.
2. Sin embargo, en los jardines públicos en suelo urbano se podrá adscribir una superficie no superior al veinte por ciento (20%) para la construcción de edificaciones ligadas al uso educativo o preeducativo, no incluido en los ciclos de escolarización obligatoria, y al uso sociocultural. En todo caso la ocupación máxima no superará los 1000 M².
3. En las edificaciones al servicio de los parques y jardines públicos los usos admitidos tendrán que observar las siguientes condiciones:
 - Altura máxima: 6 M.
 - Ocupación máxima: 3%, con un máximo de 200 M². Esta condición no se aplica en el supuesto del número anterior. En todo caso dentro de los espacios libres se podrá adscribir una superficie no superior al 5% para parking debajo de árboles.

Art. 313 Condiciones de las áreas deportivas

- La pendiente del terreno será inferior al 10% salvo en el caso de seguirse las indicaciones del Plan General.
- El índice de edificabilidad neto será de 0'2 M² st/M² suelo.
- La distribución del suelo será:
 - 10% para la edificación.
 - 60% para espacios destinados a pistas, etc...
 - 30% para áreas libres, viales y aparcamientos.
- La altura reguladora máxima será de 12 M.

Art. 314 Verde privado de interés especial y verde privado comunitario

- 1.a. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada e individualizada de los terrenos, se califican como verde privado de interés especial aquellos espacios no edificados con una vegetación que conviene proteger o integrados en un ambiente o entorno a preservar. Es finalidad del Plan asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos.
- 1.b. Quedan prohibidas las transformaciones que supongan desaparición o mengua de los árboles y vegetación, y en general, de los elementos que constituyen el ambiente de interés especial.
- 2.a. Con la finalidad de asegurar la utilidad urbanística de espacios libres de edificación, aún respetando la titularidad privada de los terrenos, se califican como verde privado comunitarios, terrenos atados a grupos de edificación, o que constituyen el espacio libre interior de manzana.
- 2.b. Tendrán que ordenarse como jardines o parques, siendo incompatibles los usos inadmitidos por estos últimos.
- 2.c. Se tendrá que otorgar por parte de los propietarios afectados la correspondiente escritura de mancomunidad, en la cual se establecerán las obligaciones en orden a la construcción y conservación del jardín. El establecimiento del carácter comunitario del jardín es condición necesaria para la concesión de las licencias de obras y parcelación de los terrenos parte de los que esté calificada como verde privado comunitario.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (clave 5)

50

Art. 315 Definición y régimen

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos al servicio de los vecinos, la titularidad de los que puede ser pública o privada, en función de las determinaciones de este Plan General.

Art. 316 Usos

El sistema de equipamientos comunitarios comprende los usos siguientes:

- Administrativo (5.a)
- Sociocultural (5.b)
- Educativo (5.c)
- Sanitario (5.d)
- Asistencial (5.e)
- Recreativo (5.f)
- Religioso (5.g)
- Cementerio (5.h)

Art. 317 Asignación de usos

1. En este Plan General se asigna dentro del suelo urbano los usos del sistema de equipamientos o bien el uso genérico de equipamiento que la Administración especificará en el desarrollo del Plan.
En el suelo urbanizable, tendrá que hacerse la asignación mediante el planeamiento parcial o especial.
2. Siempre y cuando no se disminuya la superficie global de cada uso, podrá variarse la asignación del uso vigente, mediante un Plan Especial, manteniéndose, pero, la adscripción al sistema de equipamientos.
3. Otras alteraciones del sistema de equipamientos implicarán la modificación o revisión del Plan General.

Art. 318 Condiciones de edificación

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos de paisaje y la organización general del tejido urbano en que se sitúan.
2. La edificabilidad neta por los nuevos equipamientos, allí donde no se especifique expresamente en los planos de ordenación, se regulará por los siguientes índice según los usos asignados:
 - Educativo: 0,5 M² s/M² suelo
 - Sanitario-asistencial: 0,8 M² s/M² suelo
 - Sociocultural, recreativo y religioso: 1 M² s/M² suelo
 - Administrativo: 1 M² s/M² suelo
3. Sin embargo, cuando el equipamiento esté localizado en suelo urbano, y no se especifique expresamente lo contrario serán de aplicación las condiciones de edificación de la zona inmediata o contigua.

Art. 318 bis Condiciones de edificación sector "Sant Antoni"

1. Se establece un índice de edificabilidad neta de 1 M²s/M²s.
2. La altura reguladora máxima será de 10,50 M. equivalente a PB+2P.
3. En todo cuanto no se especifica para esta zona será de aplicación lo que disponen las Artes. 315 a 318 anteriores.

SISTEMA DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (clave 6)

Art. 319 Definición y regulación

En los planos de ordenación se contienen determinaciones sobre espacios la función de los que está relacionada con la protección de los sistemas generales, para asegurar el funcionamiento.

Art. 320 Protección del sistema viario

1. En suelo urbanizable y no urbanizable los planos de ordenación establecen la línea de edificación respecto de la vialidad de acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 51/1974 desde la línea exterior de la explanada de la vía.
2. En función de las necesidades urbanísticas, los Planes Parciales podrán situar las líneas de edificación a una distancia igual o superior a la prevista en este Plan General y en la legislación de carreteras.
3. Los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle no podrán disminuir en ningún caso las superficies de la red viaria local establecidas por este Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación del Plan y resolver el enlace de las carreteras y de la red viaria local.
4. Las modificaciones de la red viaria que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior, tendrán que tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

Art. 321 Protección del sistema ferroviario

1. En la edificación, los usos en el suelo colindante con las vías de ferrocarril, se tendrán que respetar las limitaciones que se prevén a la legislación de ferrocarriles por razones de seguridad o de conservación de las vías.
2. En función de la finalidad de la ordenación urbana, este Plan General prevé que los terrenos situados a uno u otro lado de la vía, no son edificables, con la única excepción de los edificios e instalaciones al servicio directo del tendido ferroviario que por su naturaleza tengan que situarse en lugares próximos a las vías. En suelo urbano, las edificaciones se situarán a una distancia mínima de quince (15) metros del eje de la vía, salvo de los solares separados de la vía de ferrocarril por un vial, a donde se permita la edificación siguiendo el tipo de ordenación que se determina. En suelos urbanizable y no urbanizable, la edificación tendrá que separarse como mínimo treinta (30) metros del eje de la vía del tren.
3. Los Planes Parciales de los sectores cruzados o confrontados con el ferrocarril regularán la ordenación del suelo en base a las limitaciones previstas en el párrafo anterior, que tendrán, pero, la consideración de mínimas.
4. Los espacios de protección del ferrocarril determinados por la línea de edificación a treinta (30) metros de la vía podrán ser adscritos al sistema de espacios libres, equipamientos o viarios, siempre y cuando no resulten afectadas las utilidades urbanísticas propias de estos sistemas. En cualquier caso las edificaciones auxiliares de los sistemas tendrán que cumplir las limitaciones generales.
5. Los Planes Parciales tendrán que prever el establecimiento de barreras o cerrados para aislar las vías de ferrocarril o de otros mecanismos de seguridad. El coste de estas medidas se integrará en los gastos de urbanización a cargo del promotor o propietario.
6. De forma total o parcial el coste derivado del establecimiento de un paso a diferente nivel de la vía del ferrocarril se integrará en los gastos de urbanización cuando la urbanización de los sectores confrontados o próximos hayan generado un tráfico que ha contribuido en hacer más patente la necesidad de realizar esta obra.

Art. 322 Protección del sistema de infraestructuras de los servicios técnicos.

En la edificación y los usos en suelo colindante los sistemas de infraestructura de servicios técnicos, se tendrán que respetar las limitaciones que se prevén en la legislación y reglamentos actuales por en cada uno de ellos, por razones de seguridad y conservación de servicios.

Art. 323 Protección del sistema hidrográfico

En la edificación y los usos en suelo colindante las cuencas hidrográficas, y en los lugares a donde no se especifique en este Plan General se tendrán que respetar las limitaciones que se prevén en la legislación vigente.

CAPÍTULO CUARTO: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 401 Zonas

Para la regulación del suelo urbano se establecen en las zonas y subzonas siguientes:

- Zona de edificios monumentales a catalogar (clave 7)
- Zona de conservación de la edificación (clave 8)
- Zona de trama en mantener la estructura edificatoria (clave 9)
- Zona de densificación urbana segundos alineación de vial (clave 10)
- Zona de trama urbana con edificación lineal (clave 11)
- Zona con ordenación volumétrica consolidada (clave 12)
- Zona de trama urbana de edificación aislada (clave 13)
- Zona de uso mixto (clave 14)
- Zona de transformación opcional de uso (clave 15)
- Zona industrial de clave (16 *)

Art. 402 Desarrollo del Plan General

1. El desarrollo del Plan en suelo urbano tanto solo exige la formulación de Estudios de Detalle, Planes Especiales o Proyectos de Reparcelación en las Unidades de Actuación, cuando así esté previsto expresamente.
2. Excepto en estas zonas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias siguiendo el Plan General sin la necesidad de otros documentos urbanísticos, y sin perjuicio de la obligatoriedad de las cesiones pertinentes que este Plan señala.

Art. 403 Alineaciones y rasantes

1. Los planos de ordenación definen las alineaciones del suelo urbano que resultaren precisadas, si es el caso por los Estudios de Detalle y los Planes Especiales, que en todo caso tendrán que desarrollar los criterios de ordenación y urbanización propuestos por el Plan General.

53

2. Los planos núm. 5, 6 y 7 dan indicaciones para la definición precisa de las secciones de la calle su uso y la disposición de los servicios. A la vez, el Ayuntamiento formulará un proyecto en redefinición completa de las rasantes de la villa incorporando y haciendo efectiva aquellas disposiciones.
3. En todo lo que no resulte modificado por el Plan General, continúan vigentes las actuales alineaciones y rasantes.

