

TEXT REFÒS

DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE TEIÀ

a fi i efectes de compliment de la disposició transitòria QUARTA de la Llei 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local:

“Publicació de les normes urbanístiques d'instruments de planejament aprovades entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 i la Llei 2/2002 o instruments en tràmit que no han estat publicades”

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte del Pla General

1.- El Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Teià constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori de l'esmentat municipi, de conformitat amb el que disposa l'actual legislació urbanística.

2.- El present Pla és el resultat de la revisió i adaptació a la nova Llei del Sòl, del Pla de 4 de març de 1963, i a la Llei 3/1984 de 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

3.-El Pla General té preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori. En aquest sentit, cal assenyalar que tindran caràcter normatiu tant aquestes normes com els plànols d'ordenació.

4.- En allò que no hagi estat previst al Pla General, serà d'aplicació la normativa general que reguli els diferents aspectes sectorials del planejament i ordenació del territori.

5.- Les disposicions que regulen els habitatges de protecció oficial solament seran aplicables en aquells qualificats com a tal.

Art. 2 Vigència del Pla General

Aquest Pla es posarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i es mantindrà vigent, sempre i quan no es procedeixi a la seva revisió.

Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

1.- Justificarà la revisió d'aquest Pla, previ un estudi justificatiu que ho demostrï, l'existència d'algunes de les següents circumstàncies:

1.1. El transcurs del termini de dotze anys, comptats a partir del dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat, de la seva aprovació definitiva.

1.2. La variació substancial de l'índex de creixement de la població durant un període de temps igual als dos quadriennis del Programa d'Actuació. Es considerarà substancial aquesta variació:

a. Quan el creixement de la població superi, en qualsevol moment de la vigència del Pla, el límit previst pel mateix per a l'any 2002, el qual es fixa en 5000 habitants.

1.3 L'alteració per exigències legals o de caràcter tècnic general dels standards reservats per als serveis públics, especialment de zones verdes i equipaments, deguts a la transformació econòmica i social.

2.- A més de tots els supòsits abans esmentats, el Pla es revisarà quan es donin aquells altres que, per disposició legal o reglamentària, condueixin a revisió.

3.- El Programa d'actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 4 Modificació del Pla General

1.- La modificació de qualsevol dels elements del Pla solament serà possible si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població o la seva disposició especial, dintre dels mateixos criteris establerts en la norma precedent. En cas contrari, s'haurà de formular i serà procedent una revisió del Pla.

2.- En qualsevol cas, l'esmentada modificació haurà d'anar acompanyada per un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.

3.- S'entendrà que es modifica la qualificació o ús urbanístic de les zones verdes i espais lliures previstos en el Pla General, tant per l'adopció d'una altra qualificació com per la reducció de la seva superfície. Tot això, sense perjudici que, en aplicació de l'Art. 7, es revisin els seus límits o formes.

4.- Precedirà la modificació del Pla quan es produeixi una variació en la legislació urbanística aplicable, que no donés lloc a la seva revisió, d'acord amb la norma anterior.

5.- En tots els casos es tindrà en compte el que està establert en els articles 159 a 163, ambdós inclosos, del Reglament de Planejament.

Art. 5 Obligatorietat del Pla General

1.- Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant a l'administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que estableixen a l'Art. 58 de la Llei del Sòl.

2.- Tot i així, amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe de la Comissió Provincial d'Urbanisme, autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos al Pla a l'empara del que disposa l'Art. 58.2 de la Llei del Sòl.

Art. 6 Interpretació del Pla General

Les normes i plànols del Pla s'interpretaran atenent al seu contingut amb llurs objectius i finalitats expressats a la Memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

Tant mateix seran d'aplicació els criteris interpretatius de l'article 3 del Codi Civil.

Art. 7 Regles gràfiques d'interpretació

1.- La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en la redacció de les diverses figures de planejament

(Plans Parcial i/o Plans Especials, Estudis de detall i Programes d'Actuació Urbanística) que desplegui el Pla General, així com en la de les delimitacions de polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.

2.- Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments, seran les següents:

a. No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les precisions dels seus límits deguts a ajustament respecte a:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat i, per últim,
- L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

b. No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació segons interpretació "literal", en més o menys d'un deu per cent (10%)

3.- Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desplegui el Pla General i, fins i tot, en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

TÍTOL II

**DESPLEGAMENT DEL PLA
GENERAL**

TÍTOL II

DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Capítol I

NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 8 Normes generals

1.- Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaborarà segons allò previst a la Llei del Sòl, Reglament de Planejament Urbanístic, Llei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya i aquestes normes: Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de detall i Programes d'Actuació Urbanística.

2.- De conformitat amb el que disposa a l'article 40.1 del Reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació en els sòls inclosos a sector de Reforma Interior o unitats d'actuació, en tant no s'hagin aprovat els corresponents Plans Especials i els projectes de compensació i reparcel·lació.

La realització d'obres de reforma, consolidació, salubritat i altres de manteniment dels edificis existents, podran autoritzar-se.

Art. 9 Desplegament del Pla en el Sòl Urbà

1.- Les determinacions del Pla són d'aplicació immediata i directa a tot Sòl Urbà, inclosiu quant a Sistemes Generals, amb l'única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un Pla Especial o Estudi de Detall, amb caràcter obligatori.

2.- Els Plans Especials i Estudis de detall que preveu el Pla, així com les determinacions que han de completar, figuren en els quadres núm. 1 i 2 d'aquestes Normes.

3.- Així mateix, es podran formar altres Estudis de detall sempre que millorin aspectes concrets en la fixació d'alineacions o de la volumetria inicialment establerta en el Pla, sempre que es doni compliment al que es preveu a l'Art. 16 d'aquesta normativa.

4.- En el desplegament del Pla en Sòl Urbà, s'ha de tenir present el contingut de l'article 16 de la Llei de Mesures d'Adequació.

Art. 10 Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable Programat

1.- En Sòl Urbanitzable Programat, el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials.

L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.

2.- L'àmbit territorial dels Plans Parcials, haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla General.

3.- El Pla General preveu la formació de Plans Parcials, les característiques i objectius dels quals s'estableixen en el quadre 3.

4.- En el desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable Programat es tindrà en compte el contingut de l'article 17 de la Llei de Mesures d'Adequació.

Art. 11 Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable no Programat

1.- El Pla General divideix el Sòl Urbanitzable no Programat en Unitats Urbanístiques integrades, les característiques de les quals queden fixades en el quadre núm. 4.

2.- El desenvolupament de les Unitats Urbanístiques Integrades en Sòl Urbanitzable no Programat es durà a terme a través de:

- a. Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions assenyalades en aquest Pla i en la legislació vigent.
- b. Pla Parcial.
- c. Projecte d'urbanització.
- d. Programa d'edificació, quan es tracti de promoció privada.

3.- La redacció del Programa d'Actuació Urbanística podrà córrer a càrrec de l'Ajuntament o de particulars; en el darrer cas, serà adjudicada la seva redacció per mitjà de concurs públic.

4.- En el desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable no Programat, es tindrà en compte el contingut de l'article 55 de la Llei de Mesures d'Adequació.

Art. 12 Desplegament del Pla General en Sòl no Urbanitzable

1.- Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no Urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.

2.- Si més no, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la Protecció del paisatge, de les vies de comunicació, forestals i millores del medi rural. S'aconsella, al mateix temps, la possibilitat de redacció d'un o varis Plans Especials d'Intensificació Agrícola.

Art. 13 Desplegament del Pla respecte als Sistemes Generals

1.- Les previsions del Pla respecte als Sistemes Generals, en el Sòl Urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o be, de ser possible, en els Plans Parcial que ordenin els sectors.

2.- L'Administració Pública podrà, tanmateix, formar Plans Especials per a regular detalladament l'ús i protecció dels Sistemes: General Viari, Ferroviari, Espais Lliures, Equipaments Comunitaris i d'Infraestructura dels Serveis Tècnics.

