

AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS.
TEXT REFÓS
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA.
NORMES URBANÍSTIQUES. TEXT REFÓS.

INDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER: NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia	11
Art. 2. Vigència	11
Art. 3. Obligatorietat	11
Art. 4. Contingut	12
Art. 5. Modificació	12
Art. 6. Interpretació	12
Art. 7. Normes gràfiques d'interpretació	13

CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.

Art. 8. Competència	14
Art. 9. Figures de Planejament	14
Art. 10. Adequació del Pla General	14
Art. 11. Precisió de límits	15
Art. 12. Plans Parcialis o Especials	15
Art. 13. Pla d'Etapes	16
Art. 14. Plans Parcialis d'Iniciativa Privada	16
Art. 15. Plans Parcialis d'Iniciativa Municipal	16
Art. 16. Contingut mínim de l'acord aprovatori	17
Art. 17. Catàleg	17
Art. 18. Unitats d'Actuació	18
Art. 19. Projectes d'Urbanització	18

CAPÍTOL TERCER: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 20. Actes subjectes a llicències	19
Art. 21. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic	19
Art. 22. Actes sotmesos a comunicació (assabentat)	19
Art. 23. Innecessarietat de l'obtenció de llicència	20
Art. 24. Responsabilitats	20
Art. 25. Llicències presumptes	21
Art. 26. Classificació de les llicències	21
Art. 27. Procediment	22
Art. 28. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	22
Art. 29. Contingut de les llicències	22
Art. 30. Condicions de l'atorgament de llicències	23
Art. 31. Documents per a la sol·licitud	24
Art. 32. Obligacions del titular de la llicència	24
Art. 33. Establiments de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	25
Art. 34. Execució de les obres	25
Art. 35. Seguiment de les obres	26
Art. 36. Llicències d'edificació en sòl urbà	27
Art. 37. Llicències en Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament	27
Art. 38. Llicències en Sòl Urbanitzable	28
Art. 39. Llicències en Sòl No Urbanitzable.	28
Art. 40. Llicències en els sòls qualificats de sistemes	29
Art. 41. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic	29

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

Art. 42. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	30
Art. 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	30
Art. 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	32
Art. 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	32
Art. 46. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	33

SECCIÓ TERCERA. Infraccions urbanístiques i sancions

Art. 47. Infracció urbanística	34
--------------------------------	----

TITOL II. CONCEPTES O PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL PRIMER. SOBRE L'ORDENACIÓ DE SECTORS, ÀREES I CONJUNTS D'EDIFICIS.

Art. 48. Definició	35
Art. 49. Superfície de sòl d'aprofitament privat	35
Art. 50. Superfície de sòl d'aprofitament públic	35
Art. 51. Envoltant màxima d'edificació	35
Art. 52. Superfície de sostre edificable	36
Art. 53. Edificabilitat màxima	36
Art. 54. Edificabilitat bruta per àrea o per sector	36
Art. 55. Edificabilitat neta de parcel·la o illa	36
Art. 56. Densitat d'habitatge	36
Art. 57. Ocupació màxima de l'illa o parcel·la	36

CAPÍTOL SEGON. SOBRE EL CARRER I L'ALINEACIÓ.

Art. 58. Definició	37
Art. 59. Alineació de carrer o vial	37
Art. 60. Rasant del carrer	37
Art. 61. Reculada de l'edificació	37

CAPÍTOL TERCER. SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

Art. 62. Definició	38
Art. 63. Illa	38
Art. 64. Parcel·la	38
Art. 65. Línia de façana	38
Art. 66. Fondària edificable	38
Art. 67. Línia d'alineació interior	38
Art. 68. Espai lliure interior d'illa	38
Art. 69. Espai intermedi lliure d'edificació	39
Art. 70. Ocupació màxima de parcel·la	39

CAPÍTOL QUART. SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI.

Art. 71. Definició	40
Art. 72. Solar	40
Art. 73. Altura reguladora màxima	40
Art. 74. Nombre màxim de plantes	40
Art. 75. Edificació principal i auxiliar	40
Art. 76. Separacions mínimes	41
Art. 77. Planta baixa	41
Art. 78. Planta soterrani	41

Art. 79. Plantes pis	41
Art. 80. Planta coberta	41
Art. 81. Planta sotacoberta	41
Art. 82. Cossos sortints	42
Art. 83. Elements sortints	42
Art. 84. Celobert	42
Art. 85. Patis de ventilació	43
Art. 86. Ventilació de les escales	44
Art. 87. Elements tècnics de les instal·lacions	44
Art. 88. Separacions mínimes	44
Art. 88b. Activitats i instal·lacions de radiocomunicació	44

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

CAPÍTOL PRIMER. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS.

Art. 89. Classificació dels usos	45
Art. 90. Classificació segons la funció urbanística: usos globals	45
Art. 91. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	46
Art. 92. Classificació d'usos segons la permissibilitat	49
Art. 93. Classificació d'usos segons el domini	50

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.

Art. 94. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	51
Art. 95. Desenvolupament de la regulació dels usos	51
Art. 96. Usos provisionals	52

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS.

Art. 97. Regulació específica dels usos i les activitats	53
Art. 98. Situacions relatives	53
Art. 99. Usos específics en relació a les situacions relatives	55
Art. 100. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	56

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 101. Reserva d'espais públics per aparcaments	58
Art. 102. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	58
Art. 103. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	58
Art. 104. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	60
Art. 105. Condicions de les places de garatge	61
Art. 106. Característiques de la construcció	61
Art. 107. Sortides peatonals	62

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 108. Funció i contingut social de la Propietat del Sòl	63
Art. 109. Contingut de la Propietat del Sòl	63

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Art. 110. Règim urbanístic del Sòl	63
Art. 111. Classificació del Sòl	63
Art. 112. Qualificació del Sòl	63

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 113. Definició	64
Art. 114. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà.	64

Art. 115. Regulació del Sòl Urbà.	64
-----------------------------------	----

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ.

Art. 116. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà	65
---	----

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.

Art. 117. Execució del Pla en Sòl Urbà.	65
---	----

Art. 118. Unitats d'Actuació	66
------------------------------	----

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 119. Definició i tipus	67
-----------------------------	----

Art. 120. Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable	67
--	----

Art. 121. Regulació de Sòl Urbanitzable	67
---	----

Art. 122. Delimitació de l'aprofitament mitjà	68
---	----

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE SENSE PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT.

Art. 123. Definició	69
---------------------	----

Art. 124. Determinacions	69
--------------------------	----

Art. 125. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable	69
---	----

Art. 126. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable	70
--	----

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 127. Definició i regulació general	72
---	----

Art. 128. Tipus de sistemes	72
-----------------------------	----

Art. 129. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.	72
--	----

Art. 130. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	73
--	----

Art. 131. Gestió i execució dels sistemes	73
---	----

Art. 132. Valor urbanístic dels sistemes.	74
---	----

Art. 133. Protecció dels sistemes	74
-----------------------------------	----

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 134. Definició i tipus	76
-----------------------------	----

Art. 135. Regulació	76
---------------------	----

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

Art. 136. Definició	76
---------------------	----

Art. 137. Titularitat	76
-----------------------	----

Art. 138. Règim general	76
-------------------------	----

Art. 139. Publicitat	77
----------------------	----

Art. 140. Estudis d'impacte ambiental	77
---------------------------------------	----

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

Art. 141. Definició i identificació	78
-------------------------------------	----

Art. 142. Titularitat	78
-----------------------	----

Art. 143. Règim general	78
-------------------------	----

Art. 144. Condicions d'ús	78
---------------------------	----

Art. 145. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell	78
--	----

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 146. Definició i tipus. Identificació.	79
Art. 147. Regulació	79

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

Art. 148. Definició i identificació	79
Art. 149. Titularitat	79
Art. 150. Règim general	79
Art. 151. Condicions d'ús	79
Art. 152. Condicions d'ordenació i edificació	80

CAPÍTOL QUART. SISTEMA HIDROLÒGIC

Art. 153. Definició i identificació	81
Art. 154. Titularitat	81
Art. 155. Règim general	81
Art. 156. Condicions d'ús	81
Art. 157. Condicions d'ordenació	81

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 158. Definició i tipus. Identificació	83
--	----

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 159. Definició	83
Art. 160. Titularitat	83
Art. 161. Règim general	84
Art. 162. Condicions d'ús	84
Art. 163. Condicions d'ordenació i edificació	84

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.

Art. 163.bis. Definició	85
Art. 164. Titularitat	85
Art. 165. Règim general	85
Art. 166. Condicions d'ús	85
Art. 167. Condicions d'ordenació i edificació	86

CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Art. 167 bis. Sistema d'habitatge dotacional públic (HDP)	87
---	----

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA.

Art. 168. Objectius	89
Art. 169. Condicions d'edificació	89
Art. 170. Sobre el carrer	90
Art. 171. Sobre l'illa i la parcel·lació	90
Art. 172. Sobre l'edifici	91
Art. 172.bis. Condicions d'ús	96

SECCIÓ SEGONA SOTS-ZONES EN RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA (I)

Art. 173. Establiment de les sots-zones	97
Art. 174. Can Calet	97
Art. 175. Can Prat	97

Art. 176. Can Ganduxer	97
------------------------	----

**SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL AMB PERÍMETRES REGULADORS
PREDETERMINATS**

Art. 177. Objectius	98
Art. 178. Condicions d'edificació	98
Art. 179. Sobre el carrer	98
Art. 180. Sobre l'illa i la parcel·lació	99
Art. 181. Sobre el solar i l'edifici	99

**SECCIÓ QUARTA. SOTS-ZONES EN RESIDENCIAL AMB PERIMETRE REGULADOR
PREDETERMINAT (II).**

Art. 182. Establiment de les sots-zones	100
Art. 183. Can Prat	100
Art. 184. Can Xiol	101
Art. 185. Escola Joan Camps	101
Art. 186. Tagamanent	101
Art. 186 b. Can Ganduxer	102

SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. 187. Definició i objectius	103
Art. 188. Condicions d'edificació	103
Art. 189. Sobre el carrer	103
Art. 190. Sobre l'illa i la parcel·lació	104
Art. 191. Sobre el solar i l'edifici	104
Art. 192. Condicions d'ús	105

SECCIÓ SISENA. ZONA COMERCIAL EN ILLA TANCADA

Art. 193. Definició i objectius	106
Art. 194. Sistema d'ordenació	106
Art. 195. Condicions per al manteniment de l'ús industrial	106
Art. 196. Les condicions d'edificació	106
Art. 197. Sobre el carrer	107
Art. 198. Sobre l'illa i la parcel·lació	107
Art. 199. Sobre el solar i l'edifici	107
Art. 199.bis Condicions d'ús	108

SECCIÓ SETENA. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 200. Definició i objectius	109
Art. 201. Tipus d'ordenació	109
Art. 202. Condicions d'edificació	109
Art. 203. Sobre el carrer	109
Art. 204. Sobre l'illa i la parcel·lació	110
Art. 205. Sobre l'edifici	110
Art. 206. Condicions d'ús	111

SECCIÓ VUITENA. SOTS-ZONES EN ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (V)

Art. 207 Carrer Barcelonès	112
Art. 207-b. Polígon Congost	112
Art. 207-c. Ampliació Polígon Congost	112
Art. 207-d. Carrers Gran Bretanya i Àustria (Pla de Llerona)	112

SECCIÓ NOVENA. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (VI)

Art. 208. Zona industrial en Illa tancada	112
---	-----

CAPÍTOL SEGON. ÀREES D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 209. Àrea d'actuació 3.	114
Art. 210. Àrea d'actuació 14.	114
Art. 211. Àrea d'actuació 15.	114

Art. 212. Àrea d'actuació 16 A-B.	115
Art. 214. Àrea d'actuació 17	115
Art. 215. Àrea d'actuació 19	115
Art. 216. Àrea d'actuació 20	115
Art. 217. Àrea d'actuació 21b	116
Art. 218. Àrea d'actuació 22	116
Art. 219. Àrea d'actuació 23.	116
Art. 219-bis. Àrea d'actuació 24.	117
Art. 219-bis bis. Àrea d'actuació 26.	117

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. SÒL URBANITZABLE

Art. 220. Definició	118
Art. 221. Zones i usos globals	118
Art. 222. Vialitat i aparcaments	118

SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL "B"

Art. 223. Definició	119
Art. 224. Condicions d'urbanització	119
Art. 225. Vialitat i comunicacions	119
Art. 226. Regulació d'usos	120
Art. 227. Condicions d'edificació	120

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL "C"

Art. 228. Definició	122
Art. 229. Condicions d'urbanització	122
Art. 230. Vialitat i comunicacions	122
Art. 231. Regulació d'usos	122
Art. 232. Condicions d'edificació	123

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL.

Art. 233. Definició	124
Art. 234. Condicions d'urbanització	124
Art. 235. Vialitat i comunicacions	124
Art. 236. Regulació d'usos	124
Art. 237. Condicions d'edificació	125
Art. 238. Condicions d'ús	126

CAPÍTOL SEGON. ORDENACIÓ DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. SECTORS EN TRÀMIT

Art. 238 bis	127
Art. 239. Sector W. Ajuntament	127
Art. 240. Sector "V" Congost Est.	127
Art. 241. Sector "Z". Bellavista Nord	128
Art. 242. Sector "J". L'Espolsada	128
Art. 243. Sector "M". Mas Colomer	128
Art. 244. Sector "S-1". Santa Digna	128
Art. 245. Sector "B" Santa Maria de Llerona	129

SECCIÓ SEGONA. SECTORS NO DESENVOLUPATS, QUE EL PLA GENERAL ADAPTA A LES NOVES CONDICIONS.

Art. 246. Sector "U". Ramassar Nord	130
Art. 247. Sector "C" Corró d'Amunt	130

SECCIÓ TERCERA. SECTORS DE NOVA CREACIÓ.

Art. 248. Sector N Carretera de Cardedeu	131
--	-----

Art. 251. Sector Pla de Llerona sud	131
Art. 252. Sector Can Garriga	132

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÓL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 253. Definició i finalitat.	133
Art. 254. Tipus.	133
Art. 255. Desenvolupament del Pla.	134
Art. 256. Elements del territori.	134
Art. 257. Classificació de camins.	136
Art. 258. Vies rurals	138
Art. 259. Usos agrícoles.	138
Art. 260. Parcel·lacions i segregacions.	139
Art. 261. Instal·lacions d'utilitat pública.	139
Art. 262. Instal·lacions d'obres públiques.	139
Art. 263. Habitatges no agrícoles	139
Art. 264. Condicions generals de les construccions.	140
Art. 265. Condicions de procediment.	141

CAPÍTOL SEGON. SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ. TIPUS 1.

Art. 266. Definició	143
Art. 267. Usos.	143
Art. 268. Nucli de població	143
Art. 269. Residència agrícola	144
Art. 270. Instal·lacions agrícoles	144
Art. 271. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles	145
Art. 272. Condicions d'edificació per a usos Industrials	145

CAPÍTOL TERCER. SÒL AGRÍCOL D'ESPECIAL PROTECCIÓ TIPUS II (PLA DE LLERONA).

Art. 273. Definició.	147
Art. 274. Usos	147
Art. 275. Nucli de Població	147
Art. 276. Residència Agrícola	147
Art. 277. Instal·lacions agrícoles	148
Art. 278. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles	148
Art. 279. Condicions d'edificació per usos Industrials.	148

CAPÍTOL QUART. ÀREA FORESTAL.

Art. 280. Definició	150
Art. 281. Usos	150
Art. 282. Nucli de població	150
Art. 283. Residència Agrícola	151
Art. 284. Instal·lacions Agrícoles.	151
Art. 285. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles	151
Art. 286. Condicions específiques de protecció	151

CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA DE PROTECCIÓ INTEGRAL.

Art. 287. Definició	152
Art. 288. Usos	152
Art. 289. Nucli de població	152
Art. 290. Residència agrícola	152
Art. 291. Instal·lacions agrícoles	152
Art. 292. Condicions per a usos no agrícoles.	152
Art. 293. Protecció del medi ambient i del paisatge	152

CAPÍTOL SISÈ. ÀREA DE SERVEIS AGRÍCOLES.

Art. 294. Definició	153
---------------------	-----

Art. 295. Usos	153
Art. 296. Condicions	153
CAPÍTOL SETÈ. TALA D'ARBRES.	
Art. 297. Ordenança reguladora de tala d'arbres.	154

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa

1. El present Pla té la condició de Pla General d'Ordenació del terme municipal de Les Franqueses del Vallès.
2. El Pla s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent, la "Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística" Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol (en endavant R.T.L.) i la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. Això no obstant, tota vegada que abans de la seva aprovació definitiva ha entrat en vigor la Llei 2/2002, d'urbanisme, en el present text refós, que incorpora les prescripcions imposades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, s'introdueixen les referències legals aplicables de l'esmentada Llei 2/2002.

Article 2. Vigència

La vigència del Pla és indefinida a partir de la seva aprovació definitiva i després de la seva publicació en el D.O.G., sense perjudici de la seva revisió als 8 anys d'entrar en vigència. Seran causa de revisió anticipada del Pla les següents circumstàncies:

- a) Majors exigències d'espais públics, derivats de la pròpia evolució social de la població o de disposicions de rang superior.
- b) Desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques: població, treball, vivenda, serveis, o similars.
- c) En cas de publicació d'un Pla Director Urbanístic que afecti al seu territori, d'acord al previst en l'article 56.4 de la Llei 2/2002.
- d) Esgotament de les previsions o reserves de sòl del Pla, tant d'habitatge com industrial.

Article 3. Obligatorietat

Els particulars, al igual que l'Administració, estan obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present Pla, i en especial en aquestes Normes, incloses les seves Disposicions Transitòries, de forma que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, tant d'iniciativa privada com pública, s'haurà d'ajustar a aquestes Normes, d'acord amb el previst a l'article 100.2 de la Llei 2/2002.

No obstant, no es limitaran les facultats que corresponen als diferents departaments Ministerials o de la Generalitat de Catalunya per l'exercici, d'acord amb el Pla, de les seves competències institucionals.

Article 4. Contingut

1. L'abast normatiu del Pla estarà contingut dintre dels següents documents que el formen:
 - a) Memòria justificativa de l'ordenació.
 - b) Plànols d'ordenació
 - Sèrie 1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. (Escala 1/5.000, còpia a 1/10.000)
 - Sèrie 2. USOS GLOBALS. (Escala 1/5.000, còpia a 1/10.000)
 - Sèrie 3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. (Escala 1/5.000, còpia a 1/10.000)
 - Sèrie 4. ORDENACIÓ DETALLADA DEL SOL URBÀ I EL SÒL NO URBANITZABLE. (Escala base 1/1.000. còpia a 1/2.000)
 - Sèrie 5. SÒL NO URBANITZABLE. (Escala base 1/5.000)
 - c) Normes urbanístiques.
 - d) Estudi econòmic i financer.
2. La resta de documents, plànols d'informació i memòries complementàries, tindran caràcter informatiu.

Article 5. Modificació

- a. La modificació de qualsevol dels elements del Pla s'ajustarà a allò que preveu l'article 94 de la Llei 2/2002 i disposicions concordants i, en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.
- b. La modificació del Pla que s'elabori haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del Pla General i inclourà un estudi macrouurbanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla General i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a una revisió total d'aquest.
- c. Les modificacions de superfícies de sòl qualificat com a urbanitzable mai envairan el sòl delimitat expressament com a no urbanitzable de protecció especial per preservar-lo del desenvolupament urbà.
- d. Les modificacions del Pla General no podran canviar la classificació jurídica del sòl no urbanitzable a cap altre classificació de sòl, amb les següents excepcions:
 - a) petites requalificacions degudes a reajust de límits del sòl urbanitzable en el moment del desenvolupament del seu PPO
 - b) quan la reclassificació no comporti modificació de l'estructura general i orgànica del territori, i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Article 6. Interpretació

1. Aquestes Normes s'hauran d'interpretar d'acord amb el seu contingut i amb els fins i objectius del Pla General. Si hi ha contradicció gràfica entre plànols de diferent escala, s'estarà al que consti als plànols que reflecteixin més detallament

l'ordenació. En cas de dubte prevaldrà, respecte de determinacions contradictòries del Pla General, la solució més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu.

2. Si existís alguna contradicció entre el document de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i els nombrosos plans parcials o especials aprovats amb anterioritat a aquesta Revisió i incorporats al seu cos normatiu prevaldrà el document de la Revisió de conformitat amb el seu contingut, en tant que no es determini l'existència d'un error que comportés la modificació puntual del present document, per la seva subordinació.

Article 7. Normes gràfiques d'interpretació

Les normes gràfiques d'interpretació que hauran de permetre els ajusts necessaris previstos al punt 1 de l'article anterior seran els següents:

- a) No variar la superfície de l'àrea delimitada als plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys un 5%.
- b) No alterar la forma substancial de dites àrees, excepte les precisions dels seus límits degut a ajusts respecte a:
 - Característiques geogràfiques del terreny.
 - Alineacions o línies d'edificació oficials definides.
 - Límits físics o l·lindars de propietat.
 - Existència d'elements d'interès que ho justifiquin.
- c) No modificar la delimitació d'un Sistema que suposi disminució de la seva superfície.

CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Article 8. Competència

1. El desenvolupament del Pla General correspondrà a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, sense perjudici de la participació dels particulars, establerta en la Llei i complementàriament en els presents Normes.
2. El Municipi, en l'exercici de les seves competències, procurarà la major col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
3. Correspondrà a la resta d'Administracions Públiques el desenvolupament de les infraestructures, servei i equipaments d'acord amb les seves respectives atribucions.
4. L'Ajuntament de les Franqueses del Vallès té la competència per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats als quals fa referència l'article 79.1 de la Llei d'urbanisme, que es promoguin d'acord amb les determinacions del programa d'actuació del Pla general.

Article 9. Figures de Planejament

1. Per al desenvolupament del Pla General es formularan, d'acord amb allò previst en la Llei i en aquestes Normes, de forma obligatòria Plans Parcial per al desenvolupament del Sòl Urbanitzable.
2. Així mateix, podran aprovar-se plans especials i plans de millora urbana segons preveu l'article 55 de la Llei 2/2002 i preceptes concordants.
3. Es podran tramitar Estudis de Detall que resultin necessaris, d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en relació als plans existents que no incorporin les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Article 10. Adequació del Pla General

1. Els Plans Parcial i els Plans Especials i de Millora Urbana no podran modificar les previsions del Pla General. No s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones, ni respectant el coeficient d'aprofitament mig, ni mantenint per al sector coeficients d'ocupació i edificabilitat iguals als promigs de les zones compreses en el mateix.
2. Qualsevol modificació parcial del Pla General que no sigui una de les contemplades en la Llei, o que no estigui expressament prevista per aquestes Normes pel desenvolupament d'aquest Pla General a través de Plans Especials, Parcial Parcial i de Millora Urbana, haurà de tramitar-se com a "Modificació del Pla General".

Article 11. Precisió de límits.

Els límits de les "zones" podran ser objecte de precisió en els respectius Plans Parciais o Especials, conforme als següents criteris:

- a) Respondre a ajustos deguts a:
 1. Les alineacions o línies d'edificació existents.
 2. Les característiques topogràfiques del terreny.
 3. Els límits de la propietat rústica o urbana.
 4. L'existència d'arbrat o altres elements d'interès.

- b) No comportaran distorsions en la forma de les unitats de zona, ni augments ni disminucions de superfície de més d'un 5% en relació amb les superfícies delimitades en els plànols de la sèrie 4 d'aquest Pla General.

Article 12. Plans Parciais o Especials

1. Els Plans Parciais i Especials regularan tots els aspectes necessaris per que, amb la simple formulació dels Projectes d'Urbanització, i, si s'escau, de reparcel·lació o expropiació, puguin ser immediatament executables.

2. Els Plans Parciais i Especials desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes pel Pla General, i per això:
 - a) Triaran d'entre els tipus permesos pel Pla, en cada zona, els tipus d'ordenació.

 - b) Precisaran els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb els estàndards previstos per la Llei i en aquestes Normes.

 - c) Assenyalaran tant l'espai destinat a la xarxa viària com el d'altres Sistemes de l'estructura urbana.

 - d) Disposaran atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el Pla General, l'ordenació de l'edificació de que siguin susceptibles els sectors, segons la seva edificabilitat.

 - e) Delimitaran els espais per aparcaments, jardins urbans, espais lliures, públics i dotacions.

 - f) Pormenoritzaran les condicions d'usos dels sectors i la seva localització concreta en l'edificació.

 - g) Tindran especial cura en obtenir les millors condicions d'assossegament i en motivar i fomentar la utilització de fonts d'energia alternatives, i el millor aprofitament de les energies passives de l'edificació, considerant com a tipus més recomanables el dels habitatges amb ventilació creuada..

- h) Es procurarà l'aprofitament de les aigües de pluja per al rec dels jardins privats.
3. Els Plans garantiran, tanmateix, l'execució dels Sistemes (Generals i Locals. Els primers en el cas de que sigui exigible). També garantiran la realització de l'obra urbanitzadora, de forma que assegurin la realització de la urbanització prèvia o conjuntament amb l'edificació. Molt especialment garantiran les connexions dels accessos i serveis amb els existents, en els casos de sectors sense continuïtat urbana, encara que aquestes connexions es duguin a terme per sòls exteriors al propi sector.

Article 13. Pla d'Etapes

1. Els Plans a realitzar contindran un Pla d'Etapes que pugui preveure el desenvolupament temporal de la urbanització. Els terminis s'adequaran a les característiques del planejament i seran coherents amb les previsions del Pla General. En el Sòl Urbanitzable el termini total no podrà excedir de vuit anys, comptats a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial a executar.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans, podrà determinar l'aplicació del Sistema d'Expropiació. Així mateix, l'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la Llei 2/2002 habilitarà a l'Ajuntament per expropiar els terrenys afectats, d'acord amb l'article 104 de la mateixa.

Article 14. Plans Parcials d'Iniciativa Privada

Els particulars podran formular Plans Parcials per el desenvolupament del present Pla, a quins efectes es presentarà un Avanç de Pla o estudi previ que servirà per assentar les bases per la redacció dels definitius Plans i Projectes. El Pla a sotmetre a aprovació inicial contindrà, com a mínim, tots els aspectes que s'indiquen en l'article 12.2. d'aquestes Normes i els que disposa amb caràcter general l'article 65 de la Llei 2/2002.

En els Plans Parcials d'Iniciativa Privada, els propietaris es sotmeten als deures que imposen els articles 44 i 45 de la Llei 2/2002 i l'article 18 de la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions.

A més de les determinacions establertes amb caràcter general, els Plans Parcials d'iniciativa privada han de contenir la documentació específica que estableix l'article 97 de la Llei 2/2002.

Article 15. Plans Parcials d'Iniciativa Municipal

1. Els Plans Parcials redactats per l'Ajuntament com a Plans Parcials d'Iniciativa Pública, contindran totes les determinacions que exigeix l'article 65 de la Llei 2/2002.
2. En particular precisarà els polígons d'actuació i el sistema d'actuació urbanística que es preveu, d'acord amb el capítol I del títol IV de la Llei 2/2002.

3. El fet de que un Pla Parcial sigui d'iniciativa pública, no exclou als propietaris de cadascun dels polígons del compliment de les obligacions urbanístiques que s'assenyalen en els articles 44 i 45 de la Llei 2/2002 i en l'article 18 de la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions.

Article 16. Contingut mínim de l'acord aprovatori

L'acord d'aprovació dels Plans Parcial d'Iniciativa Privada contindrà, com a mínim, les següents condicions i terminis:

1. Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementària i de reparcel·lació en un termini no superior als sis mesos, comptats a partir de l'aprovació definitiva del Pla.
2. Terminis de finalització i entrega de cadascuna de les obres d'urbanització, executades de conformitat amb el respectiu Projecte d'Urbanització.
3. Manera de formalitzar les garanties que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització precisant les responsabilitats d'Organismes, Empreses i particulars. Aquestes garanties hauran de ser, com a mínim, d'una quantia equivalent al 12% de les despeses d'execució del Pla.
4. Data, dintre del període màxim de 2 anys, en la que el Promotor es compromet a entregar gratuïtament, en ple domini i lliure de càrregues, al Municipi, els terrenys destinats a Sistemes, i aquells altres que materialitzin les cessions corresponents al 10% de l'Aprofitament del sector.
5. Obligació del promotor a fer constar, a efectes de publicitat de qualsevol índole, l'expressió de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial d'Ordenació i Projectes d'Urbanització.
6. Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienacions de les parcel·les i terrenys, que les llicències d'edificació no es demanaran fins que les respectives parcel·les reuneixin les condicions legals de solars.

Article 17. Catàleg

El "Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Historicoartístic de Les Franqueses del Vallès", aprovat definitivament per acord de la C.U.B. de data 19 de juliol del 2000, queda incorporat a la present Revisió com a part constitutiva de la mateixa. Les seves prescripcions gràfiques s'incorporen als plànols normatius, mentre els aspectes justificatius, descriptius i normatius es donen per reproduïts.

Article 18. Unitats d'Actuació (Àrees d'Actuació)

1. La seva finalitat és la de completar o adaptar les determinacions establertes en el present Pla i fer efectives les cessions previstes pel mateix.
2. En el desenvolupament del Pla es podran delimitar noves àrees d'actuació que rebran la denominació de polígon d'actuació urbanística d'acord amb la Llei 2/2002, a més de les que es preveuen.

Article 19. Projectes d'Urbanització

1. Els plans derivats a que s'ha fet referència incorporaran el detall suficient de les obres d'urbanització definides legalment com a bàsiques i establiran criteris per a la resta d'obres, per tal que el projecte complementari les desenvolupi i les obres d'urbanització es puguin executar més ràpidament.
2. Els Projectes d'Urbanització complementaris necessaris per al desenvolupament de qualsevol de les figures urbanístiques anteriors acompliran amb els mínims establerts legalment (article 87.8 de la Llei 2/2002) i per la seva tramitació no serà preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat de supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació sobre expropiació forçosa.
3. Es podran aprovar Projectes d'Urbanització en relació al planejament existent que no incorpori les noves determinacions sobre les obres d'urbanització bàsiques. La tramitació d'aquests Projectes d'Urbanització s'ajustarà a la tramitació regulada per la normativa anterior a la Llei 2/2002, prescindint, però, de l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme.

CAPÍTOL TERCER: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 20. Actes subjectes a llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 de la Llei 2/2002. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per a les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontats, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
5. Quan als actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar pels ens titulars del domini públic.

Article 21. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182 de la Llei 2/2002 i disposicions concordants.

Article 22. Actes sotmesos a comunicació (assabentat)

1. D'acord amb la ordenança que així ho prevegi, les actuacions que es relacionen a continuació, podran ser comunicades a l'Ajuntament (assabentat) sense necessitat de sol·licitar llicència, abans d'iniciar-se les obres:

- a. Els treballs de neteja, desbrossada i jardineria en l'interior d'un solar o parcel·la.
 - b. Les obres interiors que no suposin canvis en obertures, parets, pilars i sostres, ni en la distribució interior de l'edifici i que a la vegada no pressuposin ocupació de la via pública per a l'evacuació de runes, sempre que no modifiquin els usos existents.
 - c. La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
2. Així mateix, haurà de comunicar-se a l'Ajuntament la instal·lació d'usos o activitats que no requereixin la preceptiva autorització o llicència ambiental, i haurà de detallar-se el tipus d'ús que es desenvoluparà i totes les característiques de la instal·lació. Aquesta comunicació serà condició indispensable per aconseguir aquelles llicències necessàries per a l'exercici de l'activitat.
 3. La comunicació es realitzarà d'acord amb el procediment establert a l'Ordenança Municipal Reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicència i de conformitat amb el que preveu el Decret 179/1995 que aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Article 23. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Article 24. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudicis de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Article 25. Llicències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la llicència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, i en defecte del qual el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic; en aquest cas es considerarà desestimada.
3. Els interessats podran acreditar l'existència de la llicència presumpta mitjançant certificació que es sol·licitarà davant l'Ajuntament i ha de emetre's en el termini de quinze dies d'acord amb allò que preveu l'article 43.5 de la Llei 30/1992, sobre règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 26. Classificació de les llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicències:
 - b. Llicència d'obres majors.
 - c. Llicència d'obres menors.
 - d. Llicència de parcel·lació.
 - e. Llicència de moviments de terres.
 - f. Llicència de primera ocupació.
 - g. Llicència de modificació d'ús.
 - h. Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
 - i. Llicència d'enderroc.
 - j. Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

2. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, i d'acord amb el Decret 179/1995.

Article 27. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla General i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'Informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Article 28. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la Llei 2/2002
2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de que es tracti segons disposa l'article 181 de la Llei 2/2002.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

Article 29. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació. (Normes Tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència als efectes del que preveu l'apartat 3 de l'article 28 d'aquestes Normes.

Article 30. Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 41 de la Llei 2/2002, podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els Informes dels Serveis Tècnics Municipals.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2 R.G.U., no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Article 31. Documents per a la sol·licitud

1. La documentació mínima a presentar juntament amb la sol·licitud de llicència, i sense perjudici d'allò que pugui preveure la corresponent Ordenança municipal, serà la següents:
 - a. Tres exemplars del Projecte visats pel Col·legi professional corresponent i signat pel promotor
 - b. Full d'assumeix de direcció visat de l'Arquitecte o Enginyer i de l'Aparellador.
 - c. Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis inscrita al Registre de la Propietat o de qualsevulla servitud.
 - d. Fotocopia de l'últim rebut de l'IAE del Constructor (amb alta a Les Franqueses del Vallés o bé Provincial)
 - e. Qüestionari estadístic
 - f. Càlcul dels residus generats en TM (separant terres i resta de runes)
 - g. Document d'acceptació del Gestor de Residus
 - h. Nomenament del tècnic director d'execució de l'obra.
 - i. Situació i emplaçament en suport digital compatible amb la base digital d'aquest Pla general.
2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

Article 32. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
 - a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
 - c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitat de la construcció, aquesta s'ha

de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.

- e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
 - f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat, la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

Article 33. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

- 1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els capítols IV i V del Títol Cinquè de la Llei 2/2002, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
- 2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars sense Edificar en els termes previstos per la Llei 2/2002 i normativa de desenvolupament.

Article 34. Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a l'article 32 d'aquestes Normes i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:
- a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
 - b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
 - c. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
 - d. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o

artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

- a. Fotocòpia de la llicència municipal.
- b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
- c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
- d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació, inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica.

Article 35. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers.

Article 36. Llicències d'edificació en sòl urbà

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

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

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

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

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

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

Article 37. Llicències en Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament

1. En el Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits establerts a l'article 41 del R.G.U.
2. En el cas que les obres d'urbanització no estiguin finalitzades, podrà atorgar-se llicència d'edificació quan concorrin les circumstàncies establertes a l'apartat 2 de l'article anterior.

Article 38. Llicències en Sòl Urbanitzable

En el Sòl Urbanitzable, només es podran atorgar llicències de parcel·lacions i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització, i es compleixin els requisits establerts als articles 41 i 42 del R.G.U.

Aquest sòl, fins que no s'aprovin els corresponents Plans Parcials, tindrà la consideració de Sòl No Urbanitzable a tots els efectes, i s'estarà al que disposa aquest Pla General per al Sòl No Urbanitzable, tenint en compte allò que disposa l'article 52 de la Llei 2/2002.

Article 39. Llicències en Sòl No Urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

- a) D'acord amb els articles 47 i següents de la Llei 2/2002, les llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable precisen la intervenció o informe de la comissió territorial d'urbanisme llevat dels usos agrícoles, ramaders o forestals que no superin els límits establerts per aquest Pla General.
- b) L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
- c) L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents, i per les especificades en aquestes Normes.
- d) En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes agrícoles o forestals, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir la prèvia autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes, tant davant l'Ajuntament com davant les Administracions sectorials amb competències en la matèria.

Article 40. Llicències en els sòls qualificats de sistemes

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització estatal o autonòmica segons el cas, l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'aquells informes i/o altres autoritzacions d'altres organismes competents en la matèria.
4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al mar i cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

Article 41. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic es contemplen i tenen els efectes regulats a l'article 99 de la Llei 2/2002.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els sis mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

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

Article 42. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

Article 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'article 102 de la Llei 2/2002 i normativa concordant:

1. 1. Obres prohibides i obres autoritzades.
 - a. Obres prohibides:
 - Obres de consolidació
 - Obres d'augment de volum
 - Obres de modernització
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

- Amb caràcter general

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

- Amb caràcter excepcional

Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de vuit anys del Programa d'Actuació del Pla General, a comptar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

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

- d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables.

- a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi en cada zona el planejament

- b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article i amb els articles 53 i 54 de la llei 2/2002.

- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

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

Article 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitacles i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Article 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables.
S'autoritzaran totes les obres de consolidació i rehabilitació que siguin d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament, d'acord amb allò que disposa l'article 102.4 de la Llei 2/2002.
2. Usos i activitats autoritzables.
 - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General i les Ordenances Reguladores corresponents.
 - b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les normes relatives a règims transitoris d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

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

- c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme, es podrà concedir llicència de canvi d'ús, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

Article 46. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

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

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.

a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

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

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

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el Planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'una Unitat d'Actuació.

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

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

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.

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

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

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

SECCIÓ TERCERA. Infraccions urbanístiques i sancions.

Article 47. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota la vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la Llei 2/2002 i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de restauració de la realitat física alterada.

TÍTOL II. CONCEPTES O PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ

CAPITOL PRIMER. SOBRE L'ORDENACIÓ DE SECTORS, ÀREES I CONJUNTS D'EDIFICIS

Article 48. Definició

1. Aquest Pla General estableix els conceptes o paràmetres que relacionen les superfícies, volums o usos globals amb la globalitat d'una àrea o sector. Són els elements de la gramàtica urbanística que defineix el pla.

2. S' estableixen els següents paràmetres d' ordenació:

- Superfície de sòl d' aprofitament privat
- Superfície de sòl d' aprofitament públic
- Envoltant màxima d' edificació.

- Superfície de sostre edificable
- Edificabilitat màxima
- Edificabilitat bruta per àrea o per sector
- Edificabilitat neta de parcel·la o illa.
- Densitat d' habitatge
- Ocupació màxima de l'illa o parcel·la

Article 49. Superfície de sòl d' aprofitament privat

Comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles d'ésser edificats o utilitzats per a usos privats.

Article 50. Superfície de sòl d'aprofitament públic.

Comprèn els terrenys d'un sector o una àrea adscrits a sistemes.

Article 51. Envoltant màxima d' edificació.

En les zones "Residencial en illa tancada" i "Residencial amb perímetres reguladors predefinits" el pla general fixa les envoltants màximes d'edificació a través del dibuix del polígon i perímetre que localitza l'edifici en un lloc i l'assenyalament de l'altura reguladora màxima.

En la zona "Residencial en illa tancada" això es fa a través del grafiat d'alineacions de façana i de fondàries edificables.

En la zona "Residencial amb perímetres reguladors predefinits" s'assenyalen perímetres, més o menys flexibles i exempts de les alineacions de carrer.

Article 52. Superfície de sostre edificable

És la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No seràn computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

Article 53. Edificabilitat màxima

És el resultat de distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector.

En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani.

En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Article 54. Edificabilitat bruta per àrea o per sector

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada sector o unitat de zona.

Article 55. Edificabilitat neta de parcel·la o illa.

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) corresponent a la divisió de les superfícies de sostre edificables per la superfície de la parcel·la, illa, o, en el seu cas, del sòl d'aprofitament privat. En el seu càlcul s'exclouen els sistemes.

Article 56. Densitat d'habitatge

És l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea (habitatges/hectàrees).

Article 57. Ocupació màxima de l'illa o parcel·la

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

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

CAPÍTOL SEGON. SOBRE EL CARRER I L'ALINEACIÓ

Article 58. Definició

1. El Pla General estableix els conceptes o paràmetres que relacionen el carrer amb l'espai privat o solar edificable, i, generalment, la façana de l'edifici.
2. S' estableixen els següents paràmetres:
 - Alineació de carrer o vial.
 - Rasant de carrer.
 - Reculada de l'edificació.

Article 59. Alineació de carrer o vial

Es la línia que estableix els límits al sòl d'aprofitament privat i, en el seu cas, l'edificació al llarg dels vials.

Article 60. Rasant del carrer

És la línia que fixa l'altimetria del carrer o vial.

Article 61. Reculada de l'edificació

Es el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòria i les facultatives.

Les reculades obligatòries resten fixades en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.

S'estableixen les següents modalitats de reculada facultativa:

- a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa
- b. Reculada de la façana en planta baixa de la totalitat de la part d'una illa.

CAPÍTOL TERCER. SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

Article 62. Definició

1. En aquest apartat s'inclouen els paràmetres i conceptes que defineixen la situació de l'edifici a l'illa i les modalitats de parcel·lació i distribució dels edificis en el conjunt de l'illa.

2. S'estableixen els següents paràmetres:

- Illa.
- Parcel·la
- Línia de façana
- Fondària edificable
- Línia d'alineació interior.
- Espai lliure interior d'illa.
- Espai intermedi lliure d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Article 63. Illa

Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües, o, també, la vialitat i terrenys de sistemes.

Article 64. Parcel·la.

Porció de sòl urbà edificable

Article 65. Línia de façana

És la línia que limita la situació de la façana de l'edifici en l'espai immediat al carrer. En alguna zona coincideix amb l'alineació del carrer. En altres, se separa del carrer deixant un espai intermedi de jardí o pati. Quan s'estableix un perímetre regulador, queda englobada per aquest.

Article 66. Fondària edificable

Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
És grafiada en els plànols d'ordenació sèrie 4

Article 67. Línia d'alineació interior.

És el límit màxim d'edificació en aplicació de la fondària edificable.

Article 68. Espai lliure interior d'illa

Es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani en casos resultants del nivellament dels terrenys.