Art. 404 Unidades de actuación

1. Este Plan General delimita en algunas áreas de suelo urbano unidades de actuación para la ejecución conjunta de las determinaciones urbanísticas.
2. La delimitación de las unidades de actuación produce los efectos previstos al Artículo 98 de la Ley del Suelo.
3. El ajuste de las unidades de actuación podrá ser de un 10% (diez por ciento) de la superficie dispuesta por el Plan siguiendo siempre los índices de aprovechamiento que establece el Plan, el ajuste de los que se reducirá al 5% (cinco por ciento).
4. Cuando este Plan General no establezca la ordenación detallada de las áreas será necesario formular el correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 405 Ordenanzas de edificación y de uso

Las normas de este capítulo, con los complementos y revisiones que expresamente se prevén, instituyen las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano previstas en el Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 406 Profundidades y alzadas

1. En los planos de ordenación a escala 1:1000 se fija la línea de profundidad edificable, exceptuando manzanas muy pequeñas, totalmente edificables.
2. Este trazado no afecta la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta, aunque superen la indicada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes, y en la nueva construcción, se tendrá que respetar la profundidad edificable.
3. La determinación sobre la altura se encuentra en los planos de ordenación a escala 1:1000 que aplica el criterio de relación entre la altura, el tamaño de la calle y el tipo edificatorio que han constituido la trama. Esta altura máxima viene grafiada para cada fachada y por los diversos fragmentos de manzana. Este criterio no afecta la altura edificada de los edificios preexistentes, que se respeta, aunque superen la fijada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo edificable, y en la nueva construcción, se tendrá que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación sobre alzadas máximas.
4. Las características de los patios libres interiores de las manzanas quedan definidas en los planos de ordenación En el caso de no haber ninguna prescripción expresa, se estará a lo que dispone el Artículo 221.2 de estas Normas Urbanísticas.

ZONA DE EDIFICIOS MONUMENTALES A CATALOGAR (clave 7)

Art. 407 Definición

54

Comprende los edificios de valores históricos y artísticos singulares que conviene proteger, que constituyen, además, la relación inicial del catálogo. El anexo I describe el listado de los edificios incluidos en esta zona y sus características fundamentales.

Art. 408 Condiciones de ordenación y edificación

1. No se permite la sustitución de los edificios ni las alteraciones estructurales. Sólo se admiten las obras de mantenimiento estructural, las de mejora (obras de mejora interior y mantenimiento de la fachada y las de servicios, siempre y cuando no desvirtúen el carácter del edificio en conservar).
2. Habrá que cuidar los espacios de la parcela no ocupados por la edificación.
3. No se admiten aumentos de volumen edificable.

Art. 409 Condiciones de uso

Se admite la continuidad de los usos actuales.

ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (clave 8)

Art. 410 Definición

Comprende aquellas zonas en las que el carácter de la edificación ha configurado a lo largo de los años la imagen del pueblo.

Art. 411 Condiciones de ordenación y edificación

1. No se permite la sustitución de los edificios y las alteraciones estructurales. Sólo se admiten las obras de mantenimiento estructural, las de mejora interior y mantenimiento de fachada y las de servicios, siempre y cuando no desvirtúen el carácter del edificio a conservar. Habrá que ocupar los espacios de parcela no ocupados por la edificación.
2. Se podrá incrementar el volumen en un 10% cuando sea necesario para el desarrollo de los usos permitidos y quede garantizado que no afectará a los elementos estructurales de la edificación ni los espacios abiertos a proteger y cuando se garantice la rehabilitación total del edificio.
3. Se podrán realizar sótanos cuidando no alterar sustancialmente la planta baja.

Art. 412 Condiciones de uso

- Se admiten los usos siguientes
- Los usos propios del sistema de equipamientos.
 - El residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.
 - El uso comercial sólo en planta baja.
 - El uso definido en la numeración 6.

ZONA DE TRAMA EN MANTENER LA ESTRUCTURA EDIFICATORIA (clave 9)

Art. 413 Definición

Comprende los sectores del suelo urbano ocupados por edificios que constituyen una trama irregular fruto de la expansión urbana tradicional. Se considera que la futura actividad edificatoria es preciso conducirla hacia la adecuación de los nuevos edificios al entorno existente, mediante el obligado seguimiento de unos parámetros esenciales.

Art. 414 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación de la edificación será el de alineación de vial.
2. En los planos de ordenación a escala 1:1000 se fija la línea de profundidad edificable. Esta línea no afecta a la profundidad de los edificios existentes, que se respeta aunque superen la indicada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes se tendrá que respetar la profundidad edificable grafiada.
3. Donde se indique la línea de profundidad edificable con trazado discontinuo se aplicará el criterio de que ésta será la definida por la ocupación del 70% de la superficie de la parcela.
4. El número de plantas de los edificios viene fijada en los planos de ordenación a escala 1:1000. La equivalencia entre el número de plantas y la altura es la siguiente :

B..... 4,5 M.
B + I..... 7,5 M.
B + II..... 9,5 M.
B + III..... 12,0 M.

El número de plantas viene grafiado para cada fachada y por los diversos fragmentos de ella. La altura que se determina no afecta a la altura de los edificios preexistentes que se respeta, aunque supere la fijada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo edificables, y en la nueva construcción se tendrán que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación sobre alzadas máximas.

Art. 415 Condiciones de edificación

1. La anchura mínima de la fachada será de 5 M. Sin embargo serán edificables las parcelas de anchura inferior anteriores a la aprobación del Plan General.
2. La cubierta de la edificación tendrá que ser a dos vertientes, con la directriz horizontal en la calle y con pendiente máxima de 30°.
3. La composición de las fachadas principales tendrá que acomodarse a las siguientes condiciones:
 - Las aperturas se compondrán según ejes verticales.
 - La altura de las aperturas tendrá que ser igual o superior a la anchura.
 - La cornisa o remate de la cubierta no podrá salir más de 30 CM. del plano de la fachada.

Art. 416 Condiciones de uso

- Se admiten los usos siguientes:
1. Residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.
 2. Los usos definidos con la numeración 2, 3 (no se admite la modalidad de salas de fiesta o similares) 4,5 y 6; 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6 y 8 (todos éstos en la categoría 1ª); 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

Art. 416 bis Condiciones de ordenación y edificación de la Calle de la Estación a La Beguda Alta

En esta zona se mantienen íntegramente las condiciones de ordenación, de edificación y de uso establecidas en los artículos 413 a 416 de estas normas, con las concreciones siguientes:

- Se establece como sistema de ordenación el de alineación de vial.
- La línea de profundidad edificable definida en el artículo 414.3 de las Normas Urbanísticas se fijará por las nuevas construcciones a 16 metros de la alineación a calle, dejando como jardín privado el resto de la parcela.
- Para evitar la aparición de paredes medianeras ciegas, las nuevas edificaciones se separarán un mínimo de 2 metros de las fincas vecinas a no ser que, se prevea la edificación continúa con algunas de las fincas vecinas.
- La altura reguladora máxima será de planta baja más dos plantas piso (equivalente a 9,50 M).

ZONA DE DENSIFICACIÓN URBANA SEGUNDOS ALINEACIÓN DE VIAL (clave 10)

Art. 417 Definición

Comprende aquellos sectores de suelo urbano que constituyen la expansión urbana típica de las últimas décadas. Se han organizado según las pautas de los ensanches, donde la continuidad de los trazados de las calles constituye el elemento básico. Es objetivo del Plan, introducir un tratamiento de estas zonas de forma que se pueda permitir una cierta colmatación de las mismas siguiendo las pautas de su formación, evitando una densificación abusiva y mejorando, por tanto, las características del conjunto.

Art. 418 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación de la edificación será el de alineación de vial.
2. En los planos de ordenación se fija la línea de la profundidad edificable. Esta línea no afecta a la profundidad de los edificios preexistentes, que se respeta aunque superen la indicada en los planos. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes se tendrá que respetar la profundidad edificable grafiada.
3. El número de plantas de los edificios viene fijada en los planos de ordenación a escala 1:1000. La equivalencia entre el número de plantas y la altura es la siguiente:

B..... 4,5 M.
P + I..... 7,5 M.
P + II..... 10,5 M.

Este número de plantas viene grafiado para cada fachada y para los diversos fragmentos de ella. La altura que se determina no afecta a la altura de los edificios preexistentes, que se respeta, aunque supere la fijada en los planos. Sin embargo en la ampliación de volumen o techo edificables, y en la nueva construcción, se tendrán que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación sobre alzadas máximas.

Art. 419 Condiciones de edificación

57

1. La anchura mínima de la fachada será de 7 M. Sin embargo serán edificables las parcelas de anchura inferior anteriores a la aprobación del Plan General.
2. Se admite el sótano para el uso de aparcamiento en las parcelas de más de 200 M².

Art. 420 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

1. Residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.
2. Los usos definidos con la numeración 2, 3, 4, 5, 6; 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6 y 8 (todos éstos en las categorías 1ª y 2ª); 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

ZONA DE TRAMA CON EDIFICACIÓN LINEAL (clave 11)

Art. 421 Definición

Comprende los sectores de suelo urbano ordenados con casas en hilera de planta baja más una o dos plantas piso, siguiendo la directriz del vial, que cuentan con una reserva de tierra como espacio ajardinado propio de cada parcela.

Art. 422 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación de la edificación será de forma genérica al de alineación de vial. Se admite pero la edificación atrasada, siempre y cuando se definan vallas siguiendo la alineación de vial. La opción de retirar las viviendas de la calle tendrá que adoptarse por calles.
2. En el plano de ordenación a escala 1:1000 se fija la alineación de la calle y de la edificación. Ésta no afecta a la profundidad de los edificios preexistentes, que se respeta aunque superen la indicada en los planos. Sin embargo, en la ampliación de volumen o techo de los edificios preexistentes se tendrá que respetar la profundidad grafiada en el plano 1:1000.
En las edificaciones ubicadas en la manzana de suelo urbanizable situada entre la Calle Concepció y la Calle Sense Nom la profundidad edificable será de 12,00 M.
3. El número de plantas de los edificios viene fijada en los planos de ordenación a escala 1:1000. La equivalencia entre el número de plantas y la altura es la siguiente:

B..... 3,5 M.
B + I..... 6,5 M.
B + II..... 9,5 M.

Este número de plantas viene grafiado para cada fachada. La altura que se determina no afecta a la altura de los edificios preexistentes, que se respeta aunque superen la fijada en los planos. Sin embargo en la ampliación de volumen o techo edificables, y en la nueva construcción, se tendrán que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación sobre alzadas máximas.