Art. 14 Plans Parcial

1.- Els Plans Parcial d'Ordenació hauran de comprendre les determinacions previstes a: la Llei del Sòl i Reglament de Planejament, a la Llei de Mesures d'Adequació i el seu reglament, i per als d'iniciativa particular al que es disposa a la Llei de Protecció de la

legalitat urbanística i el seu reglament, així com les altres disposicions generals que sobre la matèria es dictin per la Generalitat de Catalunya.

2.- Els Plans Parcial no podran modificar de cap manera el Pla General ni, en el seu cas, el programa d'Actuació. Conseqüentment, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones o sector encara que es respectin l'aprofitament mig, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat.

3.- Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

4.- El Pla Parcial haurà de contenir la divisió poligonal i l'assignació dels sistemes d'execució. En el Pla d'etapes no es podrà preveure, per a cadascun dels polígons un termini superior a quatre anys, per a la realització de la urbanització.

Art. 15 Plans Especials

1.- Els Plans Especials, ja sigui voluntàriament o be per venir imposats de forma obligatòria en aquest Pla, segons s'expressa a l'Art. 9, hauran de contenir les determinacions que per a ells preveuen la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, així com aquelles altres disposicions de caràcter general que es dictin sobre la matèria.

2.- Els Plans Especials tindran per objecte els desenvolupaments de les previsions del Pla General, amb la finalitat de:

- Desenvolupar i protegir els Sistemes Generals de Comunicacions, espais lliures, zones verdes i Parcs Públics, equipaments comunitaris. Centres i serveis públics o socials i qualsevol altra, així com les seves zones de Protecció.
- Reforma interior a zones del Sòl Urbà.
- Ordenació i Protecció de recintes i edificis de Valor Arquitectònic, Històric o Artístic.
- Protecció del paisatge.
- Conservació i Protecció del Medi Rural.
- Qualsevol altra finalitat anàloga.

3.- Els Plans Especials no podran de cap manera modificar les determinacions fonamentals del Pla General, si be podran imposar limitacions a l'ús de les diferents classes de sòl.

4.- Les determinacions dels Plans Especials hauran de tenir precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

Art. 16 Estudis de detall

1.- El Pla General determina la realització d'Estudis de detall, les característiques dels quals figuren en el quadre núm. 5.

2.- Als efectes d'aplicació dels Art. 14 de la Llei del Sòl i Art. 65 del seu Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental del Pla General d'edificabilitat o volum i usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada) com a secundàries, llevat dels casos en que les Normes defineixen d'una manera unívoca les mateixes (màximes o mínimes), o en que es limitin per condicions d'entorn (predis adjacents).

3.- Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims a no ultrapassar, excepte en cas de tramitar-se la modificació del Pla. Malgrat tot, no són obligatoris, ni a les obres de nova planta ni a les d'ampliació i/o reforma, excepte quan així ho obligui el planejament urbanístic sectorial, podent-se edificar per sota d'aquests límits.

Capítol II

GESTIÓ DE PLANEJAMENT

Art. 17 Execució del Pla General

L'execució del Pla General, així com la dels Plans Parcial i Estudis de detall, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de les possibilitats de participació previstes a l'Art. 114 de la Llei del Sòl.

Art. 18 Elecció dels Sistemes d'Actuació

1.- Els plans que es redactin desplegant el Pla General, determinen expressament el Sistema o Sistemes d'Actuació per a llur execució, entre els previstos a la legislació urbanística.

2.- Aquesta elecció haurà d'adoptar-se raonant degudament el fet que el sistema o sistemes escollits són els més adequats de cara a assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de tota mena de cada polígon, tal com:

Estructura de la propietat i dels usos del sòl existents, de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i de la població, dels mitjans econòmics financers disponibles i del tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons allò previst a l'Art. 56 del Reglament de planejament.

3.- Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sols per a dotació i equipaments generals i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució

del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.

4.- En els Plans Parcials d'iniciativa particular sempre han de ser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'Art. 5 de la Llei de Protecció de la legalitat urbanística.

Art. 19 Execució dels Sistemes

1.- El sòl que aquest Pla destina a Sistemes s'adquirirà quan s'escaigui per l'Administració, de la següent forma:

- a. En el Sòl Urbà: per qualsevol de les formes previstes a l'Art. 16 de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
- b. En Sòl Urbanitzable: d'acord amb el que es preveu a l'Art. 18 de l'esmentada Llei.

2.- Tots els propietaris que es beneficiïn d'un sistema general viari, en tant que aquest els atorgui la condició de solar, hauran de contribuir als costos de la seva execució. En aquest supòsit, els propietaris beneficiats abonaran la part proporcional a una amplada de 8 metres, car dita amplada és la mitjana dels vials que estableix el Pla General.

Art. 20 Unitat d'Actuació Urbanística

1.- En el Sòl Urbà, el Pla delimita Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes al Pla d'ordenació.

2.- El sistema d'Actuació escollit bàsicament per a l'execució d'aquestes Unitats, és el de cooperació. En el cas d'existir iniciatives de la propietat en alguna d'elles, es podrà canviar el sistema pel de compensació.

3.- Les Unitats previstes són les que es relacionen en el quadre núm. 5.

4.- Es posa de manifest que respecte a les unitats de gestió que a continuació es relacionen, s'ha procedit a la seva total gestió i execució, complint-se la finalitat i les determinacions especificades en la fixa urbanística, en relació a cessions a l'Ajuntament obligatòries per a Sistemes i aprofitament mig, i execució d'obres d'urbanització, així com el compliment dels paràmetres urbanístics que li eren d'aplicació, segons les fitxes de cadascuna d'elles, i per tant, són d'aplicació a aquests sectors de planejament, les qualificacions de zona, especificades en les fitxes, integrant-se dintre del Sòl urbà i amb les característiques de "solar".

- 3.1 Pla especial núm. 7 "Vallvallida- El Pont
- 3.2 Unitat d'actuació núm.2 "La Molassa"
- 3.3 Unitat d'actuació núm. 3 "Can Godó"
- 3.4 Unitat d'actuació núm. 5 "Folch i Torres"
- 3.5 Unitat d'actuació núm. 7 "Pau Claris"
- 3.6 Unitat d'actuació núm. 8 "Cadí"
- 3.7 Unitat d'actuació núm. 9 " C/ Montseny"
- 3.8 Unitat d'actuació núm.12 " C/ Cerdanya"

Capítol III

INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES I ACTIVITATS

Art. 21 Actes subjectes a llicència

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'Art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i viaranys, la realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.

2.- Estan subjectes també a la prèvia llicència municipal que a partir d'ara es denomina "llicència d'obertura d'activitats industrials", la realització de qualsevol dels actes regulats en el títol IV d'aquestes normes. Sense que la relació sigui exhaustiva, es requerirà la llicència per a:

- a. Obertura, ampliació o modificació d'establiments industrials.
- b. Instal·lacions amb els elements tecnològics de caràcter industrial.
- c. Magatzems.
- d. I totes les activitats i instal·lacions que quedin compreses en la definició d'Ús Industrial.

3.- La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions públiques no deixarà, en cap cas, sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de manera que sense aquesta no podrà iniciar-se l'obra o activitat, fins i tot si es comptava amb dites autoritzacions o concessions administratives.

4.- Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública (voravies o carrers), instal·lació de grues-torre i altres elements mecànics amb ocupació o vol sobre la via pública o terrenys termeners, i demás usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

Aquestes activitats, ocupacions o instal·lacions hauran de ser objecte de llicència o autorització independent, amb subjecció a la normativa específica.

Art. 22 Actes originals d'altres Administracions Públiques

1.- Els actes a que fa referència l'Art. 21 promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.