Article 69. Espai intermedi lliure d'edificació

És l'espai format pels terrenys, situats entre l'alineació de vial i l'edifici. Deriva per a aplicació de les regles sobre localització de l'edificació i/o ocupació màxima de parcel·la. En general aquest espai, quedarà lliure d'edificació i no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

Article 70. Ocupació màxima de parcel·la.

És la relació entre la projecció de totes les plantes de l'edifici o el conjunt dels edificis i la superfície del solar i la part edificable de l'illa.

CAPÍTOL QUART. SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI.

Article 71. Definició

1. En aquest apartat s'inclouen els paràmetres i conceptes que regulen el desenvolupament de l'edifici en el solar i les diferents parts components de l'edifici.

2. S'estableixen els següents paràmetres:

- Solar.
- Altura reguladora màxima.
- Nombre màxim de plantes.
- Edificació principal i auxiliar.
- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Plantes pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.
- Cossos sortints
- Elements sortints.
- Celoberts.
- Patis de ventilació.
- Elements tècnics de les instal·lacions.
- Separacions mínimes.

Article 72. Solar

Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Només és apta per a ésser edificada immediatament

Article 73. Altura reguladora màxima

Les que poden assolir les edificacions.

L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector. En alguns casos es detalla en els plànols d'ordenació.

Article 74. Nombre màxim de plantes

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.

Article 75. Edificació principal i auxiliar

A efectes de la determinació de les condicions d'edificació, es distingeix entre l'edifici principal i l'edifici auxiliar. En general, les condicions d'edificació i ús es refereixen a l'edifici principal.

Només en alguns casos excepcionals, resultants des desnivells del terreny i detallats a la normativa específica de les zones, es preveu la possibilitat de construir edificis auxiliars d'ús complementari situats a l'espai lliure interior d'illa o a l'espai intermedi lliure d'edificacions.

Article 76. Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves *partions* laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos, en el seu cas, els cossos sortints.

Article 77. Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. En general, és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m., o paviment de ciment Portland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20m

Article 78. Planta soterrani

Les plantes del soterrani, són les situades per sota de la planta baixa; tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

Les plantes soterranis no compten en els índexs d'edificabilitat si l'ús és el de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de d'aparcament segons els diversos usos.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos. L'altura lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,25 m.

Article 79. Plantes pis

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa. L'altura lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

Article 80. Planta coberta

És la darrera planta de l'edifici. En la seva regulació també s'inclouen les condicions de cobriment: tipus de materials, pendents, etc.

Article 81. Planta sotacoberta

És la planta que es pot formar sota el pendent de la coberta en els casos de coberta inclinada. La seva altura es regula a l'articulat propi de les zones.

Comptabilitza en el càlcul de l'edificabilitat d'acord amb el que s'estableix al Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges..

En el cas de la planta sotacoberta, l'altura lliure mínima serà 1,80m. Per als càlculs d'edificabilitat, la superfície es comptabilitzarà tal com s'estableix al Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

Article 82. Cossos sortints

Són els cossos que sobresurten de l'alineació de carrer o vial, de la línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l' interior de l'illa, i tenen el caràcter d' habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts

Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.

Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d' altres semblants.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l' índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent (50%) a efectes de l' índex d' edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable .Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d' un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l' ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

En els cossos sortints oberts o semitancats no s'hi podrà situar l'equip de rentat de roba ni elements tècnics d'instal·lacions. S'hi admet la col·locació de l'estenedor si la protecció de vistes es fa amb un element calat.

Article 83. Elements sortints

Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l' alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació

Article 84. Celobert

Espai no edificat situat dins del volum d' edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s' obren a d' altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais

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

Alçada del celobert (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
Més de 5	20

Subsidiàriament es compliran les condicions sobre ventilació que s'estableixen al Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d' aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant la seva forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.

A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

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

L' alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada.

El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb la superfície de ventilació mínima que s'estableix al Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

No es permetrà la instal·lació d' ascensors o similars sense formar una caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert, excepte en el cas de rehabilitacions.

Article 85. Patis de ventilació.

Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin peces principals de l'edifici, segons el que s'estableix al Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.

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

Alçada del pati (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
Més de 5	15

Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:

No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

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

Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.

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

Article 86. Ventilació de les escales.

Les escales comunitàries rebran il·luminació i ventilació lateral en cada planta mitjançant celoberts, patis de ventilació o façana amb obertures de 1,25 m² com a mínim que no donin sobre terrasses o galeries destinades a safareigs.

Es permet la ventilació zenital de l'escales mitjançant claraboia de superfície no inferior a 2/3 parts de la caixa d'escala amb una superfície mínima de 1,25 m² i una amplada mínima 1,00 m. En aquest cas, l'ull d'escala haurà de tenir un ample mínim de 30 cm. i deixar entre les parets i la claraboia un espai permanentment obert de 30 cm. d'alçada en tot el perímetre.

Article 87. Elements tècnics de les instal·lacions.

Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú o privatiu; com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

Cada habitatge disposarà d'un espai destinat a estenedor. Aquest espai no podrà ser substituït per sistemes mecànics d'assecatge. Els estenedors i elements tècnics de les instal·lacions estaran protegits de vistes des del carrer, espai públic o de l'exterior.

Article 88. Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves *partions* laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

Article 88b. Activitats i instal·lacions de radiocomunicació..

Les activitats o instal·lacions de radiocomunicació es regularan per l'Ordenança Municipal Reguladora de les Activitats de Radiocomunicació”.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

CAPÍTOL PRIMER. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

Article 89. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla General i del planejament que el desenvolupi, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a. Segons la seva funció urbanística: usos globals o usos específics
- b. Segons la permissibilitat: usos dominants, compatibles, incompatibles i complementaris
- c. Segons el domini: usos públics, privats i col·lectius

Article 90. Classificació segons la funció urbanística: usos globals

1. Us global és aquell que defineix un zona general (tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable) o un sistema.

2. El Pla General defineix els següents usos globals:

- a) Residencial: Es refereix a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. Inclou l'ús específic, definit en l'article següent, d'habitatge.
- b) Comercial i de Serveis Terciaris: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç. Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. Inclou els usos específics de l'article següent, comerç, oficines i serveis, hotelers, restauració i recreatiu.
- c) Industrial: Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos tècnics utilitzats. Inclou els usos específics de l'article següent, indústria, magatzem i funerari.
- d) Rural: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics de l'article següent, habitatge rural, agrícola, serveis complementaris en sòl agrícola, ramader i forestal
- e) Comunicacions: Comprèn aquelles infraestructures destinades al transport terrestre de les persones i mercaderies.
- f) Equipaments: Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans, com ara educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió. Inclou els usos específics definits en l'article següent, educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religiós, administratiu i funerari.

- g) Serveis tècnics: Compren els usos relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. ,
- h) Espais lliures: Comprèn aquells espais no edificats destinats a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure.

Article 91. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla General estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Aquest Pla General estableix els següents usos específics:

Habitatge:

Es refereix a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar

- Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.
- Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

Habitatge rural:

Es precisarà de l'acreditació documental de l'activitat del seu titular d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

Comerç:

Compren els establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Compren també les galeries comercials que es consideren un equipament comercial col·lectiu d'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de setembre, d'equipaments comercials.

Atenent a les seves dimensions, i d'acord amb l'esmentada Llei 17/2000, s'estableix la següent divisió:

- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 1.300 m²
 - Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.
 - Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m²
 - Establiments petits són aquells que tenen una superfície de venda inferior als 500 m².

En qualsevol cas, el creixement de l'oferta comercial al detall a l'àmbit del municipi, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determini la legislació i el planejament sectorial vigent (incloses les excepcions que s'hi prevegin) que

en el moment d'aprovació del present Pla General és el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), per al període 2001-2004.

Oficines i serveis:

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

Hoteler:

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

Restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquest locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries i similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

Recreatiu:

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Es refereix a locals com discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Indústria:

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir amb les condicions urbanístiques establertes en el Pla General, s'ajustarà al que estableixi la ordenança municipal d'activitats, pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte d'altres usos. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el Pla General estableix la següent distinció:

Indústria tipus I: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Fins a 600 m² Sense risc i soroll inferior a 50 dB

Indústria tipus II: Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Fins a 900 m². Sense risc i soroll inferior a 65 dB

Indústria tipus III: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Risc especial i soroll inferior a 70 dB.

Indústria tipus IV. Les que per les seves característiques específiques necessiten instal·lar-se aïllades del nucli urbà.

Magatzems:

Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

Educatiu:

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

Sanitari:

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts, com ara, els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, el consultoris i similars. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

Assistencial:

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

Esportiu:

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

Cultural:

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

Associatiu:

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

Religiós:

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

Administratiu:

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

Funerari:

Comprèn els cementiris i tanatoris, així com les instal·lacions i espais vinculats a la prestació dels serveis funeraris.

Serveis tècnics:

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

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

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

Aparcament:

Es aquell destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. El Pla General estableix una regulació específica d'aquest ús en la Secció quarta d'aquest mateix capítol.

Agrícola:

Comprèn totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

Serveis complementaris en sòl agrícola:

Comprèn totes les activitats que poden desenvolupar-se en les edificacions tancades existents en sòl no urbanitzable de caràcter artesanal, familiar o de petites activitats de manipulació i/o transformació o serveis professionals no necessàriament relacionades amb l'activitat agrícola. Inclou també l'activitat d'agroturisme. El desenvolupament d'aquestes activitats o serveis complementaris no ha de modificar la fisonomia de la finca ni generar requeriments de serveis, accessos o trànsit rodat propi d'altres classes de sòl.

Ramader:

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

Forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració i repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació sectorial forestal així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

Extractiu:

Comprèn totes les activitats relacionades amb l'extracció de terres, àrids o qualsevol tipus de roca o mineral. Aquestes activitats respectaran la morfologia dels terrenys, el paisatge i el medi ambient.

Article 92. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla General estableix la següent classificació:

1. Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús global o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla General estableix una sèrie de condicions per ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles: S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

Article 93. Classificació d'usos segons el domini

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

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 94. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

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

1. En sòl urbà aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos em les diverses zones atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En sòl urbanitzable amb àmbit delimitat el Pla General assigna un o més usos globals i els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que el Pla General defineix segons la seva funció urbanística i segons la seva permissibilitat.
3. En sòl no urbanitzable el Pla General regula els usos atenent a la seva funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada tipus en les que es divideix aquesta classe de sòl.

Article 95. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla General. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla General.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona, subzona o sistema serà competència del Pla General. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla General. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús global definit pel Pla General.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos
 - Prohibir usos compatibles amb el Pla General
 - Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre i qual siguin compatibles amb l'ús global de cada zona
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla General.

Article 96. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat com en terrenys emplaçats en qualsevol altre classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics general o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. S'admeten com a usos provisional, als efectes de l'apartat anterior, i d'acord amb allò que disposa l'article 53.3 de la Llei 2/2002, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb els sectors esmentats i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

3. El procediment i les condicions per a l'autorització dels usos provisionals són els regulats a l'article 54 de la Llei 2/2002.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 97. Regulació específica dels usos i les activitats

1. Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla General estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i activitats.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai que està dirigida a la producció, intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats adscrita per cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
4. Per a l'establiment de la intervenció administrativa de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, serà d'aplicació la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i posteriors disposicions i reglaments.

Article 98. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.

Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge e les plantes inferiors.

Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatges a les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges

Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

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

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

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

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

Ús permés	
Ús no permés	

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

Article 100. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres es regularan específicament a través de la corresponent l'ordenança municipal reguladora valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. Pel que fa concretament als sorolls s'aplica la regulació següent:
S'estableixen quatre zones de sensibilitat acústica:

- A) Zona de sensibilitat acústica alta: comprèn tots els sectors de territori que demanen una protecció alta contra el soroll.
- B) Zona de sensibilitat acústica moderada: comprèn tots els sectors del territori que demanen una percepció mitjana del nivell de soroll.

- C) Zona de sensibilitat acústica baixa: comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció elevada del nivell sonor. Són bàsicament els polígons industrials i la zona d'equipaments.
- D) Zona de servitud: comprèn els sectors del territori afectats per servituds sonores a favor de sistemes generals d'infraestructures viàries, ferroviàries o altres equipaments públics que la reclamin.

Els valors guia d'immissió en l'ambient exterior o interior són els representants en la taula següent:

Zona de sensibilitat acústica	EXTERIOR		INTERIOR	
	Període diürn	Període nocturn	Període diürn	Període nocturn
A	60	50	30	25
B	65	55	35	30
C	70	60	40	35
D	Altres zones específiques.		-	-

Període diürn: entre les 7 i les 22 hores. Període nocturn: entre les 22 i les 7 hores.

Font: Ordenança municipal tipus, reguladora del soroll i les vibracions del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya (1995).

En les vies i travessies urbanes on la intensitat mitjana de vehicles diària és igual o superior a 25.000 vehicles, els valors guia d'immissió en l'ambient exterior s'incrementen en 5 dBA.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article 101. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els Plans Parcial en sòl urbanitzable i els Plans Especials en sòl urbà i sòl no urbanitzable hauran de preveure sòl per aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat.
2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent en els articles 7 del Reglament de Planejament, 23 i 25 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i 29 del Reglament de la Llei de Mesures d'Adequació.

Article 102. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en reformes amb augment del nombre d'habitatges, quan el resultat total sigui superior a 3 habitatges, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.
2. Quan l'edifici es destini a un o més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva d'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalat aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
4. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla General.
5. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 103. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Aquest Pla General determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos específics i del sostre permessos en cada zona, en espais edificables del propi solar.

1. Habitatges

- a. En sòl urbà:
 - Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 105 m² de superfície construïda.
 - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda
 - Dues places per a cada habitatges de superfície superior a 150 m² de superfície construïda.

- b. En sòl urbanitzable:
 - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m² de sostre potencial.

2. Comercial:

Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació serà de dues places per cada 100 m² edificats si es tracta de implantar un gran establiment comercial.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions
 - b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions
 - c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions
 - d.

5. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament

6. Industrial: Una plaça per a cada 150 m² o fracció de superfície construïda.

7. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda

8. Dotacions cíviques i usos culturals:
 - a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul
 - b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1500 m² de superfície construïda.

9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

11. En els sectors de desenvolupament i execució del sòl urbà d'aquest Pla General, el nombre de places d'aparcament en funció del sostre i usos permesos, serà incrementat en un 30% respecte l'assenyalat en aquest article.

12. En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

Article 104. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes tamany.

a. Quan el nombre de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.

b. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntament de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes

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

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

Article 105. Condicions de les places de garatge.

1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metre, que es grafiaran en el Projecte d'edificació.

Article 106. Característiques de la construcció.

Els locals i establiments per l'ús de garatge han de complir les condicions següents:

- a). Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible, sense apertures comuns llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per tancament automàtic.

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

Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.

Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m². caldrà que tingui, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2000 m²., podran tenir un sol accés de 5 m. d'amplada mínima.

L'amplada del accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

- b) Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan tingui d'ésser emprada com a sortida al carrer.

Les rampes o passadissos no podran ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample de 0'60 m. i una alçada de 0'15 m. sobre la calçada.

El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escorbrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

Article 107. Sortides peatonals.

Si disposa d'una única sortida el recorregut d'evacuació no podrà excedir de 35 m.

En el cas de disposar de dues o més sortides el recorregut d'evacuació no podrà accedir de 50 m. per cada una d'elles.

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 108. Funció i contingut social de la Propietat del Sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 109. Contingut de la Propietat del Sòl

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

CAPITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 110. Règim urbanístic del Sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'art. 24.2 de la Llei 2/2002 es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl i de la inclusió en un àmbit d'actuació urbanística.

Article 111 . Classificació del sòl

1. El Pla General classifica el sòl del terme Municipal de Les Franqueses del Vallès, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 24 de la Llei 2/2002 i l'article 7 i següents de la Llei 6/1998, en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable.
2. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol d'ordenació sèrie 3

Article 112. Qualificació del Sòl

1. El Pla General qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament la flexibilitat o no dels sistemes ve definida en cada fitxa normativa, en relació a la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, s'especifiquen als plànols de la sèrie 4
3. La regulació detallada dels sistemes i zones s'estableix als Títols V, VI i VII d'aquestes Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 113. Definició

1. El Pla General classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sols ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. El Pla General també classifica com a sòl urbà aquells terrenys parcialment urbanitzats o consolidats per l'edificació però que manquen d'urbanització consolidada raó per la qual s'inclouen en una àrea d'actuació delimitada pel Pla General.
3. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Article 114 . Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del Sòl Urbà, zones i subzones, sistemes i Unitats d'Actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie 4
2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 4
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol VI d'aquestes Normes, per l'execució i el desenvolupament del Sòl Urbà s'assenyalen i delimiten Unitats d'Actuació. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades Unitats d'Actuació es detallen al corresponent article.

Article 115. Regulació del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats.
2. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions en sòl urbà es determinen en la corresponent regulació de cada àmbit o unitat d'actuació i tindran l'extensió que disposen els articles 42, 43 i 44 de la Llei 2/2002, segons es tracti de sòl urbà consolidat o no consolidat per la urbanització.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ.

Article 116. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla General són d'aplicació immediata.
2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant la tramitació de Plans Especials o Plans de Millora Urbana per a sectors o operacions no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradiguin les seves Normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. En qualsevol cas, els Plans Especials o de Millora Urbana hauran de contenir, si és el cas, la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.
4. Així mateix, es podran formular Plans de Millora Urbana per a millorar aspectes concrets referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en el Pla, d'acord amb el que estableix l'article 68 de la Llei 2/2002 i les Disposicions Generals d'aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.

Article 117. Execució del Pla en Sòl Urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla General i del Plans derivats que el desenvolupin es realitzarà per Polígons d'actuació que reuneixin els requisits a què fa referència l'article 112 de la Llei 2/2002, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats per aquest Pla General o pels corresponents Plans derivats amb destinació a vials, places, parc i jardins públics, com també a equipaments públics, estiguin al servei general de tota la població o al servei del districte, polígon o unitat d'actuació, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon o Unitat d'Actuació delimitats expressament pel Pla General o en un sector delimitat pel planejament especial.

Aquest Pla conté la delimitació de Unitats d'Actuació (àrees d'actuació), precisant-ne les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes Unitats d'Actuació serà el de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació o aquell altre que defineixi l'article corresponent a cada Unitat d'Actuació.

3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vials necessaris per què el sòl adquireixi la condició de solar, encara que la finca no estigui inclosa en cap àmbit d'actuació.

L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense

necessitat de la delimitació d'un àmbit d'actuació quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes del Pla.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de millora.

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

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

Article 118. Unitats d'Actuació

1. El Pla General delimita diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà (àrees d'actuació), i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquestes Unitats d'Actuació vénen grafiades en el plànol d'ordenació sèrie 4
3. Cadascuna de les Unitats d'Actuació definides per aquest Pla General vénen regulades en els articles corresponents i en defineixen les següents característiques:
 - a. Definició: La superfície i els límits que avarca la Unitat d'Actuació.
 - b. Condicions d'ordenació, edificació i ús. S'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat.
 - c. Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla General determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definit preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
 - d. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix, si s'escau, el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

CAPITOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 119. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el Pla General declara com a aptes per ser urbanitzats.
2. El sòl urbanitzable que aquest Pla General classifica, s'inclourà dins d'una de les categories següents:
 - a. Sòl Urbanitzable amb Planejament aprovat: comprèn aquells sòls que està previst que s'incorporin al procés d'urbanització i que ja disposen de planejament específic aprovat definitivament, que aquest Pla General incorpora per a que siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes.
 - b. Sòl Urbanitzable sense Planejament aprovat: comprèn aquells sòls inclosos en Sectors que es preveu urbanitzar
3. Aquest Pla General no incorpora el tipus de sòl urbanitzable no delimitat a què es refereix l'article 33 de la Llei 2/2002.

Article 120. Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable

1. Aquest Pla delimita el Sòl Urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie 3
2. Les determinacions d'aquest tipus de sòl es fa als plànols d'ordenació de la sèrie 4
3. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Article 121. Regulació del Sòl Urbanitzable

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla el regularan les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents Plans Parciais que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del sòl urbanitzable s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes.

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran a cada Pla Parcial i tindran com a mínim, d'acord amb aquest Pla General, l'extensió següent:

- a. El sòl destinat als sistemes.
- b. El 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article 122. Determinació de l'aprofitament urbanístic

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament urbanístic, el Pla General estableix en la regulació concreta de cada sector del Sòl Urbanitzable l'aprofitament que li correspon.
2. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament urbanístic del sector. El Pla Parcial determinarà aquest aprofitament d'acord amb la legislació vigent, i especialment, en atenció a allò que disposa l'article 36 de la Llei 2/2002.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE SENSE PLANEJAMENT

APROVAT DEFINITIVAMENT

Article 123. Definició

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels Plans Parcial corresponents.

Article 124. Determinacions

En el Sòl Urbanitzable aquest Pla General conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, amb una superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 4.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m² sostre/m² sòl.
 - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - d. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie 4.
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

Article 125. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els Plans Parcial podran completar les previsions establertes en aquest Pla General però no modificar-les.
3. Els Plans Parcial hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest Pla General. En cap cas les sòls destinats a finalitats públiques

podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla i, en el seu defecte, a l'article 65 de la Llei 2/2002.

4. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
5. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 de la Llei 2/2002 i normativa de desenvolupament, els requisits exigits a l'article 97 de la Llei 2/2002.
6. Els Sectors de Planejament Parcial definits per aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 de la Llei 2/2002

Article 126. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable

1. En el Sòl Urbanitzable, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre del Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

2. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o compensació per concertació d'acord amb el que estableix l'art. 115.4 de la Llei 2/2002.

No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per executar les garanties prestades, per acordar l'expropiació d'acord amb l'article 104 e) de la Llei 2/2002 i per suspendre el planejament en els termes que preveu l'article 178 de la Llei 2/2002.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el Pla General els atorga l'aprofitament urbanístic del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament dels sector d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins el Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar es solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i d'acord amb allò que preveu l'article 167 de la Llei 2/2002.

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 169 i següents de la Llei 2/2002.

6. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector podrà aplicar-se la figura de l'ocupació directa prevista per l'article 150 de la Llei 2/2002. Si es tracta de sistemes que no estiguin adscrits a un Sector aquests sòls seran objecte d'expropiació.

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 127. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 128. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els plànols d'ordenació de la sèrie 1 es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En els plànols de la sèrie 4 es delimiten a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.

Article 129. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - Quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi.
 - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord

amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Article 130. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el Sòl Urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.

Article 131. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòl qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 132. Valoració dels sistemes

1. El valor dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 29 de la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions.
2. El valor que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà el que resulti de l'aprofitament del sector, d'acord amb l'article 27.2 de la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions.

Article 133. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:
 - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.
 - c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets num. 42 a 16 de febrer de 1981 i num. 250 a 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
 - e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL segon. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.

Article 134. Definició i tipus.

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicació del territori.
2. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories, identificades gràficament:
 - Sistema Viari.
 - Sistema ferroviari.

Article 135. Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableix de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI.

Article 136. Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Article 137. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

Article 138. Règim general.

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 i sèrie 5, respectivament, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Els Plans Especials o Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
5. En el sòl urbanitzable els Plans Parcials ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols de la sèrie 4. Els Plans Parcials no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla General i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
6. Els esquemes d'urbanització grafiats a l'entorn i a les rotondes previstes per a la ronda tenen un caràcter indicatiu.

Article 139. Publicitat.

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. L'administració competent seguint els criteris establerts a la seva pròpia Ordenança d'Instal·lacions i Activitats Publicitàries regularà les condicions a les quals hauran de sotmetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest.
3. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. En general no es permet la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que per llur ubicació o característiques pugui limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.

Article 140. Estudis d'impacte ambiental.

Serà preceptiva la formulació d'estudi d'impacte ambiental en el supòsit d'actuacions que s'inclouen en el supòsits a que fa referència la lletra a) del Grup 7 de l'Annex I del Decret Llei 9/2000, de 6 d'octubre que modifica el R.D.L 1302/98 d'Avaluació d'Impacte Ambiental

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI.

Article 141. Definició i identificació.

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

S'identifica en els plànols d'ordenació.

Article 142. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Article 143. Règim general.

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions de ús i defensa del sistema ferroviari es regulen pel que disposa la legislació sectorial vigent (Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres de 30 de juliol de 1987 i normativa de desenvolupament) sobre limitacions de la propietat i zones de defensa

Article 144. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: Comunicacions. Ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles, l'ús d'aparcament i aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària, respectant en tot cas les competències que corresponen a l'autoritat competent.

Article 145. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell.

1. La transformació de Sòl Urbanitzable a Sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

SECCIÓ PRIMERA- DISPOSICIONS GENERALS.

Article 146. Definició i tipus. Identificació.

1. El Sistema d'espais lliures de Les Franqueses del Vallès inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

Article 147. Regulació.

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

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS.

Article 148. Definició i identificació.

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació de sèrie 4

Article 149. Titularitat.

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà serà de titularitat pública.

Article 150. Règim general

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

Article 151. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: espais lliures.
2. Usos compatibles:

- a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

- b. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
- c. S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans.

Article 152. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a que es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 4,5 metres.
 - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
4. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament públic caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjar superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per la ubicació d'un gruix mínim de terres de 60 cm.
5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA HIDROLÒGIC

Article 153. Definició i identificació.

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació

Article 154. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.

Article 155. Règim general.

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Article 156. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

Article 157. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
3. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
4. Les administracions públiques competents per raó de la matèria, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

5. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les esorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERAL.

Article 158. Definició i tipus. Identificació.

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipament i serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:
 - Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'infraestructures de serveis tècnics

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Article 159. Definició.

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació.

Article 160. Titularitat.

1. En sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 161. Règim general.

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació dels equipaments, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

Article 162. Condicions d'ús.

1. Usos dominants: equipaments que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla General, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat aquest Pla General determina aquest ús com a dominant.

Article 163. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'edificabilitat màxima serà:
 - En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sòl, excepte que un Pla Especial d' Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons el tipus de parcel·la i usos previstos.
 - En els altres casos, en sòl urbà, serà el de la zona colindant.
2. En els altres casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es redactarà un Pla Especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte a l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.
3. En qualsevol cas l'edificabilitat màxima d'un equipament i la seva ocupació en un lloc concret, respectaran sempre la condició sobre aquella part de sòl qualificada d'equipament i identificada en els plànols que restarà lliure d'edificació. No obstant, l'edificabilitat corresponent a aquest espai podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada d'equipament.
4. Condicions d'ordenació a l'àmbit dels carrers Terme, Empordà, Provença i plaça Catalunya:
 - Edificabilitat màxima: 1 m²st/m²sòl
 - Es redactarà un Pla especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi i ordeni la volumetria de la implantació en relació als habitatges dotacionals creats i en relació a la topografia del terreny existent, els accessos i els aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta

respecte a l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS.

Article 163 bis. Definició.

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, parcs mòbils de maquinària, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

Article 164. Titularitat.

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

Article 165. Règim general.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò que disposen aquestes Normes en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari d'acord amb el que disposa l'article 67.1.e) de la Llei 2/2002. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

Article 166. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

Article 167. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà d'1m²st/m²sòl en general i de 0,4 m²st/m²sòl per a les estacions de servei.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. En sòl Urbà i Urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.
 - e. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.

CAPÍTOL SISÈ: SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Article 167 bis. Sistema d'habitatge dotacional públic (HDP)

1. El sistema urbanístic d'habitatges dotacional públic, clau HDP, correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, el sòl es destina a la construcció d'habitatges destinats expressament a col·lectius amb necessitats específiques i pocs recursos, per a facilitar-los l'accés a l'habitatge dins del municipi

La qualificació d'habitatge dotacional públic s'integra com un ús dotacional dins del concepte de sistemes del Pla General d'Ordenació urbana del Les Franqueses del Vallès, amb el règim propi definit. Els espais inclosos en el sistema d'habitatge dotacional públic seran de titularitat pública.

Les ulteriors modificacions de planejament general que prevegin àmbits destinats a sistema d'habitatge dotacional concretaran els paràmetres urbanístics aplicables a cadascun dels àmbits esmentats, o derivaran aquesta concreció en un Pla de millora urbana, en funció de les necessitats concretes de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn. I tindran com a mínim el següent contingut:

- Justificació de la necessitat d'augmentar la reserva de sistema dotacional públic, clau HDP, i que aquest increment no perjudica les reserves de sòl destinades a equipaments comunitaris i que no es produeix un desequilibri de les mateixes.
- Incorporació d'una memòria social que justifiqui en cada cas les reserves concretes per a habitatges dotacional públic.
- Determinació de l'edificabilitat, densitat i volumetria, així com els usos complementaris admesos en planta baixa, justificades en relació amb l'entorn, o la derivació de la seva concreció en un Pla de Millora Urbana.

Per a tot el que no es troba regulat expressament en aquest article, regeixen les disposicions de les Normes urbanístiques per al tipus d'ordenació assignat al sòl corresponent, les ordenances d'edificació i disposicions legals vigents en matèria d'habitatge.

2. Paràmetres aplicables a l'àmbit qualificat de sistema d'habitatge dotacional públic del carrer Terme, Empordà, Provença i plaça Catalunya:

- Condicions d'edificació: les de la zona residencial en illa tancada, alçada reguladora de 9,75 m corresponents a planta baixa, dues plantes pis i sotacoberta i fondària edificable de 15 m.
- Densitat màxima: 86 habitatges.
- Ús dominant: habitatge dotacional.
- Usos compatibles: els directament relacionats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.
- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional amb la finalitat de servei de vigilància i de manteniment de la instal·lació.
- S'admet l'ús d'equipament educatiu en planta baixa.

3. Als sòls qualificats de sistema d'habitatge dotacional públic a la Unitat d'actuació UA22 es fixa un màxim de 16 habitatges.

4. Paràmetres aplicables a l'àmbit qualificat de sistema d'habitatge dotacional públic del sector J, l'Espolsada:

- Densitat màxima: 48 habitatges
- Ús dominant: habitatge dotacional de lloguer per a joves i gent gran.
- Usos compatibles: aparcament i local amb ús d'equipament educatiu (650 m²st)

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA

Article 168. Objectius.

En aquesta zona l'objectiu principal del Pla General és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i d'ús actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Article 169. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER.

- Alineació del carrer o vial.
- Rasant del carrer o vial.
- Reculada d'edificació en relació al carrer.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la
- Alineació de façana.
- Fondària edificable.
- Espai lliure interior d'illa.

SOBRE L'EDIFICI

- Altura reguladora màxima.
- Regles sobre determinació d'altures.
- Equivalències de l'altura.
- Nombre màxim de plantes
- Planta baixa.
- Planta entresolat.
- Planta soterrani.
- Façana.
- Coberta de l'edifici.
- Façana posterior.
- Mitgera.
- Cossos sortints.
- Elements sortints.
- Edificació auxiliar a l'interior de pati d'illa.
- Tanques.

Article 170. Sobre el carrer

1. Alineació de carrer o vial.

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

2. Rasant del carrer o vial.

Es determina com la intersecció del pla de l'alineació de carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

3. Reculada d'edificació en relació al carrer.

Les reculades es classificaran tal com s'estableix a l'article 61
Les condicions d'edificació s'estableixen tal com s'indica als apartats següents;

a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.

Les alineacions reculades de la modalitat a, s'admetran sempre que es generi es destini a l'eixamplament del vial, havent-se de cedir el corresponent sòl gratuïtament al municipi i corrent les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris confrontats..
L'ordenació exacta es definirà en un Estudi de Detall.

b. Reculada de la façana en planta baixa de la totalitat de la part d'una illa.

A la planta baixa es permeten façanes porticades sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 3,00 m. i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.

Els propietaris de les finques reculades assumeix els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

Article 171. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Parcel·la.

Per a modificar la parcel·lació actual, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000, caldrà la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.
La parcel·la mínima es fixa en 100 m²., sempre que al menys 70 m² per planta siguin edificables segons les condicions d'edificació aplicables. D'aquesta norma s'exceptuen les parcel·les independents existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, havent-se d'acreditar registralment aquest caràcter.

2. Alineació de façana.

La línia on s'ha de situar l'edifici, en aquest cas, coincideix amb l'alineació del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

3. Fondària edificable

La fondària edificable es delimita per la distància entre la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

En general, la fondària edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa. Malgrat això, la necessària adaptació als models parcel·laris determina variacions a aquesta regla.

En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable i la cota de fondària corresponent. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació

expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals

4. Espai lliure interior d'illa.

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació 4 a escala 1/2.000. Amb caràcter general es prohibeixen les construccions auxiliars en el pati d'illa. Excepcionalment es permetran les construccions que resultin dels desnivells del terreny d'acord amb l'article 172.15.

En tot cas, l'edificació auxiliar serà en planta baixa i l'altura màxima permesa serà de 3 metres i l'acondicionament de la coberta serà no transitable. En cap cas aquestes construccions originaran vistes directes als patis veïns.

No s'admet la construcció d'habitatges en l'interior de pati d'illa ni tampoc la ubicació de peces que no siguin ampliació de les de l'habitatge de planta baixa.

Als interiors de pati d'illa amb accés des del carrer mitjançant un passatge privat cobert no es permeten les construccions auxiliars ni l'edificació en planta soterrani.

Article 172. Sobre l'edifici

1. Planta baixa.

1. L'altura mínima de la planta baixa serà de 3m., en el cas d'habitatges podrà ser de 2,50 m.

2. La planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota; respectivament, que corresponen a la parcel·la.

3. En els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

4. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

2. Entresolat

Els entresolats, o planta baixa partida, es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent a l'exterior.

1. Se separaran un mínim de tres (3) metres de totes les façanes.

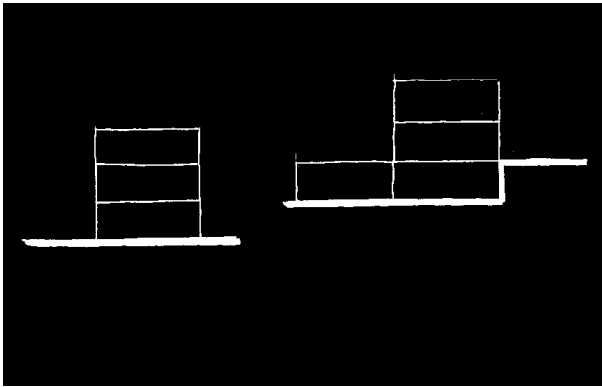
2. La seva alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres.

3. Planta Soterrani

1. És d'aplicació el que s'estableix a l'article 78.

2. El pati d'illa és totalment edificable en planta soterrani.

3. Els soterranis es podran estendre en l'espai lliure interior de l'illa en els casos de desnivell detallats a l'esquema adjunt.



La part superior del forjat de la planta soterrània haurà de quedar dessota de la resant del carrer superior en tota l'amplada del solar.

4. Altura reguladora màxima

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

Per sobre l'altura reguladora màxima només es permetran:

1. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
2. Els espais sota coberta que en resultin seran habitables, d'acord amb les condicions de la regulació detallada de la planta sotacoberta..
3. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
4. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m., si són transparents amb reixes i 1 m. si són opaques.
5. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, podent aixecar-se fins a 1,80 m., si són transparents, reixes o similars i 1 m. si són opaques.

5. Regles sobre determinació d'altures.

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

1.- Edifici amb façana a una sola via

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

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

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè

això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

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

Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor altura en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent al vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

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

6. Equivalències de l'altura

Quan en els plànols s'assenyala l'alçada en metres o plantes s'aplica el quadre d'equivalències següent:

Plantes	Metres
PB	4,5
PB+1	7,5
PB+2	10,5
PB+3	13,5
PB+4	16,5
PB+5	19,5

7. Nombre màxim de plantes

S'expressen en els plànols d'ordenació sèrie 4.

8. Façana

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

9. Façana posterior

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideren posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

10. Mitgera

Totes les mitgeres que estiguin al descobert hauran de tenir el tractament de façana. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.

En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a *partions* de la parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

11. Cossos sortints

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta.

S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en pla pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.

12. Vol màxim

Els cossos sortints no podran estar a una altura inferior a 3'00 m. mesurats des de la rasant del carrer.

El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la quinzena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, es retirarà 60 cm. respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què reula, amb el límit màxim d'1,20 m.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45 % .

No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials l'amplada dels quals sigui inferior a 20 m. o en els edificis amb façana de longitud inferior a 7m.

13. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa

No podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, ni un vintè de la distància entre façanes en el cas de patis d'illa de forma irregular amb un vol màxim, en tot cas d'1,20 m.

A l'espai lliure d'interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la fondària edificable.

Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de longitud de façana, els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç d'aquella longitud. En tots dos casos, els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a 100 cm. de la paret mitgera.

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

14. Elements sortints

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents:

No s'admeten els elements sortints a la planta baixa .

S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3'00 m., per sobre de la rasant i que llur vol no sigui superior en cap punt al que es regula per als cossos sortints.

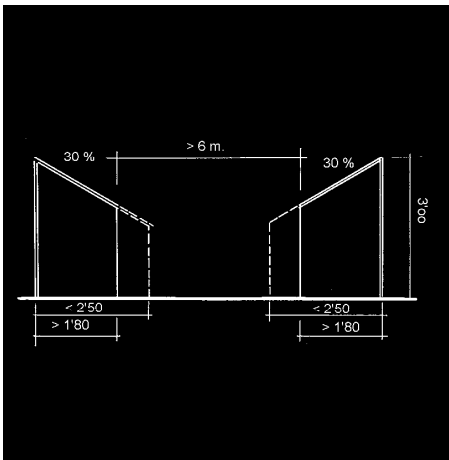
Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s' inclouen en el concepte d' elements sortints regulats en aquest article de les normes.

15. Edificació auxiliar a l'interior de pati d'illa

No es permeten els edificis auxiliars en el pati d'illa, amb les excepcions detallades a l'article 171.4 i als punts següents:

1. En els solars situats entre el carrer de cota més baixa i el centre de pati d'illa, es podrà edificar en planta baixa en l'interior del pati d'illa, amb la condició que el forjat de la planta baixa quedi per dessota del forjat de la planta soterrani (existent o possible), del carrer de cota superior en tots els seus punts. Aquesta construcció no podrà originar vistes als solars veïns. La coberta serà no transitable.

2. Excepcionalment, en els punts assenyalats al plànol d'ordenació, es podran edificar porxos oberts en planta baixa a l'espai lliure interior de l'illa, d'acord amb el model següent:



Si el porxo és superior a 1'80 m. la distància real o possible amb el porxo oposat serà superior a 6m.

La distància mínima entre pilars serà de 3 m. El gruix màxim dels pilars serà de 0'30 m.

3. Es podrà edificar en planta baixa en l'interior del pati d'illa quan el pati estigui totalment envoltat d'edificacions en planta baixa. En aquest cas el forjat se situarà per dessota del de la cota més baixa que el limití. Aquesta construcció no podrà originar vistes a les finques veïnes. La coberta serà no transitable.

16. Tanques

L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 1'5 m. en els espais lliures interiors d'illa., quan les tanques siguin tangents al carrer i en el límits de parcel·la. Poden arribar fins 1'80 m. amb elements calats.

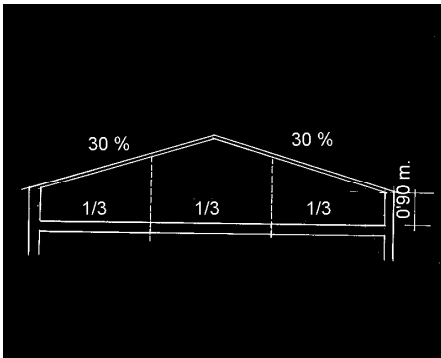
Les tanques fent front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes

17. Planta coberta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements assenyalats a la regulació general dels paràmetres.

18. Planta sotacoberta.

Es permet la construcció d'una planta sotacoberta d'acord amb el model següent, quan la coberta de l'edifici sigui inclinada amb un pendent del 30%



La distància 0'90 serà aplicada des de la part superior forjat del darrer pis. Fins l'encontre de la part superior del forjat de coberta amb el pla de façana. En aquest cas, el terra del darrer forjat o el paviment de la planta sotacoberta, es desenvoluparà al mateix nivell. Únicament serà habitable el terç central.

Aquest volum de la planta sotacoberta es desenvoluparà per sobre l'altura del darrer forjat de l'edifici, tant si és igual o inferior a l'altura reguladora reguladora. El terç central serà habitable solament si s'integra a un habitatge de la planta inferior que haurà de tenir com a mínim (en la planta inferior) les dependències d'un habitatge reduït segons decret d'habitabilitat.

En els carrers del nucli urbà de Llerona amb una altura reguladora de planta baixa i pis (7'5 m.), es permet desenvolupar en dos forjats de planta pis tot el volum situat sota coberta de forma integrada en habitatges independents.

Article 172 bis. Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Educatiu
- f) Recreatiu
- g) Esportiu
- h) Sociocultural
- i) Sanitari
- j) Assistencial
- k) Industrial tipus 1 en situació 1.
- l) Bars, restaurants i similar.

SECCIÓ SEGONA. SOTS –ZONES EN RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA (I)

Article 173. Establiment de les sots-zones

S'estableixen diverses sots-zones. En cadascuna de les quals varien els valors dels paràmetres que es relacionen en els articles següents.

En els sectors en els quals s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar i sense modificació prèvia del planejament parcial:

- a. La superfície de sostre per a ús residencial no podrà superar el que determini el pla parcial per aquest ús. El nombre màxim d'habitatges vindrà determinat pels que s'obtinguin de l'aplicació del decret d'habitabilitat 28/1999, de 9 de febrer.
- b. Només es podrà dedicar a l'ús d'habitatge el sostre edificable previst per a altres usos si es destina a habitatges de protecció oficial.

Article 174. Can Calet.

(I-A)

Altura reguladora: 9'75 m.
Plànol d'ordenació 4.3.

(I-B)

Altura reguladora: 9'75 m.
No s'admeten els habitatges en planta baixa.
Plànol d'ordenació: 4.3.