Art. 423 Condiciones de edificación

58

1. La anchura mínima de la fachada será de 5 M. y la máxima de 10 M. Sin embargo serán edificables las parcelas de anchura inferior, anteriores a la aprobación del Plan General.
2. La cubierta de la edificación tendrá que ser a dos vertientes con la directriz horizontal en la calle y con pendiente máxima de 30°.
3. No se admiten los cuerpos salientes cerrados o semicerrados. Los cuerpos salientes abiertos podrán producirse en una sola planta piso. La línea de cornisa no podrá salir más de 40 CM. del plano de fachada.

Art. 424 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

- El uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- También los definidos en la numeración 2,3,4,6 (éstos sólo en la planta baja) 10,11,12,13,14 y 17.
- No se admite el uso número 3 en la modalidad de salas de fiesta, discotecas y similares.

ZONA CON ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA CONSOLIDADA (clave 12)

Art. 425 Definición

Comprende áreas de suelo urbano consolidado con un tipo de ordenación específica de acuerdo con el ordenamiento urbanístico anterior y que no se prevé ninguna actuación con el fin de mantener las actuales condiciones de ordenación.

Art. 426 Condiciones de ordenación y edificación

1. No se prevén nuevas edificaciones en las zonas afectas a esta calificación. Esta calificación urbanística no deja fuera de ordenación ninguna edificación en la medida en que se adapte a la normativa aplicable anteriormente, y por tanto, se permiten en este caso obras de mejora, modificación, consolidación o reparación siempre y cuando no signifiquen aumentos de volumen ni de techo edificable.
2. Para la sustitución de uno o más bloques habrá que formular previamente un Estudio de Detalle que desarrolle los parámetros y las prescripciones siguientes:
 - La edificabilidad bruta máxima será de 1,2 M² s/Ms.
 - El sistema de ordenación será el de edificación aislada.
 - No se podrá aumentar el número actual de viviendas.
 - Se tendrá que justificar explícitamente la coherencia de la propuesta con la trama que la rodea.

Art. 427 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

- Residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.
- También los definidos con la numeración 2,3 (sólo en planta baja), 4,5 (sólo en planta baja), 6,10,11,12,13,14,15,16 y 17.

ZONA DE TRAMA URBANA DE EDIFICACIÓN AISLADA (clave 13)

59

Art. 428 Definición

Comprende las áreas que han sido o serán desarrolladas con edificación residencial aislada, con un espacio ajardinado alrededor de la vivienda y con densidad variable de viviendas, según subzonas.

Art. 429 Subzonas

En la zona de ordenación en la edificación aislada se establecen diferentes subzonas que responden a la variedad originaria:

Plurifamiliares: - Subzona de trama en edificación aislada
intensidad I a (clave 13 a 1)
intensidad I b (clave 13 a 2)

Unifamiliares: - Subzona de trama en edificación aislada
intensidad II (clave 13.b)
- Subzona de trama en edificación aislada
intensidad III (clave 13.c)

Art. 430 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación será el de edificación aislada.
2. Los planos de ordenación expresan las alineaciones de las vallas de las parcelas.
3. La edificabilidad neta para parcela de cada una de las subzonas es:

	EDIFICABILIDAD NETA M² techo / M² suelo	
	SUBZONA	
PLURIFAMILIARES	I	1
	II	0,60
UNIFAMILIARES	III	0,75

Art. 431 Condiciones de edificación comunes a todas las zonas

1. La equivalencia entre plantas y alzadas es la siguiente:

PB..... 3,5 M.
PB + I..... 6,5 M.
PB + II..... 9,5 M.

2. Las construcciones auxiliares permitidas tendrán que separarse de los respectivos límites las mismas distancias que las edificaciones principales. La altura reguladora máxima para las construcciones auxiliares será de 3 M. Sin embargo se admiten garajes a fachada siempre y cuando se aproveche el desnivel del terreno y la edificación no supere en más de un metro el nivel natural del terreno. La anchura máxima del garaje cuando se coloque a fachada será del 20% de la fachada de la parcela, con un mínimo de 4,5 M. En este caso la superficie del garaje computa a efectos de ocupación auxiliar.
3. Se admitirá una planta sótano para el uso de aparcamiento siempre y cuando su ocupación no supere la de la planta baja.
4. Se admiten parcelas de superficie y longitudes siguientes:

60

- Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 9-4-76 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - Cuando se ajusten al Plan General de 1970.
 - Parcelas existentes entre otros ya construidas o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos. En estos casos los índices de edificabilidad neta del Artículo 430 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto de la mínima exigida. Se exceptúan de esta reducción de edificabilidad aquellas parcelas en las que se construya sólo una vivienda.
5. Las vallas de las parcelas estarán formadas obligatoriamente por un macizo de un metro a partir de la rasante de la calle, pueden llegar a una altura máxima de 1,80 M. con elementos vegetales. Se aplicará el mismo criterio en las vallas de separación con otros límites y en este caso la altura de 1 M. se medirá desde la rasante natural del terreno.
 6. Se admite la ocupación para construcciones auxiliares del 5% de la superficie de la parcela, con un máximo de 100 M²
 7. Se admite la posibilidad de hacer medianeras con uno de los vecinos cuando exista compromiso con escritura pública en las dos parcelas.

Art. 432 a) Condiciones de edificación en la subzona plurifamiliar de intensidad I a 1

1. La superficie mínima de la parcela se establece en 900 M².
2. La longitud mínima de la fachada se establece en 25 M.
3. La ocupación máxima de la parcela se establece en 40%.
4. La altura máxima de la edificación se establece en 9,5 M. correspondiente a planta baja más dos plantas piso.
5. Se establece para esta subzona una separación mínima a cualquier límite de 5 M.

b) Condiciones de edificación en la subzona plurifamiliar de intensidad I a 2

Se admiten las mismas condiciones que en el apartado a) de este Artículo a excepción de la superficie de la parcela que se establece en 600 M² y la obligación de que la edificación siga la alineación de vial, manteniendo, pero, la separación a los otros límites.

Art. 433 Condiciones de edificación en las subzonas unifamiliares

1. La superficie mínima de parcela, la longitud máxima del frente al vial y la ocupación máxima de parcela en estas subzonas, se establecen en el siguiente cuadro:

SUBZONA	SUPERFICIE	LONGITUD	OCUPACIÓN
II	600 M ²	16 M	30%
III	400 M ²	14 M	40%

En la subzona de intensidad II del Serralat se establece una parcela mínima de 400 M².

2. Alzadas: En las subzonas de intensidad II e III se admiten edificios de planta baja más una planta piso se admiten edificios de planta baja más una planta piso (6,5 M. de altura reguladora) y sin embargo se admite una segunda planta que no supere el 50% de la planta primera (9,5 M. de altura reguladora total)
3. Separaciones a límites: Se Establece para cada subzona las separaciones al frente de parcela y a otros límites siguientes:

SUBZONA	M2 A FRENTE DE PARCELA	M2 A OTROS LÍMITES

II	5	3
III	5	3

Art. 434 Condiciones de uso

1. Para la subzona I se admiten los siguientes usos:
 - Residencial tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar.
 - También los usos definidos con la numeración 2,3 (sólo en planta baja, no se admite la modalidad de salas de fiesta y similares), 4 (sólo en planta baja), 6,10,11,12,13,14,15,16 y 17.
2. Para las subzonas II e III se admiten los siguientes usos:
 - El uso de vivienda unifamiliar
 - También los definidos con la numeración 4 (sólo en P.B.) y los 10,11,12,13,14,15 y 17, siempre y cuando sean anexas a la vivienda.

ZONA DE USO MIXTO (clave 14)

Art. 435 Definición

Comprende las áreas de suelo urbano que siguiendo la pauta y características de las calles del municipio han sido ocupadas por usos de naturaleza diversa. Son manzanas donde la residencia los almacenes y la pequeña industria se han instalado haciendo posible en su conjunto el uso mixto del área.

Art. 436 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación será el de alineación de vial.
2. La línea de la profundidad edificable se señala en los planos de ordenación a escala 1:1000. Esta línea no afecta a la profundidad de los edificios preexistentes aunque superen la que resulta grafiada. Sin embargo en la ampliación al volumen o techo de los edificios preexistentes se tendrá que respetar la profundidad edificable expresada en los planos.
3. La altura de los edificios viene fijada en los planos de ordenación a escala 1.1000. La altura que se determina no afecta la altura de los edificios preexistentes, que se respeta, aunque superen la fijada en los planos. Sin embargo, en la ampliación de volumen o techo edificable y en la nueva construcción se tendrán que observar las determinaciones aplicables de los planos de ordenación.
La equivalencia entre número de plantas y alturas es la siguiente:

B.....	4,5 M.
B + I.....	7,5 M.
B + II.....	10,5 M.

Art. 437 Condiciones de edificación

1. La anchura mínima de fachada será de 7 M. Sin embargo serán edificables las parcelas de anchura inferior a la aprobación de este Plan General.
2. No se admitirán paredes medianeras y patios de luces compartidos entre parcelas. Se procurará que la edificación dentro de cada parcela sea el máximo independiente respeto de las vecinas para hacer más compatible la diversidad de usos.

Art. 438 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

- Residencial tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar.
- También los usos definidos con la numeración 4,5 y 6;7.1,7.2,7.3,7.4,7.5,7.6 y 8 (todos éstos en las categorías 1ª y 2ª), 9,10,15,16 y 17.

ZONA DE TRANSFORMACIÓN OPCIONAL DE USO (clave 15)

Art. 439 Definición

Comprende aquellos suelos urbanos actualmente ocupados por instalaciones industriales respecto los cuales el Plan señala la posibilidad de su transformación eventual en usos residenciales, admitiéndose mientras no se realice la transformación, la continuación de los usos industriales que estén de acuerdo con las normas y ordenanzas vigentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

Art. 440 Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación será el de volumetría específica.
2. Para realizar la transformación de uso será necesaria la redacción de un Plan Especial de reforma interior.
3. El índice de edificabilidad bruta máxima se establece en 1,35 M² s/M² suelo estableciéndose un índice de edificabilidad bruta complementaria de 0,15 M² s/M² suelo para usos comerciales y oficinas a ubicar en planta baja.
4. Los suelos destinados a sistemas serán de cesión obligatoria y gratuita y tendrán una superficie no inferior al 30% del área de referencia.
5. El Ayuntamiento podrá admitir el Estudio de Detalle como instrumento legal de desarrollo del Plan, tanto solo en aquellos casos en que la propiedad del suelo sea unitaria, y se garanticen las cesiones y compromisos exigidos en estas Normas, así como la realización total simultánea de la transformación.
6. El otorgamiento de licencias de edificación vendrá condicionado a la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle y a la previa cesión por parte de los propietarios del suelo destinado a sistemas.