2.- En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte el que disposa l'Art. 180.2 de la Llei del Sòl i els Art. 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 23 Contingut de les Llicències

- 1.- Les llicències municipals autoritzen a executar algun dels actes assenyalats a l'Art. 21 d'aquestes Normes, quan s'ajustin en allò que s'estableix a la Llei del Sòl, Reglaments Complementaris, Plans, Normes i Ordenances definitivament aprovades.
- 2.- L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
- 3.- En cap supòsit no es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de detall, projecte de reparcel·lació o Projecte de Compensació.
- 4.- La concessió de la llicència municipal es reflectirà en el document administratiu corresponent, en el qual es faran constar les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic, autenticat per l'Ajuntament, s'unirà a la llicència, i serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

Art. 24 Classificació de les obres

Als efectes de l'Art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i d'aquestes Normes, es consideraran Obres Majors, les d'aixecament de tota classe de construccions, de la reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin llur aspecte exterior, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. Seran Obres Menors les no compreses en l'enumeració anterior. L'Ajuntament podrà aprovar una Ordenança Municipal que desenvolupi el que s'estableix en aquest article.

Art. 25 Condicions d'urbanització per a sol·licitar llicències

- 1.- En el Sòl Urbà, en tot cas; els terrenys, l'edificació dels quals es sol·licités, hauran de donar façana a la via oberta en tota la nova amplada, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica.
- 2.- Els sòls que gaudeixen dels serveis que s'esmenten a l'apartat anterior i als quals els manquin els d'encintat de voravies, de pavimentació de calçada i el d'enllumenat públic, podran igualment sol·licitar llicència d'acord amb l'Art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística. Si el terreny donés cara a més d'una via, els compromisos d'aquest Art. 40 R.G. s'entendran als serveis que faltin als carrers a que donin front les diferents façanes.
- 3.- Les fiances que es constitueixin per tal de garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior, podran ésser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.
- 4.- En Sòl Urbanitzable Programat es tindrà en compte allò que disposa l'Art. 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 26 Repercussió del cost de la urbanització prèvia

1.- El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen a l'Art. Anterior, urbanitzés una, o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no atorgui llicència d'obres en aquestes darreres, sempre i quan no acreditin haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, la qual soca evitaria un enriquiment injust, disconforme amb els deures que imposa l'Art. 83.3.2 de la Llei del Sòl als propietaris de Sòl Urbà.

2.- Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.

3.- Per a poder-se formular la sol·licitud a que es refereix l'apartat primer d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres: noms, cognoms i adreça dels seus propietaris, edificabilitats màximes, segons aquestes normes, de cadascuna de les finques i proposta de repartició de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, procedirà a aprovar aquesta repartició si es dóna el cas.

Art. 27 Procediment de Tràmit de Llicències

1.- Les llicències corresponents als actes d'aprofitament i ús del sòl indicat a l'Art. 21.1 d'aquestes normes, es tramitaran segons allò que es disposa a l'Art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, i, en el seu cas, segons les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

2.- Les llicències de caràcter industrial, segons l'Art. 21.2 d'aquestes normes, es tramitaran de conformitat amb allò que disposa el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas"; si es tractava d'activitats o usos exclosos, segons l'Art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals. Així mateix, l'Ajuntament podrà dictar normes i instruccions complementàries per al seu tràmit.

3.- Aprovat l'atorgament, es notificarà a l'interessat, d'acord amb la liquidació de la taxa, i aquest haurà de satisfer el pagament en el termini que li hagi estat assenyalat.

Art. 28 Caducitat de Llicències

1.- Per a les Obres Majors, les llicències caduquen:

- a. Pel fet de no haver-se acabat totalment les obres o instal·lacions abans de vèncer el termini que s'hagués fixat en la llicència, o que constes en la sol·licitud.
- b. Pel fet de no iniciar-les en el termini d'un any, comptat a partir de la notificació de l'acord de concessió.
- c. Per paralització de les obres en un termini de sis mesos, determinats en les actes d'inspecció dels serveis tècnics.

2.- Per a les Obres Menors, les llicències caducaran:

- a. Pel fet de no haver-les iniciat i acabat dins el termini total de sis mesos a partir de la notificació de l'acord de concessió.

Art. 29 Termini i pròrroga de llicències

1.- En estendre les llicències es farà constar el termini, el qual no podrà superar els tres anys per a les obres majors, ni els sis mesos per a les obres menors.

2.- Les pròrrogues es regularan d'acord amb el que es disposa en l'Art. 43 de la Llei d'Adequació.

Art. 30 Inspecció

I.- OBRES I ALTRES USOS

1.- Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació d'acord amb els corresponents plànols, degudament aprovats, estenent-se a l'efecte una acta, la qual eximirà al promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Tal assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud per l'interessat.

2.- Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra ultrapassi la rasant del carrer, i aquells en que s'assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà igualment la corresponent acta, on constarà el resultat de dita comprovació.

3.- Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament adjuntant certificació visada del facultatiu director de les mateixes, amb l'objecte de realitzar-se la inspecció final. Es comprovarà en ella si l'interessat s'ha ajustat, en la realització de l'obra, a la llicència atorgada, així com si han estat reparats tots els mals i perjudicis causats en la via pública, desaigües, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, com en els de caràcter privat a tercers.

4.- Quan les obres o altres activitats o usos subjectes a llicència afectin a elements de la via pública, o impliquin la seva execució, l'Ajuntament podrà exigir la constitució de garantia o afiançament previ, per un import màxim del 100 % del cost total de reposició o construcció. La devolució de la garantia o fiança es portarà a terme prèvia comprovació, i en un termini màxim de 30 dies a partir de la sol·licitud escrita del titular de la llicència.

II.- ACTIVITATS INDUSTRIALS

1.- Les llicències de caràcter industrial autoritzen únicament a procedir a la instal·lació corresponent. Realitzada aquesta, s'haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament, a fi i efecte de poder-se realitzar la visita d'inspecció i comprovació, segons el que disposa l'Art. 34 del "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" i autoritzar-ne el funcionament, en el seu cas. A la sol·licitud d'inspecció s'adjuntarà còpia de la llicència d'instal·lació i certificat visat pel Col·legi Professional del facultatiu autor del projecte, o bé de qui hagi dirigit la instal·lació, en el qual s'indiqui de forma expressa que la instal·lació s'ajusta al projecte aprovat i a les Normes corresponents.

2.- L'Ajuntament podrà fer quantes visites cregui necessàries, a més de la preceptiva de posta en servei en finalitzar-se els treballs d'instal·lació, per tal de comprovar les instal·lacions i les seves condicions. EL titular ve obligat a facilitar l'accés a l'establiment o local; en cas de no fer-ho, independentment de les mesures que procedeixin segons la legislació vigent, es podrà procedir a la suspensió de la llicència, si la té, i al precintat de les instal·lacions en el cas que no es deturi en l'exercici o ús de l'activitat o instal·lació, si no atenia l'ordre suspensiva.

3.- En el cas que resultin, de la inspecció, anomalies, deficiències o infraccions respecte d'allò que estableix el present Títol, es procedirà de la forma que determini el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" en els seus articles 36 a 41, inclusivament.

Art. 31 Llicència de moviment de terres

1.- La llicència per a moviments de terres no podrà, en cap cas, incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellaments i neteja de terres.

Art. 32 Llicència de parcel·lació

1.- Roman subjecta a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents, la qual pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.

2.- La sol·licitud que es presenti, caldrà acompanyar-la de la següent documentació:

- a. Memòria justificativa
- b. Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl que consta al Pla General, a E: 1/5000.
- c. Plànol de parcel·lació, a E: 1/2000.

3.- Si el sòl fos classificat d'Urbà o Urbanitzable Programat, dita sol·licitud haurà d'acompanyar-se, a més, del compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la consideració de solar.

Art. 33 Llicència de tancament de parcel·les

- 1.- Romandrà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques.
- 2.- Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol tipus de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, tal com filferro d'espí, vidres en el coronament, i d'acord amb els acabaments usuals en el Municipi.
- 3.- Els tancaments que es realitzin en Sòl Urbà i Urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per al Sòl destinat a edificació privada.
- 4.- Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en Sòl Urbanitzable Programat, mentre no tinguin Pla Parcial aprovat, es podran vallar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells Sistemes o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se. El procediment serà el regulat a l'Art. 58 de la Llei del Sòl.