Article 175. Can Prat

(I-A)

Altura reguladora: 9'75 m.
Plànol d'ordenació 4.4. i 4.5.

(I-B)

Altura reguladora: 9'75 m.
No s'admeten els habitatges en planta baixa.
Plànol d'ordenació: 4.3.

Article 176. Can Ganduxer

(I-A)

Alçada reguladora: 9'75 m.
Plànol d'ordenació 4.5.

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL AMB PERÍMETRES REGULADORS PREDETERMINATS

Article 177. Objectius.

En aquesta zona l'objectiu principal del Pla General és l'ordenació de l'edificació aïllada o alineada d'acord amb els perímetres i altures reguladores predefinites pel planejament derivat que ha desenvolupat aquest pla general fins el dia d'aprovació d'aquesta revisió. És objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

També és objectiu del pla en aquesta zona mantenir els ritmes de composició determinats per la repetició dels perímetres reguladors.

Article 178. Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

- Alineació del carrer o vial.
- Alineació de façana.
- Reculades.
- Rasant del carrer o vial
- Tanques

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

- Parcel·la.
- Perímetre regulador.
- Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

SOBRE L'EDIFICI.

- Modalitats d'edificació.
- Intensitat d'edificació.

- Ocupació.
- Nombre de plantes.
- Altura reguladora
- Construccions auxiliars
- Coberta
- Sotacoberta

Article 179. Sobre el carrer.

1. Alineació del carrer o vial.

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici.

2. Alineació de façana.

La façana de l'edifici, o del conjunt d'edificis inclòs en un perímetre regulador concidirà amb aquest perímetre.

3. Reculades

Es permeten les reculades de l'edificació en relació al perímetre regulador, amb les limitacions derivades del que es preveu a l'article 180-2 "Perímetre regulador".

4. Rasant de carrer o vial.

Es d'aplicació el que es preveu a l'article 170-1 Zona residencial en illa tancada.

5. Tanques

Es regula segons el que s'assenyala a l'article 189-4."Zona residencial unifamiliar"

Article 180. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Parcel·la

Per a modificar la parcel·lació actual, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000, caldrà la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació. La parcel·la mínima es fixa en 100 m², sempre que al menys 70 m² siguin edificables.

2. Perímetre regulador

El perímetre regulador és grafiat als plànols d'ordenació sèrie 4.

És criteri general del pla el manteniment del ritme de separació dels edificis. Per aquest motiu només es permetran petites variacions regulades segons les condicions següents.

A efectes de la regulació de les possibles variacions del perímetre regulador es diferencien dos tipus de trams.

1 Trams fixos, que coincideixen amb la part del perímetre regulador que dona façana a un carrer.

En aquesta part del perímetre regulador només es pot variar l'alineació de l'edificació mitjançant porxos oberts que ocupin 1/3 de la longitud assenyalada als plànols d'ordenació.

2. Trams variables, que coincideixen amb les façanes laterals i posteriors, que limiten amb altres parcel·les.

En aquesta part del perímetre regulador es pot variar l'alineació de l'edificació respectant les distàncies mínimes als veïns.

En cap cas les variacions implicaran un augment de l'ocupació en planta i la intensitat d'edificació.

3. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

No es permet cap tipus d'edificació auxiliar en aquest espai

Article 181. Sobre el solar i l'edifici

1. Modalitats d'edificació

S'estableixen tres modalitats d'edificació:

1. Edificis unifamiliars aïllats inclosos en un únic perímetre regulador.
2. Edificis unifamiliars en filera inclosos en un perímetre que inclou un tram d'alineació.

3. Blocs plurifamiliars entre mitgeres.

2. Intensitat d'edificació.

La superfície edificable és la que resulta de la multiplicació de la superfície del perímetre regulador pel nombre de plantes detallat als plànols d'ordenació sèrie 4

3. Ocupació.

L'ocupació màxima de cada parcel·la és determinada per la superfície del polígon grafiat als plànols d'ordenació.

4. Nombre de plantes.

El perímetre regulador és grafiat als plànols d'ordenació sèrie 4.

5. Altura reguladora

L'altura reguladora màxima serà de:

Planta baixa 4,50 m.

Planta baixa i pis 7 m.

Planta baixa i dos pisos 8'50 m.

6. Construccions auxiliars

No es permeten, excepte quan s'indica explícitament..

7. Coberta

Es regula segons el que s'assenyala a l'article 191-8."Zona residencial unifamiliar" pels edificis unifamiliars aïllats, i segons " el que s'assenyala a l'article 171-17 "Zona residencial en illa tancada pels edificis unifamiliars en filera i pels blocs plurifamiliars.

8. Sotacoberta

Es regula segons el que s'assenyala a l'article 191-9."Zona residencial unifamiliar" pels edificis unifamiliars aïllats, i segons " el que s'assenyala a l'article 171-18 "Zona residencial en illa tancada" pels edificis unifamiliars en filera i pels blocs plurifamiliars.

SECCIÓ QUARTA. SOTS –ZONES EN RESIDENCIAL AMB PERIMETRE REGULADOR
PREDETERMINAT (II)

Article 182. Establiment de les sots-zones

En cadascuna de les sots-zones varien els valors dels paràmetres que es relacionen en els articles següents.

Article 183. Can Prat

(II-A)

Tram fix (separació carrer) 5m.

Tram variable (separació veïns) mínim 3 m.

Ocupació màxima 30%

Intensitat d'edificació 0,60 m²st/m²sl., amb una superfície construïda màxima de 240 m².

La planta segona no pot ocupar més del 50% de la planta primera.

Plànol d'ordenació 4.4.

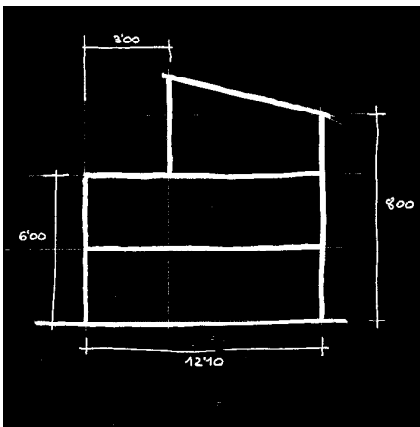
Article 184. Can Xiol

(II-A)

Tram fix (separació carrer) 5 m.
Tram variable (separació veïns) mínim 3 m.
Ocupació màxima 30%.
Intensitat d'edificació 0,40 m²/m² sl.
La planta segona no pot ocupar més del 50% de la planta primera.
Plànol d'ordenació 4.7.

Article 185. Escola Joan Camps

(II-B)



Façana est, alçada reguladora: 6 m. (planta baixa + 1 pis).
Façana oest, alçada reguladora: 8 m (planta baixa + 1 pis+sota-coberta).
Fondària edificable de la sota-coberta en una sola pendent: 9'10 m.
Plànol d'ordenació 4.7.

Article 186. Tagamanent.

(II-C)

S'admet la construcció de porxos oberts en planta baixa adossades a l'edificació principal de les mateixes característiques que la "Zona residencial en illa tancada". Amb una amplada fixa de 1'80 m.
Les plantes baixes situades a la part posterior de les parcel·les es dedicaran a l'ús de garatge i no es podran segregar de l'edificació principal. Es cobrirà una vessant amb pendent del 30% abocant les aigües al jardí.
Plànol d'ordenació 4.6 i 4.7.

Article 186 b. Can Ganduxer

(II-D)

Les determinacions sobre fondàries edificables, altura reguladora, i la resta de les condicions d'edificació són les definides en els estudis de detall aprovats pel sector.

SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Article 187. Definició i objectius.

Comprèn els sòls on s'ha construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis, segons el model tradicional de ciutat jardí. Es objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Article 188. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

- Alineació del carrer o vial.
- Alineació de façana.
- Rasant del carrer o vial
- Tanques.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

- Forma i mida de la parcel·la
- Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.
- Adaptació topogràfica i moviment de terres.

SOBRE L'EDIFICI.

- Desenvolupament del volum edificable
- Intensitat d'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Separacions mínimes.
- Vols dels elements i cossos sortints.
- Planta soterrani
- Planta coberta
- Planta sotacoberta.
- Edificacions auxiliars

Article 189. Sobre el carrer

1. Alineació del carrer o vial.

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici.

2. Alineació de façana.

En aplicació de les condicions de separació dels edificis en relació als lindars de la parcel·la.

3. Rasant del carrer o vial

Es d'aplicació el que es preveu a l'article 170-2 Zona residencial en illa tancada.

4. Tanques

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves

L'alçada màxima de les tanques opaques al límit del carrer en cap cas no podrà superar l'altura de 1,50 m. amidats des de la resant del carrer.

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap no podrà superar l'altura de 1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Article 190. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Forma i mida de la parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva amplada mínima en 12 m.

Tanmateix, s'aplicaran preferentment els valors previstos en el seu cas a la regulació de les àrees d'actuació aprovades anteriorment a l'aprovació definitiva d'aquesta revisió.

També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.

2. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador

Es tractarà exclusivament amb jardineria. No s'hi permetran edificacions auxiliars.

3. Adaptació topogràfica i moviment de terres

Les plataformes de nivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre o a més de 2,20 per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassi els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sota de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 metres.

Article 191. Sobre el solar i l'edifici

1. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, només podrà desenvolupar-se en un únic edifici principal, o diverses unitats d'edificació, corresponents a un únic habitatge, que compleixin les separacions mínimes exigides.

Per adaptar els teixits originats a partir de plans parcials, especials i unitats d'actuació aprovades anteriorment a l'aprovació definitiva d'aquesta revisió, es defineixen diverses sots-zones.

2. Intensitat d'edificació.

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·la en 0,50 m²s/m²s.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la parcel·la.

4. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima serà de 7,5 m., corresponents a planta baixa i pis.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

5. Separacions mínimes.

Les separacions amb el llinar vial es fixen en 6 m.

Les altres separacions seran de 3 m.

Per a parcel·les existents abans de l'aprovació provisional d'aquest Pla General, quan no sigui possible inscriure-hi un edifici d'habitatges, les separacions es podran disminuir, fins a 3 m. del vial i 1,5 dels laterals.

6. Vol dels cossos sortints

El vol dels cossos sortints, tancats i semitancats, és limitat per la superfície del sostre edificable de la parcel·la.

En els percentatges d'ocupació màxima es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

En relació a les separacions als límits de la parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

7. Planta soterrani

Les plantes del soterrani, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del pati o espai intermedi. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la .

8. Planta coberta

Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30) i l'arrencada de la que se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m. si són transparents o de reixes.

Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

9. Sotacoberta

Les golfes resultants del desenvolupament de la coberta seran habitables sempre que no ocupin més d'un terç de la superfície de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum,

10. Construccions auxiliars

No es permeten les construccions auxiliars.

Article 192. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

L'ús residencial s'adscriu a vivenda unifamiliar.

Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

SECCIÓ SISENA. ZONA COMERCIAL EN ILLA TANCADA

Article 193. Definició i objectius.

Comprèn els sòls del nucli urbà on predomina l'edificació industrial i que la revisió del pla general proposa transformar en comercial compatible amb els teixits residencials annexos.

Article 194. Sistema d'ordenació.

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació segons alineació de vial. Subsidiàriament seran d'aplicació les condicions d'ordenació física de la zona "Residencial en illa tancada".

Article 195. Condicions per al manteniment de l'ús industrial.

Els usos industrials existents podran mantenir-se mentre no esdevinguin radicalment incompatibles amb l'ordenació. Les activitats de nova implantació hauran de ajustar-se a l'ús comercial de la zona.

Article 196. Les condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER.

- Alineació del carrer o vial.
- Reculada d'edificació en relació al carrer.
- Rasant del carrer o vial.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la
- Alineació de façana.
- Fondària edificable.
- Espai lliure interior d'illa.

SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI

- Planta baixa.
- Planta entresolat.
- Planta soterrani.
- Altura reguladora màxima.
- Regles sobre determinació d'altures.
- Equivalències de l'altura.
- Nombre màxim de plantes
- Façana.
- Coberta de l'edifici.
- Façana posterior.
- Mitgera.
- Cossos sortints.
- Elements sortints.
- Tanques.

Article 197. Sobre el carrer.

1. Alineació del carrer o vial.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

2. Reculada d'edificació en relació al carrer.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

3. Rasant del carrer o vial.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

Article 198. Sobre l'illa i la parcel·lació.

1. Parcel·la

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

2. Alineació de façana.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

3. Fondària edificable.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

4. Espai lliure interior d'illa.

Es permet l'ocupació total de l'illa en planta baixa

Article 199. Sobre el solar i l'edifici

1. Intensitat màxima d'edificació per parcel·la

Es deduirà de l'aplicació dels paràmetres de façana, fondària edificable, altura reguladora i nombre màxim de plantes. Subsidiàriament serà de: 1,75 m² de sostre/m² de sòl.

2. Volum màxim edificable per parcel·la

Es deduirà de l'aplicació dels paràmetres de façana, fondària edificable, altura reguladora i nombre màxim de plantes. Subsidiàriament serà de 9 m³. Per m² de sòl.

3. Planta baixa.

Altura mínima: 3 m.

4. Planta entresolat.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

5. Planta soterrani.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

6. Planta sotacoberta.

No es permet l'aprofitament de la planta sotacoberta

7. Altura reguladora màxima.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

L'alçada màxima només es podrà superar en els elements tècnics de les instal·lacions que es subjectaran a les condicions següents:

L'ocupació màxima en planta d'aquests elements no podrà superar el 15% de la superfície total en paral·lel

Article 199 bis. Condicions d'ús.

Es permetran els usos següents:

Comerç petit i mitjà.

Oficines

Industrial tipus I, situació 4

Bars, restaurants i similars

SECCIÓ SETENA. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 200. Definició i objectius.

Comprèn els sòls on s'han construït instal·lacions industrials, sense continuïtat de l'edificació, deixant espais intermedis.
Es objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de parcel·lació i edificació actuals.

Article 201. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 202. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

- Alineació del carrer o vial.
- Alineació de façana.
- Rasant del carrer o vial
- Tanques.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

- Forma i mida de la parcel·la
- Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

SOBRE L'EDIFICI.

- Desenvolupament del volum edificable
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Separacions mínimes.

Article 203. Sobre el carrer

1. Alineació del carrer o vial.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

2. Alineació de façana.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

3. Rasant del carrer o vial

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

4. Tanques.

Es d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada"

Article 204. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Forma i mida de la parcel·la

1. La parcel·la mínima per a indústries que es situïn de forma independent es fixa en 1000 m².
2. La parcel·la mínima per a indústries que es situïn conjuntament amb d'altres edificacions en una illa es fixa en 400 m².

Article 205. Sobre l'edifici

1. Desenvolupament del volum edificable

Es preveuen dos tipus de desenvolupament del volum edificable:

1. Indústries que se situen de manera independent, separades dels diversos lindars de la parcel·la.
2. Indústries que se situen en conjunts alineats, però separats dels diversos lindars de la parcel·la.
Condicions per a cada indústria independent dintre del conjunt:
Amplada mínima 12 m.
Superfície construïda mínima 240 m².
Alçada reguladora màxima 8,25 m.

Si no s'assenyalen diferències en la regulació dels diversos paràmetres, en els dos casos seran d'aplicació els mateixos valors.

2. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la.
2. Sens perjudici de l'anterior, s'admetrà una ocupació màxima del 70% en parcel·les que tinguin una superfície mínima d'una hectàrea per a una única indústria, sempre i quan es justifiqui la necessitat atesa la dimensió dels productes i/o de la maquinària emprats per a l'exercici de l'activitat. En aquets casos, no es permetrà la construcció d'entresolat.
El compliment d'aquets requisits haurà d'acreditar-se en el moment en que es sol·liciti llicència d'obres per a la construcció de les instal·lacions necessàries per l'exercici de l'activitat junt amb la sol·licitud de la llicència ambiental.

3. Altura reguladora màxima

L'altura màxima es fixa en 15 m.

4. Nombre màxim de plantes

Planta baixa + entresolat ocupant el 50% de la planta baixa i integrat a la planta baixa, per a cada edificació independent. No obstant l'anterior, no es permetrà la construcció de planta entresolat en cas que l'ocupació de la parcel·la sigui superior al 50% de la seva superfície, d'acord amb l'establerts a l'apartat 2 del present article.

5. Separacions mínimes.

1. La separació mínima respecte dels vials o límit de l'illa es fixa en 10 m.
2. Les altres separacions seran de 10 m.

Article 206. Condicions d'ús.

Industrial tipus I, II i III

Comercial, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial (article 9.5 del PTSEC 2001-2004)

Oficines i serveis

Magatzems

Bars, restaurants i similars

Funerari

Serveis tècnics

Aparcament

Recreatiu

SECCIÓ VUITENA. SOTS-ZONES EN ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (V)

Article 207. Carrer Barcelonès. (V-A)

Separació vial: 4'40 m.
Separació fons parcel·la: mínim 6 m.
Edificació entre mitgeres

Plànol d'ordenació 4.1.

Article 207-b. Polígon Congost. (V-B)

Edificació entre mitgeres, alineada a vial, a excepció del camí antic de Vic, on la separació serà com a mínim de 6 m.
Separació al fons de parcel·la: 3 m. mínim.

Article 207-c. Ampliació Polígon Congost. (V-C)

Altura reguladora: 8'50 m.
Separació de l'edificació al pas central accés al verd públic: 6 m.
S'admet la subdivisió de naus amb una façana mínima de 11 m., amb accés directe des del carrer.
S'admeten cossos sortints i ràfecs amb un vol de 1'20 m

Article 207-d Carrers Gran Bretanya i Àustria (Pla de Llerona) (V-D)

S'admet la subdivisió de naus amb una façana mínima de 12 m.
Separació del carrer: 10 m.
Separació veïns: 6 m.
Altura màxima: 8'25 m.

SECCIÓ NOVENA. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (VI)

Article 208. Zona industrial en illa tancada

1. Definició i objectius

Comprèn els sòls del nucli urbà on predomina l'edificació industrial.

Es planteja dues opcions de desenvolupament, segons es mantingui l'actual ús industrial o es transformi per ús residencial o d'equipaments, establint-se la regulació aplicable a cada alternativa.

2. Sistema d'ordenació

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació segons vial.

3. Condicions per al manteniment de l'ús industrial

Mentre no es procedeixi d'acord amb el procediment regulat al punt següent, es permetrà l'edificació amb les següents condicions:

1. A les actuals edificacions industrials les obres s'adequaran a:

- a) La intensitat d'edificació per parcel·la serà 1,75 m² de sostre per m² de sòl.
- b) El volum màxim edificable per parcel·la serà de 9 m³ per m² de sòl.
- c) L'alçada màxima serà de 10,30 m.

L'alçada màxima només es podrà superar en els elements tècnics de les instal·lacions que es subjectaran a les condicions següents:

- L'ocupació màxima en planta d'aquests elements no podrà superar el 15% de la superfície total en paral·lel.

d) Es permet l'ocupació total de l'illa en planta baixa.

e) A les altres plantes, l'ocupació serà del 60% de la parcel·la.

f) Es permetran els usos següents:

- a) magatzem
- b) comercial
- c) oficines al servei de les instal·lacions industrials
- d) estacions de servei i garatges
- e) industrial en categories 1, 2, 3 i 4.
- f) residencial: 100 m² per cada instal·lació industrial
- g) bars, restaurants i similars

2. A les parcel·les ocupades per edificis residencials podran realitzar-se obres d'acord amb les condicions fixades en els plànols d'ordenació sèrie 4 a escala 1/2000.

3. En tot cas s'admetran les obres extraordinàries de serveis higiènics obligatoris segons la legislació vigent, podent-se sobrepassar, si cal, les condicions de l'apartat 1.

4. Condicions per a la transformació de l'ús industrial

Haurà d'elaborar-se un Pla Especial.

Haurà d'assegurar-se la continuïtat de les línies de comunicació viària actual. La superfície adscrita a vialitat no podrà reduir-se.

L'índex d'edificabilitat bruta és de 0,75 m²s/m²s. Per als usos industrial, comercial o magatzems, l'edificabilitat es situarà entre un índex mínim de 0,20 m²s/m²s i de 0,35 m²s/m²s.

S'hauran de cedir els terrenys equivalents almenys al 30% de superfície total per a espais lliures i vialitat.

Serà d'aplicació les condicions d'edificació de la zona residencial en illa tancada.

Serà d'aplicació les condicions d'ús de la mateixa zona, no admetent-se l'ús industrial de 2a i 3a categoria.

CAPÍTOL SEGON. ÀREES D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 209. Àrea d'actuació 3.

Definició.

Compren els terrenys situats a "La Ferreria" en l'extrem Sud del Camí Ral.
La superfície és de 3.202 m2.

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de l "Residencial en illa tancada"
Segons pla especial aprovat definitivament.
Les condicions queden definides als plànols d'ordenació. 4.2.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 210. Àrea d'actuació 14.

Definició.

Compren els terrenys situats a l'oest de la via del Ferrocarril de Puigcerdà a l'alçada de l'estació de Corró d'Avall.
La superfície de 35.000 m2.

Condicions d'ordenació.