Art. 441 Condiciones de edificación

La altura máxima de la edificación será de 10,5 M. correspondiente a PB+2.

Art. 442 Regulación transitoria de los usos actuales

Mientras no se realicen las transformaciones de uso mediante los correspondientes Planes Especiales o Estudio de Detalle, los usos industriales se registrarán por las normas y ordenanzas vigentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

Art. 443 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

1. Residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares

63

2. Los usos definidos con la numeración 2,3,4,5 y 6; 7.1,7.2,7.3,7.4,7.6 y 8 (todos éstos en las categorías 1ª y 2ª); 9,10,11,12,13,14,15,16 y 17.

ZONA INDUSTRIAL (clave 16*)

Art. 443 bis Definición

Comprende los terrenos delimitados por las calles de La Fábrica, Rogelio Rojo, Avda. Catalunya y Santa Clara, que ocupa la industria "Hijos de Rogelio Rojo, S.A."

Art. 443 ter Condiciones de ordenación y edificación

1. No se permite la sustitución del edificio existente. Sólo se admiten las obras de mantenimiento estructural las de mejora interior y mantenimiento de fachada y servicios, siempre y cuando no desvirtúen el carácter del edificio.
2. Se podrá incrementar el volumen en un 10% cuando sea necesario por los usos permitidos y quede garantizado que no afectará los elementos estructurales de la edificación y cuando se garantice la rehabilitación total del edificio.
3. Se podrán realizar sótanos; tener en cuenta de no alterar sustancialmente la planta baja.

Art. 443 quater Condiciones de uso

Se admite la continuidad del uso industrial con las siguientes limitaciones:

- Potencia total instalada: Sin límite.
- Horario: 8h a 21h.
- Ruidos y vibraciones: No aumentarán en 3 dB. en las viviendas más afectadas sobre el nivel de fondos.
- Instalaciones vitales: No sobrepasará las existentes actualmente.
- Aguas residuales: No podrán evacuar a la cloaca pública, ningún tipo de agua residual de tipo industrial.
- Humos, gases y vaho: Todos los gases y vahos tendrán que asegurarse su total captación y neutralización, y su evacuación se realizará a través de la altura reglamentaria.
- Materias utilizadas: Prohibido la utilización o manipulación de productos que puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o bienes.
- Se admite también el uso de una vivienda al servicio de la industria existente.

Art. 443 quíntes Indivisibilidad y establecimiento único

La manzana delimitada por las calles La Fábrica, Rogelio Rojo, Avda. Catalunya y Santa Clara tiene que mantener obligatoriamente su indivisibilidad así como el carácter de establecimiento industrial único.

ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (clave 20)

Art. 443 sexties Condiciones de ordenación

1. El sistema de ordenación de la edificación será el de volumetría específica, siguiendo la alineación de vial.

64

2. La altura reguladora, el número de plantas y envolvente máxima de la edificación se fija en los planos de ordenación.
3. En todos los otros parámetros que no se regulan en esta zona se estará a lo que disponen las Normas Urbanísticas del P.G. en cuanto al sistema de alineación de vial.

Art. 443 septies Condiciones de edificación

1. La anchura mínima de fachada será la que se determina en los planos de ordenación.
2. Se admiten aleros de vuelo máximo de 65 CM.

Art. 443 octies Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

1. Residencial plurifamiliar.
2. Los usos definidos con la numeración 2, 3, 4, 5, 6; 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, y 8 (todos éstos en categoría 1ª y 2ª); 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, según la regulación de Usos establecida en las Normas Urbanísticas del P.G. vigente.
3. Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda que tendrá que situarse dentro la manzana correspondiente.

ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (clave 20) "SECTOR SANT ANTONI"

Art. 443 novies Condiciones de ordenación, edificación y uso

- a) Se aplica las condiciones definidas por la Clave 20 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación que son las siguientes:
 1. El sistema de ordenación es el de volumetría específica.
 2. Se establece una parcela de superficie 5.813 M².
 3. La edificabilidad será de 0,9 M² techo/M² suelo.
 4. El número máximo de viviendas será de 24.
 5. La altura reguladora de la edificación será de Planta baja y una Planta piso. Se admite una segunda planta que no ocupe más del 50% de la Planta 1ª (9,50 M de altura reguladora total).
 6. La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar en hilera, admitiéndose un máximo de 6 viviendas en hilera. Cada vivienda tendrá que disponer de una reserva de suelo como espacio ajardinado propio.
 7. La ordenación de la edificación se realizará mediante un Estudio de Detalle que puede prever vialidad interior para acceder a las viviendas. La edificación se separará 6 metros de la Calle Sant Antoni teniendo que separarse 3 metros de cualquier otro límite. La separación entre edificios debe ser de 6 metros.
 8. El uso principal es el residencial. Se admiten como usos complementarios los mismos que en la Clave 11 (Art. 424 NU del PG).

Unidad de actuación núm. 1

- Regulación de la Zona de volumetría específica (clave 20)

Art. 444 Definición

65

Esta zona engloba las manzanas 1 y 2 de la Unidad de Actuación núm. 1 "Turó de la Torre".

Art. 445 Condiciones de ordenación

4. El sistema de ordenación de la edificación será el de volumetría específica, siguiendo la alineación de vial.
5. La altura reguladora, el número de plantas y envolvente máxima de la edificación se fija en los planos de ordenación.
6. En todos los otros parámetros que no se regulan en esta zona se estará a lo que disponen las Normas Urbanísticas del P.G. en cuanto al sistema de alineación de vial.

Art. 446 Condiciones de edificación

3. La anchura mínima de fachada será la que se determina en los planos de ordenación.
4. Se admiten aleros de vuelo máximo de 65 CM.

Art. 447 Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

4. Residencial plurifamiliar.
5. Los usos definidos con la numeración 2, 3, 4, 5, 6; 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6, y 8 (todos éstos en categoría 1ª y 2ª); 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, según la regulación de usos establecida en las Normas Urbanísticas del P.G. vigente.
6. Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda que tendrá que situarse dentro la manzana correspondiente.

- Regulación de la zona de Clave 14 (Zona de uso mixto)

Art. 447 bis Regulación de la zona calificada como clave 14 (Zona de uso Mixto)

Puesto que la zona regulada por la clave 14 (Zona de Uso Mixto) está actualmente ocupada por naves industriales en hilera, se admite la posibilidad de sustitución de la edificación existente mediante la aplicación de los mismos parámetros que regulan el bloque 1 de esta manzana.

Art. 448 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de compensación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Espacio libre público (4.a)..... 18.047,50 M²
 - Viales..... 8.552,00 M²

Unidad de actuación núm. 2

Art. 449 Definición

66

Comprende los terrenos de suelo urbano situados entre la línea férrea, el C/ del Forn, el antiguo campo de Fútbol y la prolongación de la C/ Virolai. La superficie de la unidad de actuación es de 13.570 M²

Art. 450 Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana de edificación aislada, subzona de intensidad I (clave 13 a) en todos los aspectos no contemplados para las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,385 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo edificable será de 5.202 M².
4. El número máximo de viviendas será de 36.
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será de 13.570 M².

Art. 451 Condiciones de edificación

Se aplica el sistema de ordenación de edificación aislada.

Art. 452 Condiciones de uso

Se admiten los usos establecidos para la zona clave 13.a. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje para vivienda.

Art. 453 Condiciones de gestión

El sistema de actuación aplicable es el de compensación. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos para los usos y con las extensiones siguientes:

- Espacio libre público (4 c)..... 4.145 M²
- Viales..... 1.650 M²

Unidad de actuación núm. 3

Art. 454 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano situados en la zona llamada Pasaje de la Era, situada al sureste del casco urbano histórico, delimitada por el Pasaje de la Era, C/ Font de la Malesa y C/ Dr. Rotllant. La superficie de la unidad es de 8.299 M².

Art. 455 Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de densificación urbana según alineación de vial (clave 10) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 1,27 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo edificable será de 9.679 M².
4. El número máximo de viviendas será de 36.
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será de 7.679 M².

67

Art. 456 Condiciones de edificación

Se aplica el sistema de ordenación según alineación de vial. El número de plantas y la profundidad edificable se especifican en el plano de ordenación a escala 1:1000.

Art. 457 Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona clave 10.
2. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje para vivienda.
3. No se admite el uso de vivienda en la planta baja.

Art. 458 Condiciones de gestión

El sistema de actuación aplicable es el de compensación. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos para los usos y con las extensiones siguientes:

- Espacio libre público (4 b)..... 1.999 M²
- Viales..... 1.957 M²

Unidad de actuación núm. 4

Art. 459 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano situados en la zona llamada "darreres de l'Esglesia", delimitados por las calles Xic de l'Anyé, Escorxador, Rogello Rojo i Catalunya. La superficie de la unidad de actuación es de 15.601 M².

Art. 460 Condiciones de ordenación

1. Se aplican las regulaciones de la zona de densificación urbana según alineación de vial (clave 10) y de la zona de trama urbana con edificación lineal (clave 11), tal como se indica en el plano de ordenación y calificación, en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,84 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo edificable será de 12.108 M².
4. El número máximo de viviendas será de 62.
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será de 14.449 M².

Art. 461 Condiciones de edificación

Se aplica el sistema de ordenación de la edificación según alineación de vial para las zonas de la clave 10 y la clave 11. La altura de plantas y la profundidad se especifican en los planos de ordenación a escala 1:1000.

Art. 462 Condiciones de uso

1. En todos los aspectos no contemplados en este Artículo se admiten los usos establecidos para cada una de las zonas.

68

2. No se admite el uso de vivienda en planta baja en la zona de clave 10.
3. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje para vivienda.

Art. 463 Condiciones de gestión

El sistema de actuación aplicable es el de cooperación. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos para los usos y con las extensiones siguientes:

- Espacios libre público (4 b).....2.731 M²
- Viales.....3.002 M²

Unidad de actuación núm. 5

Art. 464 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano situados al noroeste del casco urbano delimitados por las calles Subidas, Can Mata, prolongación de la calle de los Almendros (calle BC) y prolongación del paso elevado sobre el ferrocarril (AB). La superficie de la unidad es de 7.534 M².