Art. 34 Llicències de publicitat en via pública

- 1.- La col·locació de rètols en façana indicadors dels establiments romandrà subjecte a llicència d'obres menors. Per contrari, els plafons publicitaris, sigui quin sigui llur emplaçament, i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. D'acord amb l'Art. 24, una Ordenança Municipal podrà desenvolupar el contingut d'aquest article.
- 2.- En tots els casos, la corresponent instància s'acompanyarà d'un croquis en aquells considerats obra menor, i de projecte assumit la direcció de l'obra en els restants.
- 3.- Els rètols hauran d'harmonitzar amb estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals dels sectors, podent-se denegar la seva col·locació en el cas que no s'hi ajustin.

Art. 35 Llicència de tala d'arbres

- 1.- Roman subjecta a llicència la tala d'arbres, es trobin aquests o no integrats en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit, haurà de justificar el motiu de la tala.
- 2.- Quan l'execució de les sol·licituds de llicència d'obra comporti la tala d'arbres o la supressió de masses de vegetació, caldrà indicar-ho expressament en aquelles, justificant la seva necessitat i les mesures a adoptar per a la seva reposició.
- 3.- En els sòls qualificats de Sistemes Generals o Locals queda prohibida la tala en tots els supòsits, mentre aquells no s'executin.
- 4.- En el Sòl no Urbanitzable serà necessària, a més, l'autorització de l'Organisme que correspongui quant a la tala de masses arbòries.

Art. 36 Llicència d'enderrocament

1.- Està prohibit l'enderrocament de tota part d'una edificació si no se n'ha obtingut llicència prèvia.

2.- La sol·licitud que es formuli de cara a obtenir aquesta llicència, s'haurà d'acompanyar de l'assumpció de direcció del facultatiu que la dirigirà, com de l'autorització a que fa referència la legislació d'arrendaments urbans per al cas que la finca es trobés arrendada. Així mateix, s'acompanyarà d'un document en que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

Art. 37 Llicència de primera utilització

1.- Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització de modificació objectiva del seu ús, per tal de poder comprovar si està d'acord amb el Pla.

2.- No podrà concedir-se aquesta llicència, en el supòsit que l'edifici no s'ajustés a les obres en el seu dia atorgades, en tant no s'autoritzi la seva legalització, si fos procedent.

3.- La llicència de primera utilització o de modificació objectiva d'ús és imprescindible per a la contractació o continuació dels subministraments dels serveis d'aigües potables, gas, electricitat, telèfons i altres similars, així com per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

4.- La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

Art. 38 Documentació necessària en les sol·licituds de llicència

I.- PER A OBRES

1.- S'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència d'Obres Majors:

- a. Projecte tècnic (exemplars per triplicat) subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel Col·legi Professional.
- b. Plànol d'emplaçament acotat a E: 1/500, detallant els serveis urbanístics existents (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació...). Aquest plànol serà altimètric i inclourà totes les dades necessàries per a definir l'entorn (carrers, partions i altres dades d'interès).
- c. Complimentació del model oficial previst per a les sol·licituds de llicència.
- d. Aquella documentació que la normativa específica de la zona exigeix.

2.- En el supòsit d'Obres de Reforma, es grafiaran:

- en negre, les obres que es conservin o permaneixin.
- en groc, aquelles que desapareixin
- en vermell, l'obra a construir

Igualment, podran representar-se mitjançant plànols separats l'estat actual, d'una banda, i allò que es projecti de reforma d'altra.

3.- Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres menors, s'hauran d'acompanyar de plànol o croquis a escala de les mateixes, subscrits per l'interessat; podrà exigir-se la intervenció d'un facultatiu competent per a dirigir-les, quan afectin a la tranquil·litat, seguretat, salubritat i ornat públic.

II.- PER A ACTIVITATS INDUSTRIALS

1.- La sol·licitud de llicència d'obertura d'Activitats Industrials prevista en el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", s'acompanyarà amb els següents documents:

- a. projecte tècnic per quadruplicat
- b. relació per duplicat de veïns termeners, amb indicació de l'ús a que es destinen els locals, firmada pel sol·licitant.

2.- El projecte tècnic a que fa referència el paràgraf anterior contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si l'activitat o instal·lacions s'ajusten al contingut d'aquest Títol i al que determinen les Ordenances Municipals d'ampliació. Com a mínim, el projecte constarà dels següents documents:

- a. memòria tècnica, que descrigui l'activitat o instal·lació i que assenyali les dades que no s'hagin pogut representar numèricament o gràficament en els plànols.
- b. 1. d'emplaçament a E: 1/500, del local i patis o solars ocupats per l'activitat o instal·lació on consti la totalitat de l'illa en la qual se situa l'obra, amb nom i ample de les vies públiques circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més pròxima i situació relativa del local respecte als edificis o centres d'ús públic pròxima.
- c. 2. de plantes i seccions, les que siguin necessàries per a la seva completa comprensió. Aquestes es presentaran a E: 1/50 o 1/100, segons la major o menor superfície ocupada per la instal·lació; estaran acotades, anotant-se i detallant-se tot allò que sigui necessari de cara a facilitar el seu examen i comprovació, com és per exemple la situació respecte dels locals adjacents, amb indicació expressa del titular ocupant i de la seva utilització, així com dels elements i instal·lacions.

3.- La Memòria Tècnica a que fa referència el paràgraf anterior constarà com a mínim dels següents capítols, amb desenvolupament ampli i referència als fonaments legals i tècnics en que es basi la petició:

1. titular i representant legal
2. domicili industrial i social
3. activitats, tipus d'instal·lacions i llur qualificació en categories, d'acord amb el que es determina en el Títol IV d'aquestes normes.

4. característiques del local o edificis: situacions, superfícies ocupades en cada situació, descripció d'accessos, escales (si el local disposa de diversos accessos, es ressenyaran tots ells), ventilació, vies d'evacuació, sobrecàrregues d'ús i demés característiques constructives i, també, la totalitat de mitjans de seguretat, prevenció i extinció d'incendis, amb especial i explícita menció de les Ordenances d'aplicació per a la prevenció d'incendis, i de la Norma Bàsica NBM,CPI/81.
5. relació exhaustiva de primeres matèries i productes intermedis: consum anual i magatzematge màxim, amb indicació de les seves característiques físiques i químiques (estat d'agregació, poder calorífic, temperatura d'inflamació, toxicitat...), efectes additius, tipus d'embalatge, dipòsit o contenidor, forma de magatzematge i mesures de seguretat adoptades.
6. relació de maquinària i elements industrials, amb indicació de l'autoritzada i de l'ampliació que s'escau, separant de cada cas la seva potència mecànica computable, a efecte de limitació de potència de la no computable.
7. procés industrial detallat, una descripció de les diferents fases que comporta i de les necessàries transformacions de la primera matèria, fins arribar als productes acabats; es detallaran també els subproductes que es puguin produir en cada fase.
8. producció de productes finals i subproductes i quantitat produïda, magatzematge màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals, amb indicació de les mesures de seguretat adoptades en el magatzematge i destí d'aquests.
9. possibles repercussions en l'entorn, per efectes regulats en aquest Títol i en d'altres, amb inclusió i acompliment de les condicions especials regulades per la vigent legislació.
10. personal: nombre de persones ocupades, amb indicació de categoria i sexe.
11. edificis d'ús públic pròxims, amb indicació de la seva distància a l'establiment o instal·lació.
12. pressupost detallat.

4.- Queden exceptuats de la necessitat de la documentació indicada als anteriors paràgrafs, quan s'instal·li separatament un dels següents equips o aparells:

- a. aparells o mobles frigorífics, de capacitat total inferior a 5 m³.
- b. ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i tapisos rodants.
- c. instal·lacions autònomes i compactes d'aire condicionat, sense torre de recuperació o condensador a distància (aparells tipus "split" o partits), amb potència unitària inferior a 10 kW.
- d. petits aparells: cafeteres, molinets, etc. complementaris d'hosteleria, sempre que l'activitat sigui autoritzada prèviament.

La llicència d'aquests elements o instal·lacions es tramitarà de la forma abreviada i en l'imprès que es determini per l'Ajuntament.