Segons planejament aprovat. (Modificació de P.G.O)
Unitat d'Actuació
Les condicions queden definides en el plànol d'ordenació 4.4..

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o per concertació

Article 211. Àrea d'actuació 15.

Definició.

Compren els terrenys situats entre la carretera de Cànoves, can Ganduxer i l'antiga UA 5 que queden delimitats en el plànol d'ordenació.4.5.

La superfície es de 7.200 m2.

Condicions d'ordenació.

Les determinacions del Pla general es desenvoluparan mitjançant un pla de millora urbana que resolgui la connexió amb la carretera i sectors confrontants.
La qualificació és la de residencial unifamiliar.
Els espais de cessió, exclosos els vials, seran de 2.100 m2 dels quals un mínim de 700 m2 hauran de dedicar-se a verd públic.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 212. Àrea d'actuació 16 A-B.

Definició.

Correspon als terrenys de les antigues instal·lacions de can Macià a la carretera de Ribes
Superfície: 6.524 m2.

Condicions d'Ordenació

La qualificació és de I "Residencial en illa tancada"

Unitat d'Actuació

Les condicions queden definides en els plànols d'ordenació. 4.4.

S'urbanitzarà l'àmbit de la unitat d'actuació d'acord amb la vialitat i el verd públic definida en els plànols. Segons planejament aprovat.

S'haurà de conservar la Torre inclosa en el pla especial del patrimoni històric arquitectònic.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 214. Àrea d'actuació 17.

Definició.

Comprèn els terrenys situats entre els carrers Àngel Guimerà, la Via Ferrocarril i el Torrent de Santa Margarida.

La superfície és de:6.763 m2

Condicions d'Ordenació.

La qualificació és de III "Residencial Unifamiliar".

Unitat d'Actuació.

Condicions definides en el plànol d'ordenació..4.8.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 215. Àrea d'actuació 19.

Definició.

Correspon als antics terrenys militars junt al camí antic de Vic.

La superfície es: 42.000 m2.

Condicions d'Ordenació.

La qualificació és de V "Industrial d'edificació aïllada"

Unitat d'Actuació

Segons planejament aprovat.

Condicions definides en el plànol d'ordenació. 4.4.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 216. Àrea d'actuació 20.

Definició

Comprèn els terrenys situats entre els carrers Extremadura, Menorca i Ametllers.

La superfície es: 1.649 m2.

Condicions d'ordenació

La qualificació és de I "Residencial en illa tancada"
Unitat d'Actuació
Condicions d'ordenació reflectides en el plànol d'ordenació. 4.2

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 217. Àrea d'actuació 21b.

Definició

Compren els terrenys compresos entre els carrers de Sant Antoni i de Sant Joaquim i la carretera de Cànoves.

La superfície es: 8.500 m2.

Sostre edificable: segons paràmetres (profunditat i nº de plantes) dibuixats en plànol d'ordenació 4.4

Sistemes: espais lliures i vialitat segons plànol d'ordenació 4.4

Condicions d'ordenació

La qualificació és de I "Residencial en illa tancada"
Unitat d'Actuació

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 218. Àrea d'actuació 22.

Definició

Compren els terrenys situats al Sud del camí de Llerona a Marata al Nord Est del nucli urbà de Llerona.

La superfície es: 8.245 m2.

Condicions d'ordenació

La qualificació és de I "Residencial en illa tancada"

Unitat d'Actuació

Condicions definides segons el plànol d'ordenació. 4.9.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 219. Àrea d'actuació 23.

Definició

Compren terrenys situats junt al nucli de "Can Baldic", com una ampliació d'aquest

La superfície es 17.655,87 m2.

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de III "Residencial unifamiliar".

Unitat d'Actuació (Modificació de Pla General)

Segons planejament aprovat

Condicions definides al plànol d'ordenació 4.10

Protecció de 8 m. en relació al torrent

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 219 bis. Àrea d'actuació 24.

Definició

Compren un àmbit discontinu format per dues porcions situades una, al nord del sector industrial Llerona i l'altre dintre del sector en el seu límit oest.

La superfície es 26.310 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de V " Zona industrial d'edificació aïllada sistema d' equipament públic
Condicions definides als plànols d'ordenació 4.6 i 4.8

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Article 219 bis bis. Àrea d'actuació 26.

Definició

Compren els terrenys situats al nord del cementiri.

La superfície és: 16.837,94 m².

Condicions d'ordenació.

Sistema d'equipaments públics (10.178, 89 m²) i sistema Viari (6.659,05 m²) amb sòls de titularitat pública.

Els usos admesos són l'educatiu i l'esportiu, i es prohibeix l'ús funerari dels sòls qualificats d'equipaments. No es permet l'ampliació del cementiri existent i l'edificació es situarà com a mínim a 25 m. respecte la tanca actual del cementiri amb el qual limita l'àmbit, tal com es grafia als plànols d'ordenació.

Condicions definides al plànol d'ordenació 4.7

Sistema d'actuació.

Expropiació i el seu desenvolupament serà amb el corresponent projecte d'urbanització.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPITOL PRIMER. REGULACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.- SÒL URBANITZABLE

Article 220. Definició

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el pla

La delimitació del sòl urbanitzable es reflecteix en els plànols de la sèrie 4, a escales 1/1000 i 1/2.000, conjuntament amb l'ordenació del sòl urbà

2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable són les següents:

- a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla General en Plans Parcials.
- b) Assignació d'usos globals, fixant en la intensitat.
- c) Previsió del paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards del Plans Parcials.
- d) Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments del sector.
- e) Senyalització, en el seu cas, dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.

Article 221. Zones i usos globals.

En el sòl urbanitzable programat es preveuen els següents usos globals que s'enumeren a continuació. La regulació de les corresponents zones està continguda a la regulació de sectors. Per aquest motiu no s'especifica en els plànols d'ordenació.

Els diversos tipus d'ús global i de zones són:

- Zona residencial "B".
- Zona residencial "C".
- Zona de desenvolupament industrial.

Article 222. Vialitat i aparcaments.

1. El Pla General dóna indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària. Correspon el Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments.

2. Tots els edificis han de tenir accés rodat, al menys pel que fa als serveis d'emergència.

3. Els Plans Parcials hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades als articles 9, 10, 11 i 12 de l'Annex al Reglament de Planejament, havent-se d'observar les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL "B"

Article 223. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions en filera d'ús residencial de densitat mitjana i amb una organització tipològica equivalent a l'exemple del municipi.

Article 224. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectius:

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de 0,60 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a l'ús industrial i a d'altres usos comptables. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial no pot superar el 0,45 m²s/m²s. I l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,15 m²s/m²s.

b) Densitat

La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 habitatges per hectàrea.

c) Distribució del sòl

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb els percentatges següents:

Aprofitament públic:	
Vialitat i estacionament	25%
Equipaments	10%
Espais lliures per a zones verdes i jardins públics	10%
Aprofitament privat:	
	55%

d) Intensitat d'edificació

La intensitat d'edificació total en cada illa o unitat d'actuació ha de fluctuar entre un màxim d'1,5 m²s/m²s. I un mínim d'1,35 m²s/m²s.

Article 225. Vialitat i comunicacions.

En els plànols d'ordenació sèrie 4 "Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable" s'assenyala el traçat aproximat i secció dels vials estructuradors, que connecten sectors i àrees diferenciades.

1. La vialitat secundària haurà de seguir els següents paràmetres:

L'amplada mínima de la calçada serà de 6 metres

Les voravies, a ambdues bandes tindran una amplada mínima de 2'5 metres.

El pendent màxim serà del 8%

El radi de curvatura intern mínim serà de 8 metres, amb el pendent màxim del 5%. Si el radi de curvatura intern és superior a 12 metres, s'admet un pendent del 8%. Aquest pendent és el màxim admès per a totes les situacions.

2. La vialitat d'accés als edificis haurà de seguir les condicions següents:
L'amplada mínima de la calçada serà de 5 metres.
El pendent màxim serà del 12% en recta i del 9% en corba
Radi de curvatura : més gran de 10 metres per a pendents superiors al 5%,
incrementant-se proporcionalment fins 15 metres per a pendents fins al 9%
3. El pla parcial haurà d'establir una xarxa d'itineraris per a vianants i ciclistes que relacioni els sistemes d'equipaments i espais verds amb el territori exterior.
Aquests itineraris hauran de tenir una amplada mínima de 4 metres.
4. En les àrees d'aparcaments a l'aire lliure es plantaran com a mínim 30 m2 d'arbres cada 100 m2 de superfície d'aparcament efectiu.

Article 226. Regulació d'usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial seran com a mínim el 75% del total.
2. S'estableixen els següents usos compatibles:
 - Comercial
 - Hoteler
 - Recreatiu
 - Oficines
 - Sanitari
 - Assistencial
 - Educatiu
 - Sociocultural
 - Esportiu.Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.
3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories 1^a i 2^a.
En la 2^a categoria haurà de situar-se independent de les vivendes. La superfície màxima de parcel·la serà de 500 m2. Els espais adscrits a aquest ús fluctuaran entre un 10 i un 20%.

Article 227. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació.

El Pla Parcial podrà optar segons les orientacions que s'assenyalen per algun dels dos tipus d'edificació següents:

- a) Edificació en filera (Tipus I)

b) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus II)

El tipus I es considera el tipus normal per al desenvolupament d'aquesta zona. L'opció pel tipus II ha de produir-se en relació a consideracions topogràfiques, d'estructura de la vialitat o d'integració en teixits preexistents o àrees d'equipament.

2. Dimensió i forma de les illes.

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte l'estructura de la vialitat, la topografia i la tipologia dels edificis.

La forma de les illes serà sempre regular.

La dimensió mínima de les illes serà de 7.000 m².

L'amplada mínima de les illes serà de 30 m., quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 36 m. Quan se'n defineixin dues.

3. Parcel·la mínima

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 150 m². L'amplada de la parcel·la no podrà ser inferior a 7m.

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats.

La distribució de l'edificabilitat neta total es concretarà en l'establiment d'un índex d'edificabilitat neta per a cada illa i en la fixació d'una profunditat edificable perpendicular a la directriu de la parcel·lació, d'uns espais lliures privats i d'unes alçades reguladores.

En el supòsit del Tipus I, hauran d'observar-se les condicions següents:

- a) L'amplada de la franja de profunditat edificable no serà superior a 14 m.
- b) Podran definir-se franges d'espais lliures privats anteriors i posteriors a la franja edificable. La franja anterior haurà de tenir una amplada superior a 2,5 m. La franja posterior haurà de tenir una amplada superior a 10 m.

En el supòsit del tipus II, s'aplicaran les normes sobre ocupació d'illa i la definició dels espais lliures

5. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima admesa és la següent:

- Les edificacions amb planta baixa adscrita a usos compatibles i dues plantes pis destinades a vivenda: 9,75 m.

- Les edificacions amb planta baixa i les dues plantes pis destinades a vivenda: 8,25.

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL "C"

Article 228. Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Article 229. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) edificabilitat brutes màximes.

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²s/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o d'altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial és de 0,25 m²s/m²s. I l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.

b) Densitat

La densitat màxima de vivendes es fixa en 15 vivendes Ha.

c) Distribució del sòl.

El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten amb els següents percentatges:

<u>Aprofitament públic:</u>	
Vialitat i estacionament	25%
Equipaments	5%
Espais lliures per a zones verdes i jardins públics	10%
<u>Aprofitament privat:</u>	
	60%

Article 230. Vialitat i comunicacions.

En els plànols d'ordenació sèrie 4 "Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable" s'assenyala el traçat aproximat i secció dels vials estructuradors, que connecten sectors i àrees diferenciades.

La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment de 6 m.
- Hi haurà voravies, ambdós costats, amb una amplada mínima de 1'5 m.
- El pendent màxim serà del 10%.
- El radi de curvatura intern mínim serà de 8 m., amb un pendent màxim del 6%.
- Si el radi de cobertura intern és de 12m., el pendent màxim pot ésser del 9%.

El pla parcial minimitzarà l'impacte de la nova malla viària en el territori.

Article 231. Regulació d'usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial seran com a màxim del 85%.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial
Hoteler
Recreatiu
Oficines
Sanitari
Assistencial
Educatiu
Sociocultural
Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 15%. Dels espais susceptibles d'aprofitament privat.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1^a.

Els espais adscrits a aquest ús seran com a màxim del 5% dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat.

4. S'admet també l'ús agrícola especialitzat (floricultura, horts i equivalent).

Article 232. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació.

Edificació aïllada. Normalment l'edificació serà unifamiliar. S'admet, tanmateix, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar adscrit a la construcció tingui dimensió que tripliqui la fixada com a mínima.

2. Dimensió i forma de les illes.

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables, tenint en compte l'estructura de la vialitat i la topografia.

La dimensió mínima de cada illa serà de 7.000 m². Les illes hauran de tenir una amplada mínima de 30 metres, quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 50 metres en els altres casos.

3. Parcel·la mínima.

a) Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500 m². S'exceptua el supòsit de parcel·les de superfície inferior la preexistència de les quals quant a aquest Pla General, s'acrediti registralment.

b) L'amplada mínima de parcel·la serà de 12 m.

4. Ocupació per l'edificació i definició dels espais lliures privats.

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%.

La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les s'efectuarà tenint en compte l'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada reguladora i les condicions de separació.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

5. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima admesa serà de 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

6. Separacions.

L'edificació haurà de separar-se dels llinars les següents distàncies mínimes:

- Façana 5 metres.
- Laterals 3 metres.
- Fons 5 metres.

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

Article 233. Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d' ús industrial o similars.

Article 234. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els percentatges següents:

<u>Aprofitament públic:</u>	
Vialitat i estacionament	30%
Equipaments	5%
Espais lliures per a zones verdes i jardins públics	10%
<u>Aprofitament privat:</u>	
	55%

Article 235. Vialitat i comunicacions.

1. La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial, haurà de respectar els següents paràmetres:

- L'amplada mínima del paviment serà de 10 m.
- Les voravies, a ambdós costats, tindran una amplada mínima de 2,5 m.

2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments haurà d'observar els paràmetres i condicions següents:

- L'amplada mínima del paviment serà de 6 m.
- Aquests vials resten comptabilitzats com a espais lliures privats.

3. El Pla Parcial definirà a ambdues bandes de cada eix viari una galeria de serveis. L'amplada mínima d'aquesta serà d' 1 metre i estarà situada a l'espai de voravia.

Article 236. Regulació d' usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és l'industrial en les categories 1^a, 2^a i 3^a.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial (article 9.5 del PTSEC 2001-2004)

Oficina
Esportiu

Recreatiu
Funerari

Article 237. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran d'ésser desenvolupades pel corresponent Pla parcial.

1. Tipus d'edificació.

El Pla Parcial podrà optar segons les categories industrials i en funció de la integració de l'edifici industrial en el teixit urbà o de la ordenació d'edificacions preexistents, entre els següents:

- a) Edificació aïllada (Tipus I).
- b) Edificació en filera (Tipus II).

2. Dimensió i forma de les illes.

El Pla Parcial determinarà la configuració i el tamany de les illes edificables tenint en compte, segons els diversos tipus i modalitats, l'estructura de la vialitat i la topografia, exceptuant aquelles que ja han configurat els vials i edificacions preexistents.

La dimensió mínima de les illes serà:

- Tipus I: 10.000 m².
- Tipus II: 7.000 m².

A més a més la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a:

- Tipus I: 80 metres.
- Tipus II: 50 metres.

3. Parcel·la mínima.

Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior, llevat de les preexistents, a:

- Tipus I: 1.000 m².
- Tipus II: 500 m².

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats.

- Tipus I: 50%
- Tipus II: 50%

5. Sostre brut màxim.

0'6 m²/m²

6. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima admesa és la següent:

- Tipus I: 15 metres.
- Tipus II: 8'25 metres.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima no inclou el de les alçades de les xemeneies i instal·lacions especials relacionades amb la funció principal de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

Nombre màxim de plantes

Haurà de ser establert pels corresponents plans parcials.

7. Separacions

L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:

- Tipus I:
 - Fins a la via pública: 10 metres.
 - Fins als llindars laterals: 10 metres.

Fins al llindar posterior: 10 metres.

- Tipus II:

Fins a la via pública: 10 metres.

Fins al llindar posterior: 10 metres.

En el tipus II, quan a l'illa es defineix una sola filera d'edificació, caldrà distribuir els espais lliures respectant les separacions anterior (fins a la via pública) i posterior definides. En aquest Tipus, les separacions sempre seran regulars i hauran de definir-se homogèniament en el Pla Parcial.

Article 238. Condicions d'ús.

Industrial tipus I, II, III i IV.

Comercial, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial (article 9.5 del PTSEC 2001-2004)

Oficines i serveis

Magatzems

Bars, restaurants i similars

Serveis tècnics

Funerari

Aparcament

CAPITOL SEGON. ORDENACIÓ DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. SECTORS EN TRÀMIT

Article 238 bis.

En els sectors en els quals s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar i sense modificació prèvia del planejament parcial:

- a. La superfície de sostre per a ús residencial no podrà superar el que determini el pla parcial per aquest ús. El nombre màxim d'habitatges vindrà determinat pels que s'obtinguin de l'aplicació del decret d'habitabilitat 28/1999, de 9 de febrer.
- b. Només es podrà dedicar a l'ús d'habitatge el sostre edificable previst per a altres usos si es destina a habitatges de protecció oficial.

Article 239. Sector W. Ajuntament.

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats a l'Oest de la Carretera de Ribes a l'altura de l'Ajuntament.
La superfície és de 27.933 m2.
Plànol d'ordenació: 4.6.

Zonificació

La Zonificació és "Residencial B

Condicions de traçat i ordenació

Segons pla parcial aprovat definitivament.

Article 240. Sector "V" Congost Est

Àmbit i superfície.

Compren terrenys situats entre la via del ferrocarril de Puigcerdà i l'antic camí ral, a l'altura de l'estació de Corró d'Avall.
La superfície és de 25,2077 m2.
Plànol d'ordenació 4.4.

Zonificació:

La Zonificació és "V".

Condicions de traçat i ordenació

Segons pla parcial aprovat definitivament.

Com a càrrega urbanística pròpia s'imputa a aquest Sector el pagament de la meitat del cost d'execució del nou pont sobre el riu Congost, juntament amb el Sector P.

Article 241. Sector "Z". Bellavista Nord.

Àmbit i superfície

Compren els terrenys situats al Sud del Barri Bellavista que limiten amb el terme municipal de Granollers.

La superfície és de 89.827 m2.

Plànol d'ordenació

Zonificació

La zonificació es "Residencial B"

Condicions d'ordenació

Segons pla parcial aprovat definitivament.

Article 242. Sector "J". L'Espolsada.

Àmbit i superfície

Compren els terrenys situats entre l'Església de Corró d'Avall i la carretera de Cànoves.

La superfície és de 45.537 m2.

Plànol d'ordenació

Zonificació:

La zonificació es "Residencial B".

Condicions de traçat.

Segons pla parcial aprovat definitivament.

Article 243. Sector "M". Mas Colomer.

Àmbit i superfície

Compren els terrenys situats entre el sector de l'Església de Corró d'Avall, la línia del ferrocarril i la zona esportiva

La superfície és de 64.130 m2.

Plànol d'ordenació

Zonificació:

"Residencial B".

Condicions de traçat.

Segons Pla parcial aprovat definitivament.

Article 244. Sector "S-1". Santa Digna.

Àmbit i superfície

Compren els terrenys situats al Nord del camí d'accés als Gorchs entre la via del ferrocarril i la Urbanització.

La superfície és de: 140.634 m2.

Zonificació:

La zonificació és de "Residencial B".

Condicions de traçat i ordenació.

Segons pla parcial aprovat definitivament.

Article 245. Sector "B" Santa Maria de Llerona

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats a un petit polígon entre el nucli urbà i l'església de Santa Maria de Llerona

La superfície del sector és de 20.076 m².

Zonificació.

La zonificació és de "Residencial C"

Condicions quantitatives i estàndards.

Segons pla parcial aprovat definitivament

SECCIÓ SEGONA. SECTORS NO DESENVOLUPATS, QUE EL PLA GENERAL ADAPTA A LES NOVES CONDICIONS.

Article 246. Sector "U". Ramassar Nord.

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats entre el terme municipal de Granollers, i els sectors "Z" i "G"
La superfície es de 130.788 m2

Zonificació

La zonificació és de Desenvolupament Industrial

Condicions de traçat.

S'haurà de preveure un parc urbà de 50.288 m2 Situat en la zona indicada en el plànol d'ordenació.

El límit s'haurà d'ajustar al traçat actual de la Ronda Nord, tal com indiquen els plànols d'ordenació.

Altres condicions.

- La qualificació de sistema d'equipaments comunitaris dibuixada en el plànol d'ordenació núm. 4.3 té caràcter vinculant. L'ús assignat és l'educatiu.
- Càrregues externes:
 - urbanització del vial paral·lel a la carretera C251
 - millora del grup de pressió de Bellavista
 - continuació de les conduccions de pluvials i residuals fins el torrent del Ramassar
 - execució de les escomeses de servei fora de l'àmbit
 - les afectacions externes als propietaris s'indemnitzaran amb càrrec al sector U en el seu projecte de reparcel·lació.