Art. 465 Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana con edificación lineal (Clave 11) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta será de 0,42 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo será de 3.150 M².
4. El número máximo de viviendas será de 15.
5. La superficie del área computable para definir el aprovechamiento urbanístico será de 7.534 M².

Art. 466 Condiciones de edificación

Se aplica el sistema de ordenación de edificación con alineación a vial (Clave 11).

- Profundidad edificable: 14,00 M.
- Altura reguladora máxima: PB+2PP (desde c/ Can Mata).
- Fachada máxima de cada grupo de viviendas: 25,00 M.
- Separación mínima de la edificación a deslindes laterales: 2,00 M.
- Separación de la edificación a fachada del c/ Can Mata: 3,00 M.

Art. 467 Condiciones de uso

Se admiten los usos establecidos para la zona Clave 11.

Art. 468 Condiciones de gestión

El sistema de actuación aplicable es el de cooperación. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos para los usos y con las extensiones siguientes:

69

- Sistema viario Clave 1c 3.802 M²
Clave 1d 323 M²
- Sistema de espacios verdes Clave 4b 1.000 M²

Unidad de actuación núm. 6

Art. 469 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano situados al norte del núcleo urbano de la Beguda Alta que pertenece al término municipal de Masquefa. La superficie de la unidad es de 12.978 M².

Art. 470 Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana con edificación lineal (clave 11) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,58 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo edificable será de 7.500 M².
4. El número máximo de viviendas será de 50.
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será de 12.978 M².

Art. 471 Condiciones de edificación

Se aplica el sistema de ordenación de la edificación según alineación de vial. La altura de las plantas y la profundidad edificable se especifican en el plano de ordenación a escala 1:1000.

Art. 472 Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona clave 11 en todos los aspectos no contemplados en este Artículo.
2. Uso de vivienda unifamiliar.
3. No se admite el uso de vivienda en planta baja.
4. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje para vivienda.

Art. 473 Condiciones de gestión

- a. El sistema de actuación aplicable es el de compensación.
- b. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos para los usos y con las extensiones siguientes:
 - Espacio libre de uso público (4.a)..... 4.610 M²
 - Espacio libre de uso público (4.b)..... 1.711 M²
 - Viales 2.387 M²

Unidad de actuación núm. 7 BAIX DE SANT PERE

Art. 474 Definición

70

Comprende aquellos terrenos de suelo urbano limitados por las calles Avenida del Carrilet, Forn, Travesía Baix de Sant Pere y Sant Pere. El objetivo de esta unidad es conseguir la cesión y urbanización integral de la Avenida del Carrilet. La superficie de la unidad de actuación se de 3.581 M².

Art. 475 Condiciones de ordenación y edificación

1. Se aplican las regulaciones de la zona de trama a mantener la estructura edificatoria (clave 9), tal como se indica en el plano de ordenación y calificación, en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. Se aplica el sistema de ordenación según alineación de vial.
3. La altura y la profundidad edificable se especifican en el plano de ordenación a escala 1:1000.

Art. 476 Condiciones de uso

1. En todos los aspectos no contemplados en este Artículo se admiten los usos establecidos para la zona de trama a mantener la estructura edificatoria (clave 9).
2. No se admite el uso de vivienda en la planta baja de la Avenida del Carrilet.

Art. 477 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de cooperación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Vial (1)..... 864 M²

Unidad de actuación núm. 8 L'EIXAMPLE SUD

Art. 478 Definición

Comprende el resto de los terrenos de suelo urbano que forman parte del ámbito del Plan Parcial del Sector Sur y que no están incluidos en la unidad de actuación núm. 7.
La superficie de la unidad de actuación es de 218.297 M².

Art. 479 Condiciones de ordenación

1. Se aplican las regulaciones de la zona de densificación urbana (clave 10), de la zona de trama urbana con edificación lineal (clave 11) y de la zona de trama urbana de edificación aislada (clave 13 b), tal como se indica en el plano de ordenación y calificación, en todos los aspectos contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. Para la manzana con fachada a la C/ Catalunya asignada al sistema de equipamientos (clave 5) se aplica la regulación propia del sistema de equipamientos, en función del uso que se le asigne.
3. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,45 M² st/M² suelo.
4. El techo máximo edificable será de 96.739 M².
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será 218.297 M².

Art. 480 Condiciones de edificación

71

1. Se aplica el sistema de ordenación según alineación de vial para las zonas de clave 10 y clave 11.
2. La altura y la profundidad edificable se especifican en el plano de ordenación a escala 1:1000.
3. Se aplica el sistema de ordenación de edificación aislada para la zona clave 13 b.
4. En el sistema de equipamientos clave 5 para la manzana con fachada en la calle Catalunya serán de aplicación las siguientes condiciones de ordenación:
 - Se aplica genéricamente el sistema de ordenación de edificación aislada.
 - Los volúmenes se ordenarán de tal manera que una de las directrices siga la alineación del vial.
 - En la composición volumétrica se procurará adaptarse a las características del entorno.
 - Habrá que hacer un estudio de detalle que ordene volumetricamente el conjunto de la manzana.
 - La parcela mínima se fija en 1000 M² y la separación a todos los límites, excepto al vial, se fija en 10 M.

Art. 481 Condiciones de uso

1. En todos los aspectos no contemplados en este Artículo se admiten los usos establecidos para cada una de las zonas.
2. En las manzanas calificadas con la clave 10 de la Unidad de actuación núm. 8 "Eixample Sud" se admite el uso de vivienda en planta baja de manera que como mínimo el 50% de la superficie construida en planta baja será destinada a los usos permitidos fijados a todos los efectos para la clave 10, diferentes de los de vivienda.
Estos usos afrontarán en las calles principales Avenida L'Ínia y Avenida Catalunya, no admitiéndose el uso de vivienda en la planta baja en el frente de fachada a calle.
3. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje por vivienda.
4. Para la manzana con fachada a la C/ Catalunya asignada al sistema de equipamientos sólo se admiten los siguientes usos públicos: educativo, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo, administrativo y religioso. Se admite también el uso comercial.

Art. 482 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de cooperación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Vial y aparcamiento (1) 44.397 M²
 - Área deportiva (4.d) 4.290 M²
 - Escolar (5.c) 11.645 M²
 - Parque urbano (4.a) 36.541 M²
 - Jardín urbano local (4.b) 2.554 M²
3. En cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial del Sector Sur se tendrá que hacer la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio que establece el mencionado P.P. Éste se concreta con una zona destinada a equipamiento genérico de uso público de superficie 9.612 M².

Unidad de actuación núm. 9 Can VALLES

72

Art. 483

Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano que delimitan el ámbito de la urbanización "Can Valls". Esta unidad se subdivide en dos sectores discontinuos debido a la afectación de la variante de la B-224. La superficie de la unidad de actuación es de 96.800 M².

Art. 484

Condiciones de ordenación y edificación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona II (clave 13 c) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,44 M² st/M² suelo.
3. El techo edificable máximo será de 42.390 M².
4. El número máximo de viviendas será de 117.

Art. 485

Condiciones de uso

Se admiten los usos establecidos para la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona tipos III (clave 13 c). Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje para vivienda.

Art. 486

Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de cooperación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Vialio (1)14.920 M²
 - Jardín local (4.b) 9.680 M²
 - Equipamiento (5) 1.550 M²
 - Servicios técnicos (3.d) 1.974 M²
3. Se tendrá que realizar un proyecto de urbanización que legalice y complete las obras de urbanización existentes atendiendo especialmente al saneamiento y el abastecimiento de agua. El proyecto de urbanización incluirá dentro de sus determinaciones la urbanización del nuevo vial de acceso al sector sur, a través del paso sótano de la variante.
4. La cesión obligatoria y gratuita equivalente al 10% del aprovechamiento medio, se concreta físicamente en el plano de ordenación núm. 2 y 13. Su superficie es de 11.600 M² y se asigna a jardín urbano local (4.b).
5. En caso de no hacerse efectivas, en el plazo de dos meses a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, mediante escritura pública en favor del Ayuntamiento, las cesiones obligatorias y gratuitas que se disponen en los apartados anteriores de este mismo Artículo, el régimen jurídico del suelo del sector de Can Valls pasará a ser, automáticamente, el de suelo urbanizable programado, aplicándose en este caso la regulación que se define en los Artículos 505 al 510 de estas Normas Urbanísticas.

Unidad de actuación núm. 10 EL MASET

Art. 487

Definición

73

Comprende los terrenos de suelo urbano que delimitan el ámbito de la urbanización "El Maset". La superficie de la unidad de actuación es de 80,62 Ha.

Art. 488

Condiciones de ordenación y edificación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona tipos III (clave 13 c) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,40 M² st/M² suelo.
3. El techo edificable máximo será de 321.583 M².
4. El número máximo de viviendas será de 893.

Art. 489

Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona tipos III (clave 13 c).
2. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles para garaje por vivienda.
3. En la zona indicada con la letra C en el plano núm. 11 se permiten los usos definidos con la numeración 2, 3 y 4 que pueden ocupar el 100% del techo edificable, con las mismas condiciones de ordenación y edificación que la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona III (clave 13 c).

Art. 490

Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de cooperación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes :
 - Vialio (1) 96.040 M²
 - Parque urbano (4.a) 22.688 M²
 - Jardín local (4.b) 5.015 M²
 - Verde público de protección (4.c) 110.630 M²
 - Área deportiva (4.d) 17.202 M²
 - Equipamiento docente (5.c) 6.492 M²
3. Se tendrá que realizar un proyecto de urbanización que legalice y complete las obras de urbanización ejecutadas, atendiendo especialmente al saneamiento y al abastecimiento de agua. El Proyecto de Urbanización incluirá dentro de sus determinaciones la urbanización de los viales de conexión de la urbanización El Maset con el núcleo urbano de Masquefa y con la BV-2241 de Masquefa a Sant Sadurni d'Anoia.
4. En cumplimiento de los compromisos firmados se tendrá que hacer efectiva la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Unidad de actuación núm. 11 CAN PARELLADA

Art. 491

Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano que delimitan el ámbito de la urbanización de "Can Parellada". La superficie de la unidad de actuación es de 108,98 Ha.

Art. 492

Condiciones de ordenación y edificación

74

1. Se aplica la regulación de la zona de trama de edificación aislada. Subzona III (clave 13.c) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será 0,37 M² st/M² suelo.
3. El techo edificable máximo será de 402.628 M².
4. El número máximo de viviendas será de 1.143.