La llicència per a aquests aparells es tramitarà, però, sempre que sigui possible de forma unitària, amb la resta d'instal·lacions i aparells, els quals s'inclouran, a tal efecte, en la sol·licitud de llicència principal, quan aquesta existeixi.

TÍTOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 39 Règim Urbanístic del Sòl

1.- El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst a l'Art. 12 de la Llei del Sòl i a l'Art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de:

- a. Classificació del sòl segons el seu règim.
- b. Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió de Sistemes i Zones.

Art. 40 Classificació del Sòl

1.- El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en Urbà, Urbanitzable, Programat o no Programat i no Urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en el plànol a E: 1/5000 "Estructura General i Orgànica del Territori".

2.- El Sòl Urbanitzable es convertirà en Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament públic, per mitjà de l'execució de l'obra urbanitzadora prevista en el Pla i de l'acompliment de les seves obligacions pels propietaris.

3.- El Sòl no Urbanitzable no es podrà transformar en Urbanitzable durant la vigència d'aquest Pla General.

Capítol II

SISTEMES GENERALS I LOCALS

Art. 41 Definició

1.- Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre si, contribuïssin a la consecució dels objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris, i infraestructures urbanes.

2.- Els Sistemes seran Generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat.

Pel contrari, seran Locals els Sistemes que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.

3.- Els Sistemes Generals queden grafiats en els plànols d'ordenació a E: 1/5000, "Estructura General i Orgànica del Territori".

4.- Els Sistemes Generals i Locals s'identifiquen amb les claus següents:

SISTEMES GENERALS

(1) Comunicacions	Autopista Zones de reserva Altres vies de circulació
(1b) Protecció Comunicacions	
(2) Hidrològic	Capa freàtica Rieres
(2b) Protecció Hidrològica	
(3) Infraestructura	Serveis tècnics
(4) Espais Lliures Públics	Parc Urbà
(5) Equipaments Generals	

SISTEMES LOCALS

(6) Espais Lliures Públics	
(7) Equipaments Locals	
(8) Xarxa viària	
(9) Protecció Xarxa Viària	
	Xarxa viària complementària

Art. 42 Determinació d'ús

1.- Els Sistemes Generals que, en el moment de l'aprovació del Pla General, fossin afectats a un servei públic, es continuaran prestant en la forma en que es venien utilitzant.

2.- Els Sistemes Generals de nova creació es vincularan a un ús a través del propi Pla General, o bé per mitjà de Plans Especials, entre els que es determinen com a necessaris a la Memòria.

3.- El Sistemes Locals quedaran afectats al seu destí mitjançant el Pla General, el Pla Parcial o Especial que ordeni un sector de planejament.

Art. 43 Comunicacions (1) (1b)

1.- S'inclouen en el Sistema General de Comunicacions:

- a. l'autopista
- b. la carretera antiga del Masnou a Teià
- c. el nou vial de connexió amb Premià de Dalt, per Sant Berger
- d. el "Camí del Mig"
- e. la carretera dels "Sis Pobles"
- f. altres vies, que queden grafiades en el plànol 01

2.- La resta de vials no inclosos en l'apartat anterior, o no grafiats com a Sistemes Generals, es consideraran Sistema Local Viari.

3.- Pel desplegament de les reserves que el Pla fa en relació a noves comunicacions o vies complementàries o substitutòries d'altres interiors, es redactarà un Pla Especial.

4.- Aprovat el Pla Especial a que fa referència l'apartat anterior, es tramitarà una norma complementària per a definir la protecció de les vies integrades en el Sistema General de Comunicacions.

5.- La Protecció del Sistema General de Comunicacions comprèn aquelles franges de terreny resultants de les distàncies assenyalades per a cada classe de via per la legislació específica, en el Sòl no Urbanitzable.

En el Sòl Urbà i en l'Urbanitzable, les distàncies venen donades pel propi Pla General.

6.- S'incorpora la franja de reserva de 20 m. d'amplada des del terme d'Alella fins al de Premià de Dalt per possibilitar la futura implantació d'una línia de transport públic d'acord amb els estudis realitzats per la Direcció General d'Urbanisme i en conseqüència es modificaran les fitxes dels sectors afectats.

7.- Es completarà el grafiat de les línies de no edificació respecte de l'aresta exterior de la calçada de l'Autopista, sempre posterior a la zona de servitud que és de 25 m. a partir de l'aresta exterior de l'explanació a tot el tram que transcòrrer dins el terme municipal, incloses les àrees de descans. Es definirà alhora, la separació mínima de 25 m. des de l'aresta interior de l'explanació de l'Autopista fins a la carretera dels Sis Pobles a l'àmbit del Sòl urbanitzable programat industrial núm. 1.

Art. 44 Sistema Hidrològic (2)

1.- Constitueix el Sistema Hidrològic el conjunt compost per capa freàtica, rieres, costa, platja i port.

2.- Havent previst el Pla General que el proveïment domiciliari d'aigua potable per a usos domèstics es faci amb aigües portades de fora del seu àmbit, els recursos propis queden subjectes a un règim especial de protecció.

3.- L'aigua procedent de la capa freàtica serà emprada prioritàriament per a l'agricultura, i solament en casos justificats, per a la indústria.

4.- Les indústries de nova creació justificaran la procedència i cabals necessaris per a llur desenvolupament. L'aigua provinent de processos que no comporten deterioració, com per exemple la que prové de la refrigeració o similars, no serà abocada a les clavegueres, sinó retornada a la capa freàtica.

5.- Les rieres no podran mai ésser pavimentades amb material impermeable. En casos excepcionals, s'admetrà la pavimentació amb dits materials, sempre i quan siguin emprades solucions constructives que garanteixin la conducció de les aigües pluvials a les capes freàtiques.

Art. 45 Infraestructura (3)

1.- El Sistema General d'Infraestructura comprèn: els serveis d'abastament d'aigües, els serveis d'evacuació i depuració d'aigües residuals, les centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i xarxa de subministrament, les centrals de comunicació i telèfons, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, abocadors de deixalles, així com altres possibles serveis afins.

2.- El Pla General, en els seus plànols d'ordenació a E: 1/5000 "d'Estructura General i Orgànica del Territori", delimita reserves per a l'establiment dels esmentats serveis, si be caldrà, per a la seva execució, la redacció d'un Pla Especial.

3.- Tanmateix, quan el desenvolupament de la ciutat exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans esmentats, i no existeixi, en aquest Pla, una reserva de sòl per al mateix, sent convenient d'emplaçar-lo, per la seva natura, al camp, podrà situar-se en Sòl Urbanitzable no Programat i en Sòl no Urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'Art. 44 del Reglament de la gestió Urbanística.

4.- En Sòl Urbà i Urbanitzable, les noves línies i l'ampliació i reforma de les línies ja existents, de les xarxes de serveis elèctrics i de telecomunicació, seran soterrades.

Art. 46 Espais Lliures Públics (4) (6)

1.- En aquest sòl es comprenen espais lliures per a la formació de parcs i jardins públics.

2.- Constituiran parcs públics totes les reserves que, per aquesta finalitat, duu a terme el Pla General i que tinguin la consideració de Sistema General. Pel contrari, seran jardins públics els espais lliures previstos en el Pla General que no tinguin la consideració de Sistema General, així com aquells que preveguin els Plans parcials en compliment de l'Art. 13.2.6 de la Llei del Sòl.

Art. 47 Usos admesos en els espais lliures

1.- Compatibilitzant amb l'ús d'esbargiment i de descans que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici per al gaudiment i utilització públics, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes,

en espais no ajardinats, on les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions.

2.- S'admeten també instal·lacions per a la pràctica esportiva i cultural, sempre i quan no precisin d'edificació, la qual, donat el cas, no podrà mai ultrapassar el 5% de la superfície.

3.- No s'admetran, en cap cas, aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la situació en el seu subsòl de serveis públics, els quals es podran gestionar directa o indirectament.

4.- S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, però no així l'accés immediat, a través d'aquests, a les finques privades.

5.- La situació dels serveis públics al subsòl dels espais lliures s'adaptarà als condicionaments físics que provenguin del projecte de plaça o jardí, de manera que permeti la plantació de vegetació adequada a l'espai en qüestió.