Article 247. Sector "C" Corró d'Amunt.

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats a un petit polígon en la part sud del nucli urbà de Corró d'Amunt.

La superfície és de 2'1 Ha.

Zonificació

La zonificació és de "Residencial C"

SECCIÓ TERCERA. SECTORS DE NOVA CREACIÓ.

Article 248. Sector N Carretera de Cardedeu .

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats al costat de la carretera de Cardedeu, Engloba una part dels usos industrials existents, anteriorment inclosos en el sòl no urbanitzable, dividint el sector N en els subsectors N1, N2 i N3.

Qualificació.

Zona desenvolupament Industrial.

Objectius.

Ordenar els solars existents ampliant el nombre o l'àmbit.
Construir el vial lateral de la carretera i els nous enllaços, seguint la pauta aproximada grafiada en els plànols.
Situat els espais verds i d'equipament en els punts indicats en el plànol, per tal de servir de corredors verds que interrelacionin el medi ambient de les dues vores de la carretera.

Condicions quantitatives i estàndards.

Subsector	N1	N2	N3
Superfície total	120.286 m ²	156.499 m ²	159.671 m ²
Vialitat	10%	12%	10%
Espais verds i equipaments	35%	33%	35%

Condicions d'ús.

Segons les condicions de la zona

Altres condicions

En el desenvolupament del pla parcial que engloba els tres subsectors es garantirà el just equilibri entre beneficis i càrregues de cada subsector dins del marc del seu àmbit global del sector N.

Article 251. Sector Pla de Llerona sud.

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats al sud de l'actual polígon industrial de Llerona. Entre aquest polígon industrial i el de Canovelles.

Objectius.

Completar el polígon existent.
Preveure els enllaços viaris necessaris per a millorar la connectivitat del conjunt.
Enllaços convenientment assenyalats en els plànols d'ordenació sèrie 4.
Concentrar les cessions d'espais verds i d'equipament en els terrenys de l'antic curs del Congost, entre la penya i el riu actual.
Construir el pont d'enllaç entre els dos marges del riu. L'execució d'aquest pont es costejarà per meitats iguals conjuntament amb el Sector V.
Construir la connexió entre el nou pont i el camí vell de Vic.

Qualificació.

Zona desenvolupament Industrial.

Condicions quantitatives i estàndards.

Superfície.	445.741 m2 %
Vialitat	5 %
Espais verds i d'equipaments.	35 %

Condicions d'ús.

Segons les condicions de la zona

Article 252. Sector Can Garriga.

Àmbit i superfície.

Compren els terrenys situats entre el nucli actual de l'eixample de corró d'Avall i el camí de carena proper a la carretera de Cànoves.

Objectius.

Completar la malla urbana actual.

Situar els espais verds i d'equipament en l'àrea de carena, convenientment assenyalada en els plànols d'ordenació sèrie 4.

Conservar i potenciar l'emplaçament de l'edifici catalogat.

Qualificació.

Residencial A

Condicions quantitatives i estàndards.

Superfície.	37.379 m2
Vialitat	10%
Espais verds i d'equipaments.	35%

Condicions d'ús.

Segons les condicions de la zona

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 253. Definició i finalitat.

1. El sòl urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com a àrees en les que, per les necessitats de la producció agrícola i per la defensa del medi ambient, no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà. La finalitat d'aquesta classificació és assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics del Vallès i la continuïtat de l'entorn de la vila.

2. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- a) Protegir la terra o sòl agrari, recurs limitat i no reproduïble, sense el qual és impossible qualsevol producció agrícola. Protecció que ha d'incloure tant la limitació dels desenvolupaments urbans, com tots els factors que intervenen els corrents d'aigua superficial o soterrània i les infraestructures de vialitat i subministra d'energia i d'evacuació de residus que permeten el bon funcionament dels teixits agrícoles.
- b) Protegir i potenciar la unitat de producció familiar, en què, tradicionalment, s'ha basat l'explotació agrària dels municipis.
- c) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant en els valors ecològics i paisatgístics.
- d) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre, per tal de donar activitat al territori i dificultar els processos de degradació. De tal forma que s'hi puguin assentar usos compatibles amb la conservació del medi i l'agricultura.
- e) Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb l'explotació agrària, establint les determinacions que siguin necessàries per a que la població rural frueixi dels serveis col·lectius al mateix nivell que la població urbana.
- f) Limitar la localització de les activitats relacionades amb l'oci i la residència no agrícola als llocs i condicions que les facin compatibles amb l'explotació agrícola i ramadera, o la conservació de les característiques del territori natural.
- g) Establir els criteris sobre les característiques i localització adient de les instal·lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

Article 254. Tipus.

Es diferencien els tipus de sòl no urbanitzable següents:

- A) SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ (TIPUS I).

- B) SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ (TIPUS II PLA DE LLERONA).
- C) SÒL FORESTAL.
- D) ÀREA DE PROTECCIÓ INTEGRAL.
- E) ÀREA DE SERVEIS AGRÍCOLES.

Article 255. Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que contenen aquest Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:

- a) la protecció de conreus i espais forestals.
 - b) la millora del medi rural.
 - c) la protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) la protecció i millora de la qualitat rural.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes a l'article 67.1.a) de la Llei 2/2002 i imposar les restriccions a què es refereix l'apartat 2 del mateix article 67 de la Llei.
4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixen en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla General.

Article 256. Elements del territori.

Per aconseguir un control precís de les obres de transformació dels usos i de les activitats en sòl no urbanitzable, i assegurar llur compatibilitat amb l'estructura de les diverses àrees, es reflecteix la situació actual de les infraestructures de vialitat, els torrents i rieres, i els diversos edificis, en els plànols d'ordenació (sèrie 5 a escala 1/5000).

Aquestes indicacions de referència dels plànols d'ordenació seran el suport de les determinacions sobre condicions d'edificació, usos, etc., que es concretaran per a cadascun dels tipus en què es divideix el sòl no urbanitzable.

Concretament, sobre la base de les traces de vialitat reflectides en els plànols d'ordenació sèrie 5 es mesuraran les condicions següents:

a) Vialitat

Es diferencien els camins que pertanyen a les següents categories:

- 1. Carreteres existents.

2. Camins estructuradors o de categoria 1. Entre els quals s'inclouen els camins principals dels teixits agraris i les derivacions que s'han definit en aquesta revisió del pla general.

3. Camins de pas. intermedis o de categoria 2.

4. Camins d'accés a les explotacions o de categoria 3.

L'amplada prevista per als camins serà la següent:

Els camins de la categoria 1ª tindran una amplada de 8 (vuit) m.

Els camins de 2ª categoria tindran una amplada de 4 (quatre) m. llevat que sigui d'accés a indústries. Llavors l'amplada mínima serà sis metres.

En tot cas, els camins existents no inclosos expressament en cap categoria, es consideren de tercera categoria amb una amplada mínima de 4 (quatre) metres,

La integració en les categories es farà per l'Ajuntament en exercici de les seves facultats en matèria de policia rural quan no es tingui previst en el planejament urbanístic.

Les tanques que donin a camins i vials hauran de reunir les condicions següents:

No s'admeten tanques opaques. Les tanques hauran de ser calades amb una alçada màxima de 1,80m. Es permet un sòcol massís d'una alçada màxima de 40 cm.

S'admeten tanques calades únicament en el cas de granges i vivendes podent-se situar fins a una distància màxima de 30 m a les edificacions.

Així mateix, les tanques es situaran:

.- 6m. Del eix de camí de 1ª. Categoria.

.- 5m. Del eix de camí de 2ª. Categoria.

.- 4m. Del eix de camí de 3ª. Categoria.

Quan hi hagi desnivell entre el camí i el terreny on es situen les tanques aquests s'hauran de separar:

-quan el terreny estigui per sobre del camí a una distància igual a la suma de la distància prevista amb caràcter general i de la meitat de l'altura del desnivell.

-quan el terreny estigui per sota del camí a una distància igual a la suma de la distància prevista amb caràcter general i de l'altura del desnivell.

Les regles sobre construcció de cerques s'apliquen també a les torres d'electricitat a construir en terrenys llandants als camins. Els pals elèctrics telefònics es situaran a una distància de:

5.3 m. de l'eix de camí de la 1ª. categoria.

4.3 m. de l'eix de camí de 2ª. categoria.

3.3 m, de l'eix de camí de 3ª. categoria.

Si hi ha desnivell superior s'hauran de col·locar en el nivell del camí i si es inferior haurà de tenir alçaria suficient.

b) Torrents, rieres i rius.

En els plànols d'ordenació també es grafien les rieres i torrents. En relació als quals es determina una franja de protecció de 10m. (5 m. A cadascun dels costats de l'eix) o de la totalitat dels terrenys adjacents amb pendent superior al 100%.

A les rieres del Congost i el Carbonell, la protecció serà de 30 i 20 m., respectivament, des de la llera.

c) Edificis

A efectes de la regulació de les condicions d'edificabilitat i d'ús dels edificis, en els plànols d'ordenació es fa un inventari dels edificis existents. Els quals es classifiquen en els següents grups:

1. Residències agrícoles.
 - 1.1. aïllades.
 - 1.2. en grups i barris.
2. Indústries.
3. Residències no agrícoles
4. Edificis d'interès històric-arquitectònic.
5. Granges i altres instal·lacions agrícoles.

Els grafismes que senyalen en els plànols el grup a què pertany cada edifici, no es poden interpretar com a àrea sinó com a símbol per indicar el tipus de l'edifici.

Article 257. Classificació dels camins.

D'acord amb l'article anterior, referent a la Categoria dels camins es relacionen els camins que s'inclouen en cada categoria.

Categoria primera.

CORRÓ D'AMUNT

- 1.- Camí de la carretera de Cànoves a Can Suquet.
- 2.- Camí de Can Suquet fins a Can Cabessa.

MARATA

- 3.- Camí Vell de Marata, (tram compres entre Llerona i Marata).
- 4.- Camí de Marata a Cardedeu.

LLERONA

- 6.- Camí de Can Toni
- 7.- Camí del riu (tram comprès des del gual fins l'Arlex)
- 8.- Camí Vell de Vic (de Can Bufi Xic al gual)
- 54.- Camí del riu (tram de l'Arlex al terme de Canovelles)
- 55.- Camí del riu (tram compres des del pont de Llerona al Polígon Industrial)

CORRÓ D'AVALL

- 9.- Camí de Can Jep
- 10.- Camí de Can Carreró
- 11.- Camí Vell de Cardedeu
- 12.- Camí Vell de Vic (de la Ferreria a Can Bufi Xic)
- 13.- Camí de Can Mariano

- 15.- Camí del carrer Aragó fins al camí de Can Jep
- 16.- Camí des del de Can Jep fins al Barri de la Sagrera
- 17.- Camí de les escombraries.

Categoria segona

CORRÓ D'AMUNT

- 21.- Camí de Can Suquet de la Serra
- 22.- Camí de Can Cabessa a Ca l'Asmandia
- 24.- Camí de Ca l'Etmelletà
- 26.- Camí del Cementiri
- 27.- Camí de Cal Farré
- 28.- Camí de Can Borra i Can Blanchart

MARATA

- 5.- Camí del Cementiri
- 34.- Camí Vell de Les Franqueses a Cànoves (del pont a C. Mari)
- 35.- Camí de Can Viure a Can Valls Gros
- 37.- Camí de Can Valls Gros al camí de Can Sastre
- 40.- Camí de Can Font de Baix a Can Sastre
- 41.- Camí de Cal Música al Terme de Cardedeu.

LLERONA

- 47.- Camí de Can Parets a Samalús
- 48.- Camí del Pas de la Creu a l'Església
- 49.- Camí de Can Grau Xic al camí Vell de Marata
- 50.- Camí del Turó de les Mentides
- 52.- Camí de can Misas
- 53.- Camí de Can Bufi Xic fins el riu
- 86.- Camins d'Urbanització Can Baldich
- 56.- Camí de Can Pau Trias
- 57.- Camí de les Escoles a la Carretera de l'Ametlla
- 58.- Camí de Can Patúsca a Can Baldich
- 59.- Camí de Ca l'Enrani
- 60.- Camí de Can Mau a Ca l'Enrani
- 61.- Camí de Can Mariano a Can Pau Enrani
- 62.- Camí de Can Vinyas a Can Gregori
- 63.- Camí del Pont de Llerona a Ca l'Antoja per Can Bufi
- 64.- Camí de Can Congost a Can Mart Ferre

- 65.- Camí de Can Lloreda a la Barriada Cavirol
- 66.- Camí de Can Bufi, en el costat del riu

CORRÓ D'AVALL

- 14.- Camí del Cementiri
- 69.- Camí del Cementiri per Ca l'Ollé
- 70.- Camí de Mil Pins a les escombraries
- 73.- Camí de Can Barberillo a la Sagrera
- 74.- Camí de Can Ramón Coix
- 77.- Camí de Can Ponas
- 78.- Camí de Can Baliarda.
- 82.- Camí de les indústries Famaconsa
- 83.- Camí del Barri Bellavista a Ceràmiques Font.

Tercera categoria

La resta de camins públics del Municipi, s'hagin grafiat o no en els plànols d'ordenació sèrie 5.

Article 258. Vies rurals.

1. No es podran obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquest Pla General o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, o en els Plans i Programes de l'Administració d'Agricultura.
2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i particularment l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.

Article 259. Usos agrícoles.

1. En l'ús de vivenda s'estableix una categoria especial de residència agrícola, definida funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estructuralment per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles.
2. En l'ús agrícola s'estableixen les següents categories:
 - granges
 - magatzems agrícoles
 - vivers i hivernacles
 - cambres frigorífiques
 - sitges
 - coberts exclusivament destinats a guardar els estris i eines per a llaurar, de superfície màxima de 3 m² i de 3m. d'altura, que podran ésser permesos

en tots els tipus, prèvia sol·licitud de llicència municipal, acompanyada de croquis, plànol detallat i acotat de la situació de la finca, en relació a elements del territori fàcilment identificables.

Article 260. Parcel·lacions i segregacions.

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:

- a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla General i en els documents urbanístics que el desenvolupen, o a les establertes sobre unitats mínimes de conreu i unitat mínima forestal per la legislació corresponent.
- b) Que suposin més fraccionament, encara que sigui successiu en el temps, que origini finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior. En cap cas s'admeten més de cinc fraccionaments d'una finca si les resultants no tenen una superfície superior a cinc hectàrees, que tindrà la condició de finca indivisible. En el supòsit de sòl forestal les finques resultants dels fraccionaments no podran tenir una superfície inferior a 25 Ha, d'acord amb la legislació forestal aplicable.
- c) Que no tingui accés directe a les carreteres, camins d'accés.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es tindran en compte les determinacions sobre vialitat reflectides en els plànols de la sèrie 5
- b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Article 261. Instal·lacions d'utilitat pública.

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles, ramaders i forestals i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si són activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

2. En tot els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població, les condicions d'edificació i hauran d'estar adscrits als usos permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable.

3. En la tramitació de les autoritzacions per a actuacions d'interès públic haurà d'observar-se el procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002.

Article 262. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'article 47.6 de la Llei 2/2002 poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

2. Tanmateix, en règim d'autorització provisional, s'estableixen les següents excepcions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:

- a) No existeix limitació de volum màxim.
- b) La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²s/m²s.

- c) L'autorització provisional haurà d'ésser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o la instal·lació. No podran ésser concedides més de tres renovacions.
- d) A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors naturals abans esmentats.

Article 263. Habitatges no agrícoles.

Els habitatges no agrícoles existents en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- 1.- Només s'admetran si estan situats en els àmbits cartografiats i inventariats en els plànols d'ordenació sèrie 5.
- 2.- Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 49 de la Llei 2/2002 i el seu desenvolupament reglamentari.
- 3.- Modalitat unifamiliar.
- 4.- S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació previstes per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

Article 264. Condicions generals de les construccions.

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent-hi acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc..., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió, establint-se, a tal efecte, les següents pautes constructives:

- a) S'utilitzin en els acabaments de façana algun dels dos tipus que ressenyem a continuació:
 - Acabament de plaquetes ceràmiques o maó vist.
 - Estucat i pintat blanc o d'altra color neutre de tonalitat clara.
- b) S'evitaran: Les cobertes amb pendents superiors i un 30% i en aquestes, els acabaments de pissarra o qualsevol altre tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus d'acolorit o pintat.
- c) S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos o d'altres sortints amb material de coberta diferents al de la pròpia coberta.

Qualsevol solució que sigui l'adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.

2. A fi que l'adequació de la finca al nou ús al qual es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:

- a) Es prohibeixen els tancaments per tanques amb materials d'obra, d'alçada superior a 0'50 m., llevat dels llindars amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril.
- b) A la zona on existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que es mantingui la major part possible d'aquest, per la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.
En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

- c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/4 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos.
- d) La instal·lació de tancs o dipòsits no haurà d'ésser visible des de qualsevol punt exterior de la finca en qüestió.

Art. 265. Condicions de procediment.

1. El municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la que es concedeix llicència o autorització, condicionant-se'n l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.

2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris col·lidants. A tals efectes, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.

3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels esmentats referents a la finca respecte de la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és del cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les diverses administracions competents.

A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic, exigida amb caràcter general per a realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:

- a) documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.
- b) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
- c) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc., així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
- d) En el cas concret de vaqueries, granges porcines i agrícoles, així com les activitats de cunicultura i d'altres activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones la corresponent autorització es sotmetrà al procediment i sistema d'intervenció administrativa regulat per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desenvolupament..

Hauran d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la situació del fossar de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun; la seva localització respecte a tots els canals, sèquies, clamors i ramals de rec a una distància inferior de 150 m. o en el seu defecte, el més proper.

Haurà d'especificar-se mitjançant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar en la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cadascun dels dipòsits, el tractament si n'hi hagués i el destí final.

En el cas que la solució adoptada sigui la de l'aprofitament de la matèria orgànica, producte de l'esmentat procés de transformació per a l'adob dels sòls de conreu de la zona, caldrà aportar un plànol de destinacions amb l'especificació de:

- a) Nom i adreça dels receptors dels residus orgànics, així com de la superfície i localització del terreny disponible.
- b) La quantitat anual de residus orgànics que cadascun dels receptors es compromet a rebre sobre el seu propi terreny.
- c) Modalitat o forma de transport dels residus orgànics des del seu origen al sòl agrícola.
- d) El tipus de conreu de cada porció de terreny.

El plànol de destinacions haurà d'ésser renovat cada cop que produeixin modificacions en l'extensió del terreny agrícola, en el tipus de conreu o canvi del propietari de qualsevol terreny receptor dels esmentats residus.

Acreditada l'aprovació o, si s'escau, l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme en funció del procediment aplicable (articles 47 a 50 de la Llei 2/2002), l'atorgament de la preceptiva llicència municipal restarà condicionada a que s'acrediti fefaentment que s'ha fet constar en el Registre de la propietat que la finca té la qualitat d'indivisible als efectes de l'article 188 de la Llei 2/2002.

CAPÍTOL SEGON. SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ. TIPUS 1.

Article 266 Definició.

S'inclou en aquesta zona la major part dels terrenys agrícoles del municipi, tant de la conca del Congost, com de la riera de Carbonell. En aquests terrenys avui existeix una rica explotació agrícola combinada amb la ramaderia establada, que condiciona principalment l'ordenació urbanística que es defineix en aquest Pla. D'altra banda coexisteix el secà amb el regadiu per aspersió. El poblament tradicional és dispers.

Article 267 Usos.

En aquest sector del sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- Residència agrícola aïllada.
- Agrícola: granges, magatzems, hivernacles, sitges.
- Residència no agrícola. Només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús, i que s'han assenyalat en el plànol d'Ordenació, i en la reutilització d'edificis agrícoles abandonats, amb aquestes condicions també s'admet la activitat de restaurants i bars.
- (....)
- Serveis complementaris en sòl agrícola.
- Extractiu.
- Esportiu amb una superfície màxima de 1Ha.
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial.

S'exclouen de la limitació de superfície de 1Ha. les instal·lacions esportives existents amb anterioritat al 21 de Novembre de 1994.

Article 268. Nucli de població.

A efectos previstos en l'article 28 de la Llei d'Urbanisme s'enten per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereixi l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

1. És criteri general del pla impedir la formació de qualsevol nova concentració d'edificis i limitar el creixement dels nuclis existents, evitant la seva extensió indefinida, de manera que el creixement impliqui l'extensió dels serveis urbans.

2. Així es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 400 m. de diàmetre, centrat en qualsevol de les edificacions.

3. També es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.

Excepcionalment, no s'aplicarà la darrera regla quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un camí d'accès. Tampoc, quan es tracti de la duplicació de l'habitatge existent sempre que es conformi una única edificació.

Article 269 Residència agrícola.