Art. 493 Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona de trama urbana de edificación aislada.
Subzona tipos III (clave 13.c)
2. Se tendrá que constituir una superficie de 20 M² útiles de garaje por vivienda.
3. En la zona indicada con la letra "C" en el plano núm. 10 se permiten los usos definidos con la numeración 2, 3 y 4 que pueden ocupar el 100% del techo edificable, con las mismas condiciones de ordenación y edificación que la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona III (clave 13.c).
4. En la zona que conforman las parcelas 21-M, 22-M, 23-M y 24-M, se excluye específicamente del uso núm. 3 la modalidad de salas de fiesta, discotecas o similares.

Art. 494 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de cooperación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Viario (1)163.124 M²
 - Abastecimiento de agua (3a)5.500 M²
 - Verde público de protección (4c)235.584 M²
3. Se tendrá que realizar un proyecto de urbanización que legalice y complete las obras de urbanización ejecutadas atendiendo especialmente al saneamiento y al abastecimiento de agua.
4. La cesión obligatoria y gratuita equivalente al 10% del aprovechamiento medio se concreta físicamente en el plano núm. 3, sus superficies y usos se describen a continuación:
 - Área deportiva (4d)8.900 M²
(Campo de fútbol de Can Parellada)
 - Área deportiva (4d)45.780 M²
(Autocròs y motocròs)
 - Servicio técnico (3c)8.300 M²
(Vertedero de basura)
 - Área deportiva (4d)16.140 M²
(Campo de tiro de La Pedrosa)
5. En caso de no hacerse efectivas, en el plazo de dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General mediante escritura pública en favor del Ayuntamiento, las cesiones obligatorias y gratuitas que se disponen en los apartados anteriores de este mismo Artículo, el régimen jurídico del suelo del sector de Can Parellada pasará a ser, automáticamente, el de suelo urbanizable programado, aplicándose en este caso la regulación que se define en los Artículos 505 al 510 de estas Normas Urbanísticas.

Unidad de actuación núm. 12 Can QUISERÓ

Art. 495 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano que delimitan el ámbito de la urbanización "Can Quiseró".
La superficie de la unidad de actuación es de 28 Ha.

Art. 496 Condiciones de ordenación y edificación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona III (clave 13.c) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,44 M² st/M² suelo.
3. El techo edificable máximo será de 123.068 M².
4. El número máximo de viviendas será de 339.

Art. 497 Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona de trama urbana de edificación aislada.
Subzona tipos III (clave 13.c).
2. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje por vivienda.
3. En la zona indicada con la letra "C" en el plano núm. 12, se permiten los usos definidos con la numeración 2, 3 y 4, que pueden ocupar el 100% del techo edificable, con las mismas condiciones de ordenación y edificación que la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona III (clave 13.c).
4. En la zona que conforman las parcelas 156, 157 y 158, se excluye específicamente del uso núm. 3 la modalidad de salas de fiesta, discotecas y similares. Se admite también, en esta zona el uso núm. 16, deportivo.

Art. 498 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación es el de compensación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder gratuitamente terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Viario y aparcamiento (1)34.170 M²
 - Verde público de protección (4.c)38.400 M²
3. Se tendrá que realizar un proyecto de urbanización que legalice y complete las obras de urbanización ejecutadas, atendiendo especialmente al saneamiento y al abastecimiento de agua.
4. En caso de no hacerse efectivas, en el plazo de dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General, mediante escritura pública en favor del Ayuntamiento, las cesiones obligatorias y gratuitas que se disponen en los apartados anteriores de este mismo Artículo, el régimen jurídico del suelo del sector de Can Quiseró pasará a ser, automáticamente, el de suelo urbanizable programado, aplicándose en este caso la regulación que se define en los Artículos 505 al 510 de estas Normas Urbanísticas.

Unidad de actuación núm. 13 LAS PEDROSSETES

Art. 499a Definición

Comprende los terrenos del suelo urbano situados entre el núcleo urbano de Masquefa y el sector de Can Parellada.
La superficie de la unidad de actuación se de 47.246 M².

Art. 499b Condiciones de ordenación y edificación

1. Se aplica la regulación de la zona de trama urbana de edificación aislada. Subzona III (clave 13 c) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta total será de 0,30 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo edificable será de 12.282 M².
4. El número máximo de viviendas será de 40.
5. La superficie del área computable para establecer el aprovechamiento urbanístico será de 47.246 M².

Art. 499c Condiciones de uso

1. Se admiten los usos establecidos para la zona de trama de edificación aislada. Subzona tipos III (clave 13 c).
2. Se tendrá que construir una superficie de 20 M² útiles de garaje por vivienda.

Art. 499d Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable será el de compensación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Espacio libre de uso público (4 a-5) 20.694 M²
 - Vialio (1)..... 10.176 M²

Unidad de actuación núm. 14 REORDENACIÓN TURÓ DE LA TORRE

Art. 500 Definición

Comprende los terrenos de suelo urbano situados al noreste del casco urbano delimitados por las calles Picasso, Paseo de la Vía y la zona verde del Turó de la Torre. La superficie de la unidad es de 3.320 M².

Art. 500 bis Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de volumetría específica (clave 20) en todos los aspectos no contemplados por las determinaciones específicas y expresas de esta unidad.
2. El índice de edificabilidad bruta será de 0,81 M² st/M² suelo.
3. El techo máximo será de 2.700 M².
4. El número máximo de viviendas será de 24.
5. La superficie del área computable para definir el aprovechamiento urbanístico será de 3.320 M².

Art. 500 ter Condiciones de edificación

77

1. Se aplica el sistema de ordenación de volumetría específica (clave 20).
2. Ocupación:

Edificio 1 245.00 M²
Edificio 2 172.00 M²
Edificio 3 238.00 M²
Edificio 4 245.00 M²
900.00 M²

3. Ocupación planta bajo cubierta: Quedará libre de edificación el 50% de la planta, correspondiente en la fachada de poniente.

4. Edificabilidad:

Edificio 1 735.00 M²
Edificio 2 516.00 M²
Edificio 3 714.00 M²
Edificio 4 735.00 M²
2.700.00 M²

5. Altura máxima reguladora: PB+2PP (10.50 M). El nivel de coronación de los edificios quedará escalonado 1.00 M entre ellos.

6. Profundidad edificable: 14.00 M.

7. Separación a calle: 3.00 M.

8. Núm. máximo de viviendas: 24 viviendas.

9. Pendiente máximo de cubierta:30%

Art. 500 quater Condiciones de uso

Sólo se admite el uso de vivienda.

Art. 500 quinquies Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación aplicable es el de compensación.
2. En la ejecución de las determinaciones urbanísticas, en el marco de esta unidad de actuación, se tendrán que ceder terrenos por los usos y con las extensiones siguientes:
 - Sistema de espacios verdes (clave 4a) 1.020 M².

Art. 500 sexties Definición

Comprende los terrenos delimitados por la Calle de Sant Antoni, prolongación de la Calle de la Línea, una zona de equipamientos y el Barrio de Can Valls, con un ámbito de 8.297,20 M².

Art. 500 septies Objetivo

Los objetivos a alcanzar a los efectos por la delimitación de esta unidad son los siguientes:

- a) Urbanización del tramo Calle de la Línea incluido a su ámbito, incluido el muro de contención lateral de la antigua fábrica, así como los accesos a ésta y en la zona de equipamientos situada al oeste de la Unidad de Actuación.
- b) Urbanización de la zona verde ubicada al sur oeste de la Unidad de Actuación.
- c) Urbanización del vial, paso peatonal entre la Calle Sant Antoni y la enmendada zona verde.

Art. 500 octies Condiciones de ordenación, edificación y uso

78

- a) Se aplica las condiciones definidas por la Clave 20 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación que son las siguientes:
9. El sistema de ordenación es el de volumetría específica.
 10. Se establece una parcela de superficie 5.523,60 M².
 11. La edificabilidad será de 0,9 M² techo/M² suelo.
 12. El número máximo de viviendas será de 24.
 13. La altura reguladora de la edificación será de Planta baja y una Planta piso. Se admite una segunda planta que no ocupe más del 50% de la Planta 1ª (9,50 M de altura reguladora total).
 14. La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar en hilera, admitiendo-se un máximo de 6 viviendas en hilera. Cada vivienda tendrá que disponer de una reserva de suelo como espacio ajardinado propio.
 15. La ordenación de la edificación se realizará mediante un Estudio de Detalle que puede prever vialidad interior para acceder a las viviendas. La edificación se separará 6 metros de la Calle Sant Antoni debiendo separarse 3 metros de cualquier otro límite. La separación entre edificios debe ser de 6 metros.
 16. El uso principal es el residencial. Se admiten como usos complementarios los mismos que en la Clave 11 (Art. 424 NU del PG).
- b) Para la zona calificada como de Clave 5.
4. Se establece un índice de edificabilidad neta de 1 M²s/M²s.
 5. La altura reguladora máxima será de 10,50 M. equivalente a PB+2P.
 6. En todo cuanto no se especifica para esta zona será de aplicación lo que disponen los Arts. 315 a 318 de las NU del PG.

Art. 500 ^{novies} Condiciones de gestión

El sistema de gestión aplicable es el de compensación.
 En el marco de esta Unidad de Actuación se tendrán que urbanizar íntegramente las siguientes zonas con las correspondientes superficies:

Viarío (V)	998,80 M ²
Parques y jardines urbanos (4.b)	1.774,80 M ²

CALLE DE L' ESTACIÓ - LA BEGUDA ALTA

Art. 500 ^{decies} Condiciones de ordenación, edificación y uso

En esta zona se mantienen casi íntegramente las condiciones de ordenación, de edificación y de uso establecidas en las Artes. 413 a 416 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las concreciones siguientes:

1. Se establece como sistema de ordenación el de alineación de vial.
2. La línea de profundidad edificable definida al artículo 414.3. de las Normas Urbanísticas se fijará para las nuevas construcciones a 16 metros de la alineación a calle, dejando como jardín privado el resto de parcela.
3. Para evitar la aparición de paredes medianeras ciegas, las nuevas edificaciones se separarán un mínimo de 2 metros de las fincas vecinas a no ser que, se prevea la edificación continua con alguna de las fincas vecinas.
4. La altura reguladora máxima será de planta baja más dos plantas piso (equivalente a 9,50 M).