Art. 48 Equipaments

Els Sòls integrats en un sistema local de cessió obligatòria i gratuïta, seran de titularitat pública. Pel que fa als sòls qualificats pel Pla General d'Equipament, que no provenguin de cessió obligatòria i gratuïta, i als quals el Pla General no assigna cap ús concret, la titularitat dels equipaments que s'hi puguin implantar, l'establirà un Pla Especial que faci l'assignació de l'ús i la titularitat, en funció de les característiques del terreny i a les necessitats de la població.

Art. 49 Destí dels equipaments

Dins del Sistema d'Equipaments General i Local, es podran establir els següents usos:

- a. Docent: amb possibilitat d'instal·lar centres Maternals i Pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació Professional, i llurs instal·lacions annexes.
- b. Sanitari-assistencial: Hospitals, Centres Extra-Hospitalaris i Residències de Vells.
- c. Religios.
- d. Socio-Cultural: Cases de Cultura, Biblioteques, Centres Socials i Llars de Vells, Teatres, Cinematògrafs i similars.
- e. Administratius: Centres per a l'Administració Pública, Congressos i Exposicions, Serveis de Seguretat Pública i altres anàlegs.
- f. Proveïment: Mercats.
- g. Cementiri.
- h. Esportius.
- i. Aparcaments.

Art. 50 Condicions d'edificació

1.- L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i condicions ambientals, que caldrà respectar, i d'integració en el sector on s'emplacin. Prèviament a la construcció dels corresponents edificis, s'aprovarà un Pla Especial de desplegament de Pla en aquest punt.

Art. 51 Sistemes Locals

El règim previst pels Sistemes Generals d'Equipaments, serà igualment d'aplicació en aquests mateixos Sistemes, quan tinguin el caràcter de locals.

Art. 52 Anul·lat

Art. 53 Zones de protecció

Les zones de protecció dels Sistemes, que es grafien amb els nombres 1b, 2b i 9b, s'entenen com tal zones de protecció i no com a parts integrants dels Sistemes als quals serveixen. Per tant, són sòls privats, amb la zonificació i tractament que corresponen als terrenys adjacents, dels quals només es diferencien en la limitació específica de prohibició absoluta d'edificació.

Les tanques dels terrenys subjectes a zona de protecció, hauran d'ésser calades sobre un massís d'alçada màxima de 40 cm., essent l'alçada màxima total d'1,80 m.

Art. 54 Xarxa viària complementària

1.- Es consideraran com a xarxa viària complementària totes aquelles vies que serveixin d'accés a dues o més finques i que no estiguin integrades a la xarxa viària pública local.

Als efectes de les presents normes, en aquests moments, tenen la consideració de xarxa viària complementària aquells que es grafien en el plànol d'ordenació núm. 05 del present Pla General.

2.- Els propietaris-usuaris i els titulars de servituds de pas per dita xarxa viària, restaran obligats a realitzar les obres necessàries per a mantenir en condicions de bon ús i conservació.

Es consideraran compreses dins les esmentades obres necessàries, les instal·lacions de pavimentació, clavegueram, il·luminació i plantació d'arbrat, així com aquelles que siguin necessàries per a la seva conservació i manteniment.

Llevat del cas en que existeixi pacte contrari, la distribució de les despeses entre els propietaris-usuaris de les vies de referència i els titulars del dret de servitud de pas per aquelles serà proporcional a la superfície edificada o edificable que correspongui a la propietat de cadascun.

3.- En l'exercici de la funció de policia urbana, l'Alcaldia podrà ordenar a les persones a les que fa referència l'article anterior, a realitzar les obres que en ell s'assenyalen, per considerar-se totes elles necessàries per a la seguretat, salubritat i ornat públic del sector on es troben situades, en cas que, per part d'aquelles, no es doni compliment a l'esmentada obligació.

En cas d'incompliment d'allò ordenat per l'Alcaldia, la Corporació Municipal podrà acordar l'execució forçosa de les obres necessàries per compte i risc dels interessats, i exigir per anticipat i, exigir per anticipat i, en el seu cas, per via d'apremi l'import íntegre d'aquelles.

Capítol III

PARAMETRES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Art. 55 Edificació

S'entén per edificació el procés de construcció privada en ús de l'edificabilitat concedida pel Pla General als solars definits com zona edificable.

L'edificabilitat privada s'ordena segons les presents Normes, les disposicions generals referents als usos, tipus d'ordenació i zones edificables establertes en el Pla, i les Ordenances d'Edificació específiques per a cada zona edificable.

Art. 56 Parcel·lació

1.- S'entén com a parcel·lació una porció de terreny de configuració i dimensions determinades, que constitueix finca independent destinada a un mateix tipus d'ús o aprofitament.

2.- Per a ésser edificables, les parcel·les hauran d'acomplir les condicions assenyalades a l'Art. 25 d'aquestes Normes. Les façanes a passatges seran considerades com accessòries de la principal, que és aquella que atorga la condició de solar i que determina les condicions edificatòries de la parcel·la.

3.- Per a cada zona, es fixen les condicions de parcel·lació (superfícies, façana, etc.), amb la finalitat de garantir la possibilitat d'una edificació idònia. Aquestes condicions de les parcel·les seran de prèvia i inexcusable observància, quan s'hagi verificat el compliment de les condicions d'edificabilitat de cada solar.

4.- Qualsevol divisió, agregació, segregació, agrupació o transformació de les parcel·les ja existents, queda subjecte a prèvia llicència.

5.- S'entén per "parcel·la existent" o "parcel·la actual", als efectes d'aquestes normes, la parcel·la segons la seva situació registral o, almenys, segons es reflectida en escriptura pública en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla.

Art. 57 Zones

La regulació pormenoritzada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectives, es realitzarà d'acord amb les següents zones:

Zona 8	Cases amb jardí
Subzona 8 a	
Subzona 8 b	
Subzona 8 c	
Subzona 8 d	
Zona 10	Casc antic
Subzona 10 a	Casc antic compacte
Subzona 10 b	Casc antic dispers
Zona 13	Ciutat jardí
Subzona 13 a	Intensiva plurifamiliar
Subzona 13 b	Intensiva unifamiliar
Subzona 13 c	Semiintensiva unifamiliar
Subzona 13 d.1	Extensiva unifamiliar, 800 m ²
Subzona 13 d.2	Extensiva unifamiliar, 2500 m ²
Subzona 13 f	Semiintensiva amb agrupació d'habitatges
Zona 14	Zona industrial
Subzona 14 a	Urbana
Subzona 14 b	Aïllada intensiva
Subzona 14 c	Aïllada extensiva
Zona 16	Zona de centre cívico-comercial
Zona 17	Protecció del Patrimoni Històric-Artístic
Zona 20	Rural
Zona 21	Agrícola
Zona 22	Forestal
Subzona 22 a	Bosc
Subzona 22 b	De repoblació
Zona 23	Rodalies

Art. 58 Usos

1.- Ús d'habitatge. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici, destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

- a. Habitatge unifamiliar: és el situat en parcel·la independent, en edifici isolat o agrupat horitzontalment amb un altre, d'habitatge o d'ús diferent en aquest, i amb accés exclusiu.
- b. Habitatge plurifamiliar: és l'edifici construït per a habitatge amb accés i elements en comú.

2.- Ús comunitari. Es l'ús que correspon en aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i anàlegs.

3.- Ús d'hostelatge. Correspon a l'allotjament temporal per a transeünts tal com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria.

4.- Ús comercial.

- a. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engros i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.
- b. Els usos comercials que, per llurs característiques –matèries manipulades o emmagatzemades, o mitjans emprats-, originin molèsties o generin riscos a la salubritat, o bé a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix de cara a l'ús industrial.

5.- Ús d'oficines. En aquest ús s'inclouen: el d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; el de Banca, Borsa, Assegurances; i aquells que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, així com els de despatxos professionals.

6.- Ús de serveis privats. Són els serveis que es realitzen per particulars en propietat privada, sempre que no es prestin per concessions administratives.