Les condicions d'edificació de l'ús de Residència agrícola són les següents:

- a) Només es permet l'addició d'un habitatge nou per a cadascun dels edificis existents, assenyalats en el plànol d'ordenació sèrie 5. Normalment, aquest habitatge nou s'haurà d'integrar a l'existent, formant un sol edifici, la superfície construïda total del qual mai no serà superior al doble de la superfície construïda actual, quan el sostre del nou habitatge doni una superfície inferior a 300 m². podrà augmentar-se fins a un sostre màxim de 300 m².
- b) Excepcionalment, quan la topografia, l'ordenació dels conreus o la disposició de les instal·lacions agrícoles impossibiliti la solució anterior, llavors la separació màxima entre l'edificació existent i la nova no serà major dels 20m., no trencarà cap camí dels que s'assenyalen en el plànol d'Ordenació, ni donarà lloc a terrabuits i terraplens superiors a 3,5 m.
- c) L'alçada màxima del darrer forjat serà de 9m. o l'alçada de l'edifici preexistent.
- d) El nombre màxim de plantes serà: planta baixa, un pis i golfes, llevat del cas de reutilització interior.
- e) En cap cas no es podrà admetre un sostre de nova planta superior a 300 m². en els supòsits dels paràgrafs a) i b).
- f) La separació mínima en relació a les partions de la finca 10m.
- g) El límit d'habitatges familiars, per cada explotació, es fixa en 2 habitatges familiars, per cada explotació.
- h) Fora d'aquests supòsits només es podrà construir un habitatge familiar en finques de superfície superior a 50.000 m². amb continuïtat territorial.

Article 270. Instal·lacions agrícoles.

1. Les condicions d'edificació de l'ús agrícola en la modalitat de granges són les següents:

- a) La finca mínima serà de 50.000 m².; inclosos els terrenys d'una explotació.
- b) En cap cas no es podrà admetre per a cada finca un sostre superior a 1.000 m². per unitat d'edificació.
- c) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà el 20% i amb un màxim de 2.500 m².
- d) El terrabuit i terraplè màxim serà 3,5 metres, sense afectar cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'Ordenació, i conservant l'estructura dels marges.
- e) L'alçada màxima serà de 8 m.
- f) La separació mínima de les partions serà de 10m.
- g) La distància mínima en relació a residències, agrícoles o no, situades en altres finques i reflectides en el plànol d'Ordenació o noves serà de 100m.

S'admet l'ampliació de granges existents, sempre que la ocupació final no superi el 10% de la finca o parcel·la, amb un màxim de 2.500 m² i es podrà destinar en part a usos complementaris, àdhuc d'habitatge agrícola.

També s'admet l'establiment de noves granges com annex d'habitatges agrícoles preexistents a la Revisió sempre que es compleixin les condicions del paràgraf anterior.

2. Les condicions d'edificació per a l'ús agrícola en la modalitat de magatzems són les següents:

- a) La finca mínima serà de 50.000 m²., inclosos tots els terrenys d'una explotació.

- b) La superfície edificada màxima per unitat d'explotació serà de 1.000 m².
- c) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà de 20 %.
- d) El terrabuit i terraplè màxim serà de 3,5m. Sense afectar cap dels camins que s'assenyalen en el plànol d'Ordenació.
- e) La separació mínima de les partions es fixa en 10 m.
- f) L'altura màxima serà de 8 m.

3. Les condicions d'edificació per a l'ús agrícola en la modalitat d'hivernacles són les següents:

- a) El desmunt i terraplenat màxim serà de 3,5 m.
- b) La separació mínima de les partions serà de 5 m.

Article 271. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles.

Les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per a usos no agrícoles a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

1. Es permeten les edificacions noves dedicades a usos no agrícoles, com a fruit de la reutilització d'habitatges agrícoles abandonats, i com a reforma i ampliació dels edificis existents inventariats en el plànol d'Ordenació sèrie 5. Tant en un cas com en l'altre, les addicions de construccions noves a les preexistents no superaran el 30% de la superfície construïda actual. Però, quan el resultat d'aquest percentatge sigui inferior a 200 m², aquesta superfície es podrà augmentar fins a aquests 200 m². Excepcionalment, per als usos Educatiu i Sanitari-assistencial, les addicions de construccions noves podran arribar al 60%. Fora d'aquests supòsits, només es podrà construir en finques de superfície superior a 50.000 m². amb continuïtat territorial.
2. L'ocupació màxima total per l'edificació serà d'una desena de la superfície total de la finca. En el supòsit de nova construcció la ocupació màxima serà d'una cinquantena part de la superfície total.
3. En cap cas no es podrà admetre per a cada finca un sostre superior a 1.250 m². , qualsevol que sigui la finca.
4. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vintena de la dimensió de la finca.
5. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, almenys 10m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compte respecte del vial de servei.
6. Només es podran autoritzar les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.
7. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m. d'amplada mínima, des del límit exterior de la carretera. La urbanització d'aquest carrer està al càrrec del promotor.
8. Els usos complementaris en sòl agrícola només podran desenvolupar en edificacions existents tancades. No es permet ubicar-los en edificacions obertes com porxos, coberts, etc.

Article 272. Condicions d'edificació per usos Industrials.

1. Les indústries preexistents, assenyalades als plànols, resten en situació de fora d'ordenació i es subjecten a les limitacions previstes a l'article 102.2 de la Llei 2/2002.
2. No s'admet la subdivisió de les naus per a unitats diferents.

3. Qualsevol ampliació de les indústries existents exigirà una preveia modificació del planejament per adequar a l'ús industrial el règim urbanístic del sòl que ocupen.

CAPÍTOL TERCER. SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ TIPUS II (PLA DE LLERONA).

Article 273 Definició.

S'inclouen en aquesta zona gairebé tots els terrenys del Pla de Llerona que no han estat malmesos pel desenvolupament industrial anterior a l'actual revisió del Pla General. La zona es caracteritza per: la geologia, en situar-se totalment en la terrassa més immediata del Congost; per l'estructura concentrada del poblament rural; i pel predomini, o gairebé exclusivitat de l'ús agrícola.

Article 274. Usos.

En aquest sector del sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- Residència agrícola aïllada i en grup.
- Residència no agrícola. Només en els edificis que actualment es dediquen a aquest ús, i que s'han assenyalat en el plànol d'Ordenació, i en la reutilització d'edificis agrícoles abandonats, amb aquestes condicions també s'admet la activitat de restaurants i bars.
- Agrícola: granges, magatzems, hivernacles, sitges.
- Serveis complementaris en sòl agrícola.
- Educatiu.
- Sociocultural.

Article 275 Nucli de Població.

A efectos previstos en l'article 28 de la Llei d'Urbanisme s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereixi l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

1. És criteri general del pla impedir la formació de qualsevol nova concentració d'edificis i limitar el creixement dels nuclis existents, evitant la seva extensió indefinida, de manera que el creixement impliqui l'extensió dels serveis urbans.

2. Així es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 400 m. de diàmetre, centrat en qualsevol de les edificacions.

3. També es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.

Excepcionalment, no s'aplicarà la darrera regla quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un camí d'accés o siguin prolongació d'un dels carrers edificats existents al pla de Llerona. Tampoc, quan es tracti de la duplicació de l'habitatge existent sempre que es conformi una única edificació.

Article 276 Residència Agrícola.

Les condicions d'edificació de l'ús de Residència Agrícola són les següents:

- a) Les indicades pel tipus I

- b) Als carrers, barriades o agrupacions existents es permetrà l'addició de dos habitatges nous, quan es respectin les condicions següents:
- La construcció nova sempre serà tangent als edificis existents.
 - L'altura màxima serà la mitjana de l'agrupació on se situí, amb un màxim de planta baixa i pis.
 - En cap cas no es podrà admetre per a cada finca un sostre superior a 250 m².
 - La separació mínima en relació a les partions de la finca serà de 5m.

Article 277. Instal·lacions agrícoles.

Es d'aplicació el que es preveu per al mateix ús al Sòl agrícola tipus I.

Article 278. Condicions d'edificació per a usos no agrícoles.

Les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per a usos no agrícoles a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, es regularan per les prescripcions següents:

1. Es permeten les edificacions noves dedicades a usos no agrícoles, com a fruit de la reutilització d'habitatges agrícoles abandonats, i com a reforma i ampliació dels edificis existents inventariats en el plànol d'Ordenació sèrie 5. Tant en un cas com en l'altre, les addicions de construccions noves a les preexistents no superaran el 30% de la superfície construïda actual. Però, quan el resultat d'aquest percentatge sigui inferior a 200 m², aquesta superfície es podrà augmentar fins a aquests 200 m².
2. L'ocupació màxima total per l'edificació serà d'una desena de la superfície total de la finca. En el supòsit de nova construcció la ocupació serà d'una cinquantena part de la superfície total.
3. En cap cas no podrà admetre per a cada finca un sostre superior a 1.250 m²., qualsevol que sigui la finca.
4. El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vintena de la dimensió de la finca.
5. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca, al menys 10 m. S'exceptuen, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta respecte del vial de servei.
6. Només es podran autoritzar les construccions que prevegin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.
7. Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m. d'amplada mínima, des del límit exterior de la carretera, la urbanització d'aquest carrer està al càrrec del promotor.
8. No es permet l'ús extractiu, ni els abocaments de qualsevol tipus.
9. Els usos complementaris en sòl agrícola només podran desenvolupar en edificacions existents tancades. No es permet ubicar-los en edificacions obertes com porxos, coberts, etc.

Article 279. Condicions d'edificació per usos Industrials.

1. Les indústries preexistents, assenyalades als plànols, resten en situació de fora d'ordenació i es subjecten a les limitacions previstes a l'article 102.2 de la Llei 2/2002.

2. Qualsevol ampliació de les indústries existents exigirà una prèvia modificació del planejament per adequar a l'ús industrial el règim urbanístic del sòl que ocupen.

CAPÍTOL QUART. ÀREA FORESTAL

Article 280 Definició.

La qualificació d'àrea forestal inclou els terrenys del sòl no urbanitzable on predomina la vegetació arbòria, la qual, en se un element bàsic de la conservació de l'ambient i del paisatge, es vol conservar.

En aquesta zona s'inclouen dos sub-tipus de terrenys:

- a) Les masses de vegetació extenses i compactes, situades en terrenys que, per la seva situació, constitució geològica i morfologia, mai no han estat objecte de rompudes per a l'explotació agrícola.
- b) Les fileres d'arbres situades a les vores dels torrents, les quals en establir separacions dels espais agrícoles, caracteritzen el paisatge de manera rellevant.

Art. 281. Usos.

En aquest sector del sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

Sub-tipus a)

- Residència agrícola aïllada.
- Forestal.
- Residència no agrícola en les mateixes condicions del sòl agrícola tipus I.
- Extractiu.
- Esportiu amb una superfície màxima de 1Ha.
- S'exclouen de la limitació de superfície de 1Ha. les instal·lacions esportives existents amb anterioritat al 21 de novembre de 1994.
- Educatiu.
- Sanitari
- Assistencial

Sub-tipus b)

- Forestal

Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en els plans d'explotació forestal autoritzats per l'Administració d'Agricultura, havent-se d'assegurar en qualsevol cas, per motius d'interès públic urbanístic, la permanència de les masses forestals.

Article 282 Nucli de població.

A efectos previstos en l'article 28 de la Llei d'Urbanisme s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereixi l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

1. És criteri general del pla impedir la formació de qualsevol nova concentració d'edificis i limitar el creixement dels nuclis existents, evitant la seva extensió indefinida, de manera que el creixement impliqui l'extensió dels serveis urbans.

2. Així es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el cercle de 400 m. de diàmetre, centrat en qualsevol de les edificacions.

3. També es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 40 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada també destinada a habitatge.

Article 283 Residència Agrícola.

1. Es d'aplicació allò prevista per al mateix ús al sòl Agrícola tipus I en el sub-tipus a).
2. Es prohibeixen en el sub-tipus b).

Article 284. Instal·lacions Agrícoles.

1. En el sub-tipus a) les condicions d'edificació de l'ús agrícola en les modalitats de granges, magatzems i hivernacle, són les següents:

- a) La parcel·la mínima serà de 250.000 m², que és la unitat mínima forestal segons Decret 35/1990, de 23 de gener.
- b) En cap cas no es podrà admetre per a cada finca un sostre superior a 200 m². per unitat d'edificació.
- c) L'ocupació màxima de la part de la finca on s'assenta la instal·lació serà del 5%.
- d) El terrabuit i terraplè màxim serà de 3,5 m.
- e) L'alçada màxima serà de 4,5 m.
- f) La separació de les partions i del límit del bosc serà de 10m.

2. Es prohibeixen en el sub-tipus b).

Article 285 Condicions d'edificació per a usos no agrícoles.

1. En el sub-tipus a) les iniciatives que es produeixen en aquest tipus de sòl per a usos no agrícoles a més a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, tindran en compte les prescripcions previstes per al mateix supòsit en la regulació del sòl agrícola tipus I.

2. Es prohibeixen en el sub-tipus b)

Article 286 Condicions específiques de protecció.

En general, es prohibeixen les construccions de qualsevol tipus a 10 m. de les fileres d'arbres situades a les vores dels torrents, sub-tipus b), les quals s'assenyalen detalladament en els plànols d'ordenació sèrie 5.

En molts casos, aquests sub-tipus se superposen totalment o parcial amb les àrees de protecció previstes per al llit dels torrents. Quan aquestes fileres tinguin més extensió que la franja de protecció prevista aquesta s'estendrà fins a 10 m. del punt on s'acabi la massa forestal.

Mai no serà permesa l'obertura de vies altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i les d'accés i de servei intern que s'assenyalen en els plànols d'ordenació sèrie 5.

CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA DE PROTECCIÓ INTEGRAL

Article 287. Definició.

Compren terrenys agrícoles que, per les seves condicions ambientals, de paisatge i de situació estratègica s'han de protegir amb més atenció i cura.

Article 288. Usos.

En aquesta zona del sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- Residència agrícola aïllada. En edificis existents.
- Agrícola: granges, magatzems, hivernacles, sitges. En edificis existents.
- Educatiu. En edificis existents.
- Sociocultural. En edificis existents.
- Restaurants i bars. En edificis existents.

Article 289. Nucli de població.

No es permet cap tipus d'edificació nova.

Article 290. Residència agrícola.

Es permet en els edificis existents.

En aquest cas, els edificis podran incrementar la seva superfície en un 30% i quan el resultat d'aquest percentatge no superi els 200 m² es podrà incrementar la superfície fins arribar a aquest valor.

En el volum interior de l'edifici existent es podran incloure dues unitats d'habitatge.

Article 291. Instal·lacions agrícoles.

No es permeten en la modalitat de granges, excepte en les existents.

Es permeten els magatzems agrícoles, exclusivament dedicats a les explotacions existents

Article 292. Condicions per a usos no agrícoles.

No es permeten, si no és en el cas de reutilització dels edificis existents.

No es permet el creixement superior al 25%

Article 293 Protecció del medi ambient i del paisatge.

Qualsevol actuació sobre aquest tipus de sòl precisarà la presentació d'una Memòria redactada per tècnic competent on s'avaluïn els efectes previsibles, directes o indirectes del projecte sobre la fauna, la flora, el sòl, l'aire, l'aigua el paisatge i els béns existents. Igualment, la Memòria, establirà les mesures previstes per reduir, eliminar o compensar qualsevol efecte ambiental significatiu.

CAPÍTOL SISÈ. ÀREA DE SERVEIS AGRÍCOLES.

Article 294. Definició.

Compren terrenys destinats a la localització de serveis i instal·lacions directament i immediatament relacionats amb les explotacions agràries i ramaderes.

Article 295. Usos.

S'admeten els usos agrícoles i concretament les activitats següents:

- sitges.
- Instal·lacions i magatzems al servei de les explotacions agràries.
- No s'admeten indústries de transformació de productes agraris.

S'admeten les activitats de transformació amb productes vinculats a l'àrea de Serveis Agrícoles.

Article 296. Condicions.

Les edificacions s'hauran d'adequar a les condicions següents:

- a) parcel·la o finca mínima de 10.000 m².
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 40%.
- c) Alçada màxima de les edificacions, llevat d'elements especials com sitges: 7m. en una sola planta.
- d) Separació de l'edificació respecte de vials i camins: 10 m.

CAPÍTOL SETÈ. TALA D'ARBRES.

Article 297. Ordenança reguladora de tala d'arbres.

1. A banda del que determina la legalitat urbanística i el present Pla General i sense perjudici de les autoritzacions que requereixi la normativa sectorial corresponent, caldrà sol·licitar la llicència municipal, en la qual s'ha d'incorporar:
 - 1.1. L'emplaçament respecte uns punts ben determinats del lloc on es pretén fer l'explotació, tot assenyalant l'àrea afectada.
 - 1.2. La situació dels camins que s'utilitzaran en el desembosc. Quan siguin camins de nova traça caldrà adjuntar-hi la seva situació i obtenir la corresponent llicència.
 - 1.3. Assenyalar l'àrea afectada, amb el nombre i el tipus d'arbres que es sol·licita.
 - 1.4. Referència obligada a que no s'incompleix el Catàleg d'arbres de Les Franqueses del Vallès amb la justificació corresponent.
2. Les condicions de la tala seran les següents:
 - 2.1. No s'aprovaran llicències per a la realització d'aprofitaments forestals pel mètode de tallada arreu, a excepció dels següents casos:
 - 2.1.1. En masses forestals d'espècies de creixement ràpid:
 - c) quan no estiguin situades a la riberes de torrent i siguin substituïdes per un nou cultiu.
 - d) quan estiguin situades a la ribera de torrent i siguin substituïdes per un cultiu arbrat de la mateixa espècie o un altre espècie de ribera.
 - 2.1.2. Quan es justifiqui per raons fitosanitàries. En aquest cas s'haurà de fer repoblació d'espècie arbòria adient.
 - 2.1.3. Quan es justifiqui per l'extracció de fusta després dels incendis. En aquest cas s'haurà de fer repoblació de la mateixa espècie.
 - 2.1.4. Per la construcció d'infraestructures amb llicència municipal.
 - 2.2. Exceptuant els casos contemplats en el punt anterior, els aprofitaments forestals es faran per aclarides. Les aclarides es realitzaran segons els següents criteris:
 - 2.2.1. Les aclarides en bosc de rebrot es faran per selecció de tanys. Després de l'aprofitament ha de quedar una mitjana de dos tanys per soca. En cap cas es podrà procedir a l'arrencament o eliminació mecànica o química de les soques.
 - 2.2.2. Les aclarides en bosc de llavor no suposaran en cap cas més del 30 % de les existències en número de peus. En el recompte d'existències es consideraran tots els arbres de diàmetre normal superior a 5 cm. En les aclarides de pins a tallar hauran de tenir un diàmetre superior a 18 cm.
 - 2.3. Per tal de preservar la integritat ecològica del bosc, es deixaran envellir fins a la seva mort natural, un mínim de 10 arbres per hectàrea, on quedin representades les diferents espècies que hi són presents en la massa forestal, i també, una

representació del sota-bosc autòcton en una proporció no inferior al 10% de l'existent. Aquesta norma és d'aplicació obligatòria també en els boscos de ribera considerats de creixement ràpid.

- 2.4. S'ha de controlar el creixement del bardissar.
 - 2.5. L'època dels aprofitaments serà en saba parada, entre el primer d'octubre i abans del primer de maig.
 - 2.6. L'execució de camins de desembosc és una activitat sotmesa a llicència municipal; la sol·licitud s'ha de realitzar de forma conjunta amb la de l'aprofitament. Les pautes a tenir en compte seran les següents:
 - 2.6.1. S'aprofitaran amb prioritat els camins existents d'antigues explotacions.
 - 2.6.2. Si cal fer camins de nova traça, és precís situar els punts d'amuntegament de fusta i les places de gir de camions.
 - 2.7. La tala de bosc en extensions superiors a les tres hectàrees, es farà en etapes o rodals, les quals podran ser consecutives sempre i quan el propietari avisi l'Ajuntament amb el temps suficient per poder fer les comprovacions de l'etapa anterior; en cap cas, les etapes tindran una superfície superior a tres hectàrees.
 - 2.8. Tot el brancatge tallat, serà triturat o cremat en petits focs sobre la mateixa finca, seguint les normes corresponents a la prevenció d'incendis. El brancatge serà retirat en clarianes o camins per tal de cremar-lo. Els elements triturats es retornaran al sòl de la mateixa finca.
 - 2.9. S'ha de controlar el creixement dels bardissars en les rodalies dels camins d'ús més continuat suprimint-hi els arbusts de més fàcil combustió (bardisses, gatosa, estepa, bruc, etc.) i afavorint els arbust de fulla ampla (arboç, arç, aranyoner, sanguinyol, etc).
3. No es permetrà cap repoblació amb plàtan fals (plàtanus orientalis o plàtanus occidentalis), ni l'híbrid dels dos, així com tampoc s'autoritzarà la plantació d'altres espècies de creixement ràpid com per exemple pollancre (populus spp.), eucaliptus (eucalyptus)..., a excepció de les plantacions de ribera existents i sempre que aquests no formin una massa forestal protegida pel Pla General.
 4. En l'àrea afectada per una tala o aclarida, hi haurà veda de pastura durant 6 anys, on caldrà col·locar els corresponents rètols de PROHIBICIÓ DE PASTURA.