CAPÍTULO QUINTO

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 501 Definición

1. El Plan General califica como suelo urbanizable programado aquellos terrenos de los que se prevé su urbanización en su Programa de Actuación. La delimitación del suelo urbanizable programado se refleja en el plano de régimen jurídico del suelo.
2. Las determinaciones específicas del Plan General en suelo urbanizable programado son las siguientes:
 - Delimitación de los sectores para el desarrollo del Plan General en Planes Parciales.
 - Asignación de usos globales, fijando la intensidad.
 - Previsión de los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares de los Planes Parciales.
 - Localización y trazado preferente, con valor indicativo de algunos sistemas de vialidad secundaria, espacios libres y equipamientos propios del sector.
 - Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
 - Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total del suelo programado, en cada cuatrienio y en cada uno de los sectores.

Art. 502 Zonas y usos globales

En el suelo urbanizable programado se prevén los usos globales que se enumeran a continuación:

- Zona de desarrollo residencial (clave 16).
- Zona de desarrollo industrial (clave 17).

Art. 503 Vialidad y aparcamientos

1. El Plan General da indicaciones sobre el trazado de la vialidad dentro de los sectores de desarrollo. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de la vialidad y de los aparcamientos.
2. Todos los edificios tienen que tener acceso rodado al menos en cuanto a los servicios de emergencia.
3. En Planes Parciales tendrán que prever plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los Artículos 9, 10, 11 y 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, habiéndose de observar las condiciones previstas en el Artículo 7 del mismo Reglamento.

Art. 504 Aprovechamiento medio

1. Dentro del ámbito del P.G. no se dan desequilibrios interseccionales por el S.U.P. en cada cuatrienio, por tanto el valor del aprovechamiento medio global de todo el S.U.P. en cada cuatrienio coincide con el de cada uno de los sectores. El aprovechamiento medio total de cada uno de los cuatrienios es 1.

2. Las cesiones del 10% del aprovechamiento medio a que obliga la Ley, se realizarán en terrenos que tengan asignado en el Plan Parcial un techo edificable equivalente al de este porcentaje.
3. Sin embargo, lo dispuesto en el punto anterior, si a criterio de la Corporación Municipal se considera oportuno permutar estos terrenos para otros terrenos, la calificación de los que sea zona o sistema, se podrá realizar de común acuerdo entre el municipio y la propiedad siguiendo el procedimiento siguiente:
 - Valoración de acuerdo con la Ley de los dos bienes o conjunto de bienes objeto de permuta.
 - Información pública de quince días.
 - Aprobación de las valoraciones a la vista de la información pública.

REGULACIÓN DE LA ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL (clave 16)

- Art. 505 Definición
- A este desarrollo se le asigna el uso exclusivo de vivienda unifamiliar según el sistema de edificación aislada.
- Art. 506 Estándares de sistemas complementarios
- Las actuaciones en estas zonas que se desarrollen mediante Planes Parciales de ordenación deberán respetar los estándares mínimos fijados por el Anexo de Reglamento de Planeamiento (R D 6-78).
- Art. 507 Edificabilidad
- Índice de edificabilidad bruta 4 M² st/M² suelo.
Densidad bruta 10 viv/Ha.
- Art. 508 Ordenación
- El sistema de ordenación previsto es el de edificación aislada.
- Art. 509 Condiciones de edificación
- La parcela mínima se fija en 400 M².
 - La anchura mínima se fija en 16 M.
 - La ocupación máxima se fija en el 30%.
 - La altura máxima se fija en 6,5 M. correspondientes a planta baja más una planta piso. Se admite un segundo piso hasta 9,5 M. de altura reguladora total que ocupe como máximo el 50 % de la planta primera.
 - La separación de la edificación a los límites de parcela será: A frontal de calle 5 M. En el resto de los límites 3 M.
- Art. 510 Condiciones de uso
- Para las subzonas II e III se admiten los siguientes usos:
- El uso de vivienda unifamiliar.
 - También los definidos con la numeración 4 (sólo en P.B.) y los 10, 11,12,13,14,15 y 17, siempre y cuando sean anexas a la vivienda.

REGULACIÓN DE LA ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL (clave 17)

- Art. 511 Definición
- A este desarrollo se le asigna el uso exclusivo industrial para instalaciones pequeñas y medias, según el sistema de edificación aislada, si bien se permiten agrupaciones.
- Art. 512 Estándares para sistemas complementarios
- Las actuaciones en esta zona que se desarrollen mediante Planes Parciales de ordenación deberán respetar los estándares mínimos fijados por el Anexo del Reglamento de Planeamiento (R D 6-78).
- Art. 513 Edificabilidad
- Índice de edificabilidad bruta 0,55 M² s/M² suelo
Intensidad máxima de la edificación para parcela 0,80 M² s/M² suelo
- Art. 514 Ordenación
- El sistema de ordenación previsto es el de edificación aislada.
- Art. 515 Subdivisión
- Dentro de la zona de desarrollo industrial se establece la subdivisión de las condiciones de edificación siguiente:
- Desarrollo industrial tipo I
 - Desarrollo industrial tipo II
- Art. 516 Condiciones de edificación en la zona de desarrollo industrial tipo I
- La parcela mínima será de 1000 M².
 - La anchura mínima de la parcela será de 20 M.
 - La ocupación máxima de la parcela será del 40%.
 - La altura máxima se fija en 10 M. equivalente a planta baja y una planta piso. Se exceptúan depósitos, chimeneas, e instalaciones similares que pueden llegar hasta 20 M. en el 10% de la superficie edificable.
 - Las separaciones de la edificación respecto de los umbrales será de 8 M. en lo que concierne al del vial y 3 M. de las otras.
 - Se permitirán construcciones auxiliares que podrán ocupar hasta uno 10% de la superficie edificable.
- Art. 517 Condiciones de edificación en la zona de desarrollo industrial tipo II
1. Se admite la agrupación de establecimientos entre medianeras hasta llegar a una fachada conjunta de 35 M. como mínimo y de 70 M. como máximo.
 2. La parcela mínima de la agrupación será de 350 M².
 3. La ocupación máxima de la parcela que forme parte de la agrupación será del 60%.

4. La anchura mínima de la parcela agrupada será de 7 M.
5. La altura máxima será de 5 M. equivalente a planta baja. Se admite pero, una segunda planta que puede ocupar el 20 % de la superficie de la parcela hasta una altura máxima de 10 M.
6. La agrupación de parcelas debe formar un volumen unitario separado como mínimo 5 M. del frontal de vial.

Art. 518 Condiciones de uso

Se establecen las condiciones de uso siguientes:

- El uso global es el industrial.
- Como uso complementario se prevén los de los números 4, 5, 8, 10 y 16.
- Se admite también una vivienda para cada 1000 M² de parcela industrial.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA PEDROSA

Art. 519 Descripción

Este sector está situado al este del núcleo urbano de Masquefa y al norte de la B-224.
Tiene una extensión de 27,06 Ha.
Este suelo se destina al uso industrial para instalaciones pequeñas y medias, si bien se pueden producir agrupaciones.
La programación de este terreno responde a la posibilidad de una disposición de suelo industrial a corto plazo.

Art. 520 Condiciones de ordenación

1. Se aplica la regulación de la zona de desarrollo industrial (clave 17).
2. El desarrollo de la ordenación urbanística en este sector comprende necesariamente la realización del vial este que conecta la variante con la B-224 en frente del núcleo de Can Parellada.
3. Dentro de las determinaciones de Plan Parcial habrá que incluir un mínimo de un 30% de superficie edificable, las condiciones de edificación de la cual, sean las correspondientes a las definidas en el Artículo 517 de estas Normas Urbanísticas para permitir la instalación de pequeñas industrias.
4. El Plan Parcial tendrá que resolver con la máxima funcionalidad la conexión de la vialidad interna del sector con el vial de acceso desde la variante y tendrá que concentrar las cesiones de zona verde y equipamientos en el entorno de la susodicha vía, de forma que potencian su carácter de vía de penetración principal hacia el centro de la población.

Art. 521 Condiciones de gestión

1. El sistema de actuación previsto es el de cooperación.
2. Este sector queda integrado en el primer cuatrienio del Programa de Actuación.

REORDENACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA PEDROSA"

Art. 522 Polígono de Actuación núm. 15 "Torrente de la Sierra"

Para la gestión de la reordenación y ampliación del polígono industrial de "La Pedrosa" se delimita el Polígono de Actuación núm. 15 "Torrent de la Serra".

Art. 523 Condiciones de ordenación y edificación (clave 4ac)

La ocupación de esta parcela (Finca núm... 1) se limita al 70%, según la normativa general del Plan Parcial de La Pedrosa, aunque dada su topografía y según se define en el plano núm. 4, con una volumetría diferenciada en diferentes cuerpos, acotados en planta con unas medidas que se deben respetar, donde hay también una sección volumétrica, con una propuesta de como solucionar el talud de la parte posterior. Su calificación pasará de 4a a 4ac.

Dentro de cada conjunto de naves, que debe tener una unidad compositiva, su posible división en unidad mínima de 500 M², tendrá tratamiento propio de división de Propiedad horizontal. También se debe considerar que allí donde sea posible y conveniente edificar planta sótano, ésta no computará de cara a la edificabilidad máxima del sector.

Art. 524 Condiciones de uso clave (4ac)

Comprende los siguientes usos:

1. Uso comercial.
2. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (stockage).
3. Los talleres de venta y reparaciones excepto talleres de pintura, con limitación de la potencia a conectar, que será de unos treinta quilovatios.
4. Las estaciones de servicios, lavado de vehículos y garajes.
5. Talleres de pequeña transformación.

Art. 525 Condiciones de gestión

El sistema de actuación previsto es el de Reparcelación con modalidad de Cooperación.

En su gestión, se tendrá que ceder el 10% de aprovechamiento medio, que tal y como puede verse en el plano núm. 5, es de 2.311 M².

Art. 526 Normativa de aplicación

En todo lo que no está recogido en los artículos anteriores serán de aplicación las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de "La Pedrosa" aprobado definitivamente.

CAPÍTULO SÉPTIMO

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE (clave 19)

Art. 701 Definición, finalidad y tipos

1. El suelo no urbanizable comprende los sectores del territorio delimitados por este Plan General como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacto y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales, el uso actual y la preservación de los valores paisajísticos del territorio.
2. Se diferencian tres tipos de suelo no urbanizable:
 - Suelo no urbanizable de interés ecológico (19.a).
 - Suelo no urbanizable de protección agrícola (19.b).
 - Suelo no urbanizable ordinario (19.c).