7.- Ús socio-cultural i religiós. Aquest ús compren l'educatiu, el d'ensenyança en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars; i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. Comprèn també el d'activitats de tipus religiós, tal com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs, així com el de teatres i cinematògrafs.

8.- Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el que fa referència a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprès dintre cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc els esportius.

9.- Ús esportiu. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

10.- Ús sanitari-assistencial

- a. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
- b. L'ús sanitari inclou també les clíniques veterinàries i establiments semblants.

11.- Altres usos. Degut a les relacions que mantenen amb els establiments, activitats i instal·lacions, es defineixen els usos industrials, extractiu, càmping, caravanning, agrícola, ramader i forestal en el Títol IV, capítols II i III d'aquestes normes.

Art. 59. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

1.- Edificacions segons alineacions. Corresponen a una edificació entre mitgeres tot al llarg dels carrers o vials i queden ordenades bàsicament per l'alçada màxima i per la profunditat edificable.

La línia d'edificació pot no coincidir amb l'alineació de vial.

2.- Edificació aïllada. Correspon a l'edificació aïllada d'edificis en parcel·les rodejades de verd privat i ordenades segons l'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació de la parcel·la i les distàncies mínimes a les partions.

3.- Volumetria definida. Correspon a l'edificació que, subjectant-se a un coeficient d'edificabilitat neta, es concreta en cada cas en una determinació específica de volums, amb una alçada màxima i unes directrius de composició arquitectònica.

Art. 60. Índex d'edificabilitat bruta o de sector

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre edificat, per m² de sòl, referit a l'àmbit del sector, sense perjudici del que determina l'Art. 18 de la Llei 3/1984 de la Generalitat de Catalunya.

Art. 61 Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m² de sostre edificat, per m² de parcel·la.

Art. 62 Sostre edificable

1.- Es considera sostre edificable la suma del sostre edificat de totes les plantes d'un edifici, exclosos els soterranis.

2.- En el còmput de sostre edificat per cada planta, s'inclou

- a. els porxos, cossos ixents, patis de llum i ventilació.
- b. les golfes, es consideren sostre edificat les porcions que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m.
- c. S'exclou la superfície dels ràfecs de coberta.

3.- El volum edificable s'expressa en metres quadrats de sostre edificable, per metre quadrat de solar.

Art. 63 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la, amidarà per la superfície de la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos sortints, balcons i plantes soterrànies i exclosos el ràfec de coberta.

L'acompliment d'aquesta norma haurà de ser objecte de demostració clara en els plànols de projecte.

Art. 64 Alineació de façanes

És la línia que segueix la façana d'un edifici.

Art. 65 Alineació de vial

És la línia que separa la propietat privada de la pública, al llarg dels vials.

Art. 66 Planta baixa

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta sotterrani real o possible. Amb tot, en el tipus d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és la que té el seu paviment situat entre els 0,60 m. Per sobre, i els 0,60 m. Per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Art. 67 Planta sotterrani

1.- Les plantes sotterrànies, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de planta baixa, tinguin o no obertures per causa de desnivells en qualsevol front de l'edificació.

2.- Les plantes sotterrànies, en els altres tipus d'ordenació són tota planta enterrada o semienterrada, la part superior del sostre de la qual estigui situat a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu, resultat d'anivellacions i moviments de terres permesos per aquesta normativa. La part de la planta semienterrada que sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell tindrà la consideració de planta baixa.

Art. 68 Planta pis

És tota planta per sobre de la baixa.

Art. 69 Golfes

És l'espai comprés entre el sostre de la darrera planta i la coberta de l'edifici.

Art. 70 Desdoblament en la planta baixa

No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.

Art. 71 Patis de llum i ventilació

1.- Són els espais no edificats situats a l'interior del volum d'edificació i destinats a obtenir llum i ventilació d'alguna dependència de l'edifici.

2.- Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i la superfície mínima dels patis, segons l'alçada total, és la que segueix:

alçada	6 m.	7 a 10 m.	10 a 12 m.	12 a 15 m.
Superfície mínima	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²

Als efectes de dimensions dels patis, no es computaran els elements construïts sobre l'alçada reguladora.

3.- Els llums rectes de les dependències, mesurades normalment a la façana del pati, a l'eix de cada forat, des d'aquesta fins al mur més proper, no seran inferiors a 2,00 m.

No es permetran estrangulacions que donin lloc a dimensions inferiors a 1,00 m.

Art. 72 Alçada lliure de planta pis i planta baixa

1.- L'alçada lliure és l'existent entre el paviment i el sostre, i no serà mai inferior a 2,50 metres.

2.- L'alçada màxima de la planta baixa, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, no superarà els 4 metres comptats en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

En l'ordenació segons edificació aïllada, la planta baixa no supera els 3,75 metres.

Art. 73 Alçada màxima reguladora

L'alçada reguladora es determina per a cada zona i s'haurà de respectar conjuntament amb el nombre màxim de plantes.

En l'ordenació per edificació aïllada, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, serà la cota del paviment de la planta que en cada punt tingui la consideració de la planta baixa, segons l'article 66.

Art. 74 Alçada reguladora absoluta

És la que no pot ésser ultrapassada per cap element constructiu, és a dir, que engloba cobertes, baranes, ràfecs i qualsevol altre element.

Art. 75 Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes que poden edificar-se, excloses les plantes soterrànies i inclosa la planta baixa. És determina per a cada zona i haurà de respectar-se conjuntament amb l'alçada màxima reguladora.

Art. 76 Mitgeres

És la paret límit entre dues edificacions construïdes sense separació entre cases alineades.

Les parets mitgeres han de ser tractades amb materials de façana.

Art. 77 Profunditat edificable

Distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, o per la interior d'illa, i que es determina per a cada illa o zona.

Les porcions de parcel·la que ultrapassin la profunditat edificable, formaran part de l'espai lliure d'illa.

Les parts de parcel·la incloses dins la fondària edificable generada per una alineació de vialitat, a la qual la parcel·la no té front, es consideraran annexos del patí de l'illa i només s'hi admetran els usos i les edificacions que s'admetin en aquest.

Art. 78 Tanques

Les tanques que es poden edificar per tal de cloure les parcel·les, podran se massisses fina a una alçada de 80 cm.

Alçades més grans, es podran tancar per mitjà de bardisses o d'arbusts d'esporgada.

Art. 78 bis Aparcaments

En tota edificació residencial de nova planta, s'haurà de preveure una plaça d'aparcament per a cada habitatge de 100 m² de superfície construïda i dues places per a cada habitatge de més de 100 m² de superfície construïda.

Capítol IV

CONDICIONS HIGIÈNICO-SANITÀRIES

Art. 79 Normes Higiènic-Sanitàries

Seràn d'aplicació les condicions i ordenances de salubritat i higiene que estiguin reglamentades per a cada un dels usos permesos, especialment per que fa referència a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, determinades per l'Ordre de 29 de febrer de 1944 del Ministeri de la Governació (BOE1.3/1944), i pel Decret 346/1983 de 8 de juliol de 1983 de la Generalitat de Catalunya sobre el nivell

d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges, si be no es permetran habitatges interiors, entenent com a tal aquells on la sala d'estar i el dormitori doble principal no donin a la via pública ni a un pati d'illa.

Art. 80 Plantes soterrani

No es permetrà l'ús residencial a les plantes soterrani.

Art. 81 Barreres arquitectòniques

El elements constitutius dels espais lliures públics, inclòs el Sistema Viari, els edificis de nova construcció i els elements que composin el sistema de transports, s'hauran de subjectar a normes tendents a evitar i suprimir barreres arquitectòniques, dintre d'un procés d'integració social de les persones físicament disminuïdes.

Serà d'aplicació, a aquests efectes, el Decret 100/1984 de 10 d'abril del Departament de Sanitat i Seguretat Social de la Generalitat de Catalunya (DOGC 18/4/1984).