Art. 702 Desarrollo del Plan

1. Las determinaciones que contiene este Plan General, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.
2. Los Planes Especiales no podrán alterar las condiciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y uso para aumentar la superficie establecida como mínimo para las fincas.

Art. 703 Vías rurales

1. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente previsto en este Plan General, en los Planes Especiales que en suelo no urbanizable pueden desarrollarlo o en Planes o Programas de la Administración de Agricultura.
2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles tendrá que tener especial cuidado de las condiciones paisajísticas.

Art. 704 Parcelaciones y segregaciones

1. Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de los terrenos que den lugar a cualquiera de las situaciones previstas en el Artículo 41 del Reglamento de la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística 308/1982.
2. A los efectos de aplicación de lo que dispone el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:
 - Se consideran incorporados a la documentación de este Plan los correspondientes planos catastrales y de carreteras, caminos, vías rurales y pistas forestales existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan.
 - Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones o separaciones en cualquier lugar del término municipal, sea cuál sea su calificación urbanística.

Art. 705 Condiciones para las viviendas

- Las viviendas que se realicen en suelo no urbanizable tendrán que cumplir las condiciones siguientes:
- Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto al Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Uso residencial unifamiliar.

85

- Se tendrán que cumplir las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleo de población y las condiciones de edificación que por su situación les sean aplicables.

Art. 706 Edificaciones existentes

1. Se admiten obras de reforma o reconstrucción y la ampliación en un 20% de su volumen, de los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956, de los edificios construidos con licencia municipal otorgada entre el mes de mayo de 1956 y el mes de mayo de 1975, y de las construcciones autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Barcelona con posterioridad a esta fecha.
2. Se admite la continuidad de los usos actuales de las edificaciones existentes. En ningún caso las obras de reforma reconstrucción o ampliación podrán asignarse a otros usos que los permitidos para cada tipo de suelo no urbanizable.

Art. 707 Núcleo de población

1. Se considera que se forma núcleo de población cuando dos viviendas estén separadas menos de 250 metros.
2. En cualquier caso, se considera que se origina núcleo de población cuando haya más de cuatro edificaciones en un círculo de una hectárea centrado en cualquiera de las edificaciones preexistentes.

Art. 708 Instalaciones de utilidad pública

1. Con excepción del uso de vivienda unifamiliar, de los usos agrícolas, ganaderos y forestales y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo podrán autorizarse si tienen la consideración de instalaciones de utilidad pública o de interés social que tengan que situarse en el medio rural.
2. En todos los supuestos tendrán que cumplirse las determinaciones sobre prevención de núcleo de población y las condiciones de edificación.
3. En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública tendrá que observarse el siguiente:
 - El procedimiento es previsto al Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Al expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o de interés social. Si es el propio municipio el que efectúa la mencionada declaración tendrá que tramitarse de manera independiente con la apertura de un periodo de información pública para estos solos efectos. También tendrán que señalarse de forma expresa las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en cuestión en el medio rural.
 - En la Memoria del proyecto se tendrá que demostrar expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos.
 Los expedientes tendrán que ir acompañados de los informes de los diferentes Organismos que tengan competencias para valorar el uso o la actividad.

Art. 709 Instalaciones de obras públicas

86

De acuerdo con lo que prevé el Artículo 86 de la Ley del Suelo pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas. En cualquier caso, tendrán que observarse las determinaciones sobre emplazamientos y condiciones de edificación aplicables.

SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS ECOLÓGICO (clave 19 a)

Art. 710 Características

En las áreas calificadas como suelo no urbanizable de interés ecológico se prohíbe cualquier construcción. Sólo se admite la continuidad de los usos existentes que sean compatibles con las condiciones naturales propias de cada zona y con los objetivos de especial protección.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (clave 19 b)

Art. 711 Condiciones de ordenación y edificación

1. Las iniciativas que se produzcan en este tipo de suelo tendrán que observar, además de las condiciones que les sean aplicables por razones de procedimiento o de carácter general, las prescripciones siguientes:

- a) La unidad mínima de cultivo se fija en 4,5 Ha. por cultivo de secano y 1 Ha. por cultivo de regadío.
- b) La altura máxima de la edificación será de 6 M. correspondiente a planta baja y piso. La planta piso puede ocupar como máximo un tercio de la planta baja.
- c) Los terrenos no ocupados por la edificación tendrán que ordenarse con árboles de acuerdo con las características rurales, o bien mantenerse como suelo cultivado pero se tomará el compromiso de no dejar el resto del terreno como suelo vacante.
- d) Las edificaciones e instalaciones tendrán que ser aisladas y separadas de todos los límites de la finca al menos 10 metros.
- e) Las fincas que soliciten licencia de construcción tendrán que ser inscritas en el Registro como fincas indivisibles.
- f) Sólo podrán autorizarse las construcciones que prevean el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales.

Art. 712 Construcciones agrarias

Con carácter limitado a edificaciones para guardar las herramientas de trabajo en el campo, y excluyendo expresamente las viviendas, instalaciones de transformación o relacionadas con la agricultura, se permite la construcción de edificaciones con los requisitos siguientes:

- Licencia municipal previa.
- La altura máxima será de 3 M.
- La ocupación máxima será del 1%.
- El techo edificable máximo será de 15 M².

Art. 713 Usos permitidos

Se permiten los usos siguientes:

- Vivienda unifamiliar.

- Agrícola. No se permiten las instalaciones de industrias agrarias. Se autoriza la modalidad de granjas.
- Los otros usos que se deriven de la aplicación del Artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO (clave 19 c)

Art. 714 Condiciones de ordenación y edificación

Son de aplicación las condiciones a, b, c, d, e y f del Artículo 711 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 715 Construcciones agrarias

Son de aplicación las determinaciones del Artículo 712 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 716 Usos permitidos

Se permiten los usos siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Agrícola y forestal. También instalaciones, almacenes o industrias agropecuarias.
- Los otros usos que se deriven de la aplicación del Artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

ANEXO I

LISTADO DE EDIFICIOS MONUMENTALES A CATALOGAR (clave 7)

Artículo II. Eremita de Santa Creu y Sant Pere

Dominio actual: privado.

Edificio románico, con campanario de planta cuadrada al que se le anexiona por el lado sur, el cementerio.

El estado actual es bueno.

ANEXO II

EDIFICIOS A CONSERVAR (clave 8)

Dominio actual		Usos actuales				Estructura tipológica			OBSERVACIONES
		Fachadas	Interiores	Queda de la parcela					
CASCO									
-	C/ Serralet, 8	Pr	R	X	X				
-	C/ Serralet, 75	Pr	R	X	X				
-	Iglesia Parroquial y viviendas anexas. C/ Sant Pere, 7,13	Pr	E	X	X	X	J		Es preciso reconsiderar la P.Baja
-	C/ Major, 40-46	Pr	R	X	X				
-	C/ Major, 64	Pr	R	X	X	X	Tr		
-	C/ Major, 89	Pr	R	X	X				
-	Iglesia C/Major, 88	Pr	E	X	X	X			Es precisa restauración
-	Edificio "La Torre" Pl. Josep Mª Vila	Pu	E	X	X		Cj		
FUERA CASCO									
-	Cal Felip Bord	Pr	R	X	X		Cj		Es preciso restaurar
-	Edificio de la Beguda	Pr	R	X	X		Cj		
-	Mas Bernich	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Torres	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Massana	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Valls	Pr	R	X	X		Cj		
-	La Masia	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Llopart	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Bonastre dels Torrents	Pr	R	X	X		Cj		
-	Cal Vel	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Bonastre de Santa Magdalena	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Bartomeu	Pr	R	X	X		Cj		
-	Casa de l'Ocata	Pr	R	X	X		Cj		
-	Can Pujades	Pr	R	X	X		Cj		

NOTA: Simbología

Pr: Privado
Pu: Público
E: Equipamiento
R: Residencial

Tr: Torre
Cj: Conjunto
J: Jardín

EDICTO

de 11 de julio de 2006, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referente al municipio de Sant Pere Sallavinera.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en la sesión de 2 de marzo de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2005/020680/B

Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del término municipal de Sant Pere Sallavinera

El expediente del Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del municipio de Sant Pere Sallavinera ha sido promovido y enviado por el Ayuntamiento.

El documento ha sido verificado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2005.

Antecedentes: planeamiento vigente

Las Normas subsidiarias de planeamiento, tipo B, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 27 de noviembre de 1991. Este acuerdo fue publicado en el DOGC núm. 1555, de 14.2.1992.

Con posterioridad, el Ayuntamiento ha tramitado una serie de documentos de modificación puntual de estas Normas, cuya relación es la siguiente:

1. Modificación puntual de las Normas subsidiarias a las Unidades de actuación 1 y 2, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 22 de septiembre de 1999 y publicada en el DOGC núm. 3041, de 23.12.1999.

2. Modificación puntual de las Normas subsidiarias para la delimitación de un nuevo suelo industrial, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 12 de diciembre de 2001, quedando suspendida su ejecutividad hasta el 13 de febrero de 2002 y publicándose en el DOGC núm. 3605, de 28.3.2002.

3. Modificación puntual de las Normas subsidiarias para la ampliación de las dependencias municipales, aprobada definitivamente por el Gobierno de la Generalidad en la sesión de 10 de septiembre de 2002 y publicada en el DOGC núm. 3766, de 21.11.2002.

4. Modificación puntual de las Normas subsidiarias en la Unidad de actuación entre la calle Raval y el camino de La Querosa, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 17 de septiembre de 2003 y publicada en el DOGC núm. 4030, de 15.12.2003.

Descripción y valoración de la propuesta

Del análisis del documento enviado, se desprende de él que el texto refundido incorpora adecuadamente la normativa urbanística de estas modificaciones y refunde así, en un texto único, toda la normativa urbanística vigente en el municipio.

Fundamentos de derecho

La disposición transitoria octava del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

Resolución

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del término municipal de Sant Pere Sallavinera, promovido y enviado por el Ayuntamiento.

—2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC en cumplimiento de la disposición transitoria octava del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento de Sant Pere Sallavinera.

Contra el anterior acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, en lo referente a la refundición efectuada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona.

Barcelona, 11 de julio de 2006

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretaria de la Comisión Territorial
de Urbanismo de Barcelona