Capítol V

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Art. 82 Norma General

L'edificació i ús del sòl, en Sòl Urbà i en Sòl Urbanitzable, es regeixen, per a cadascuna de les zones definides a l'Art. 57 i grafiades en els plànols d'ordenació a E: 1/2000 i 1/500, segons allò que es determina en aquest capítol per a cadascuna d'elles.

Les zones indicades en els plànols, incloses en sòl urbanitzable, són indicatives: les ordenances dels Plans Parcials no podran contradir aquestes normes en allò que és essencial, però podran adaptar els matisos necessaris per a una major adaptació als objectius del planejament parcial.

ZONA 8: CASES AMB JARDÍ

Art. 82 bis

I.- Definició

1.- Comprèn el sòl ocupat per jardins i cases els quals, per raons de conservació, disposen d'una regulació especial de les finques on es troben emplaçats, tot mantenint-se de domini i ús privat.

2.- El Pla General contempla 4 subzones les quals són distingides amb els codis d'identificació 8c i 8d.

II.- Instal·lacions admeses

En els solars es permeten les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs.

L'alçada màxima dels murs d'aquestes instal·lacions esportives serà:

- a. L'alçada de les tanques, quan aquestes es situïn sobre la franja de terreny resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la.
- b. L'alçada de les construccions auxiliars en la resta dels casos.
- c. En els frontons, l'alçada serà la que correspongui segons llur regulació federativa, sempre i quan es demostrï que no introdueix perjudici per als predis veïns.
- d. Es permetrà l'ocupació de la zona lliure de la parcel·la, en un màxim d'un 50%, per a la construcció de garatges en substitució de terres, amb la condició d'enjardinar la seva superfície, la qual cosa caldrà reflectir i justificar en el projecte.

III.- Subzona 8a

En la subzona 8a el sostre edificat es podrà ampliar a un 10% sempre que el total edificat no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,8 m²/m².

IV.- Subzona 8b

En la subzona 8b els sostre edificat es podrà ampliar en un 10% sempre que total no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,6 m²/m².

V.- Subzona 8c

En la subzona 8c els sostre edificat es podrà ampliar en un 10% sempre que el total no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,4 m²/m².

VI.- Subzona 8d

En la subzona 8d el sostre edificat es podrà ampliar en un 10% sempre que el total no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,2 m²/m².

ZONA 10: CASC ANTIC

Art. 83 Definició

En aquesta zona, es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides. També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic o típic, que es concreten en el llistat corresponent.

Art. 84 Àmbit

El casc antic es subdivideix en dues subzones:

- 10a. Casc antic compacte
- 10b. Casc antic dispers

Art. 85 Ordenació de l'edificació

El tipus d'edificació en casc antic serà:

- a. En subzona 10a (casc antic compacte):
Edificació segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats grafiats en el plànol 04.
- b. En subzona 10b (casc antic dispers):
Edificació aïllada amb preservació estricta dels espais lliures privats.

Art. 86 Edificabilitat

L'edificabilitat en cada illa de cada sector de casc antic, resulta de les condicions d'edificació existents, així com de la tipologia edificatòria més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

Art. 87 Condicions d'edificació en subzona 10a. Casc antic compacte

1.- Les alineacions de vial venen grafiades en el plànol 05 d'alineacions i rasants, a escala 1:500

2.- Les alineacions de façanes són les existents i que consten grafiades en el plànol 05. Es grafien també en el mateix plànol 05, les alineacions de façanes de sectors no edificats. Les línies de façana dels solars seran les existents en el tram, entenent com a tal el definit a l'epígraf núm. 7 d'aquest mateix article.

3.- Alçada reguladora. El nombre de plantes serà el corresponent al de les edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana per a cada tram, entenent com a tram la renglera d'edificacions i solars d'una illa entre dos carrers successius.

Per a definir aquest nombre de plantes es sumaran les llargàries de façana de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa i es farà el mateix amb les de planta baixa i un pis; amb les de planta baixa i dos pisos. La llargària més gran entre les sumes així obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram. L'alçada reguladora màxima serà:

Planta baixa	3,50 m.
Planta baixa i un pis	6,50 m.
Planta baixa i dos pisos	9,50 m.

Malgrat els paràmetres anteriors, quan el tram determinant de nombre de plantes no estigui edificat en més del 50%, no podrà aplicar-se la norma anterior i el nombre de plantes màxim admès serà: planta baixa més pis, i l'alçada màxima reguladora serà de

6,50 metres. Les dades que s'utilitzaran en aplicació de la fórmula seran les existents en la data d'aprovació inicial del Pla.

A efectes exclusius del còmput de nombre de plantes edificables, els edificis industrials es consideren com a solars no edificats. L'alçada edificable màxima per a edificis industrials es fixa, per a tot l'àmbit de casc antic, igual a la que correspongui al solar definida amb caràcter general.

4.- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- a. l'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
- b. El punt d'aplicació serà el corresponent a:
 - b.1.- la rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.
 - b.2.- el nivell natural del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai lliure.

En la sol·licitud de llicències, en els plànols de projecte, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora es referirà a les rasants dels carrers. L'acompliment d'aquesta norma haurà d'ésser objecte de demostració clara en els esmentats plànols de projecte.

5.- Sobre l'alçada reguladora es podrà construir:

- a. el volum comprés en el diedre generat pels pendents de la coberta recolzada a l'alçada reguladora màxima sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
- b. sobre la coberta, sols podran construir-se: fumerals i antenes. Els volums tècnics no podran sobresortir de la coberta.

6.- Façana mínima.

- a. la llargària de façana serà la de la parcel·lació.
- b. amb la finalitat de respectar la tipologia adient, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 metres, l'edificació, a tots els efectes d'aquestes normes, es descomposarà en unitats de longitud mínima no inferiors a 4 metres, ni superiors a 9 metres. Els edificis industrials queden exclosos d'aquestes normes.

7.- Profunditat màxima edificable.

La profunditat màxima edificable està determinada en cada illa per analogia amb la de les edificacions existents en el tram corresponent, entenent com a tram el conjunt homogeni d'edificis veïns, sensiblement alineats. Dita profunditat queda grafiada tram per tram per a cada illa en el plànol 04.

La diferenciació entre superfície edificable i verd privat, queda grafiada en el plànol 04. La profunditat edificable es determinarà gràficament en el mateix plànol.

En aquells casos en que l'alineació interior comporti problemes de precisió, per la complexitat del dret de propietat i altres drets reals sobre el terreny, de forma que faci difícil o manifestament deforme o irregular la ubicació i volum de l'edificació resultant, caldrà la redacció d'un Estudi de Detall que fixi aquesta alineació interior i la ubicació i volumetria de les edificacions i espais lliures privats interiors. L'Estudi de Detall haurà de precisar la determinació gràfica del plànol 04, respectant-la.

8.- Espais lliures a l'interior de l'illa.

1. L'espai a l'interior de l'illa, es permetrà els garatges en substitució de terres, amb la condició d'enjardinar la seva superfície, la qual cosa caldrà reflectir i justificar en el projecte. L'espai enjardinat, serà com a mínim del 25 % de la superfície en planta del garatge.
2. Dins l'espai lliure a l'interior d'illa es permetrà una edificació auxiliar en planta baixa de 2,60 m. d'alçada màxima, si s'adossa al fons o als laterals de parcel·la, o igual a l'alçada de la planta baixa de l'edifici, si s'adossa al cos principal de l'edificació. La superfície màxima d'aquest cos auxiliar serà de 20 m² sense superar el 25% de la part de parcel·la interior d'illa.

9.- Reculada

Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.

10.- Cossos i elements ixents de la línia de façana.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i rèfecs de coberta.

Respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20 cm. en front dels carrers de menys de 6 metres d'amplada ni 50 cm. en front dels carrers de més de 6 metres i sobre el verd privat.

11.- Característiques estètiques i de composició.

- a. Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.
- b. La coberta serà de teula de dues vessants. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.
- c. Es consideren com a materials no aptes:
 - Aplacat de pedra d'aparell irregular.
 - Gelosies.
 - Mur cortina.
 - Plafó de plàstic.

- Pissarra
- Carpinteria metàl·lica sense pintar.
- Ceràmica vidriada.
- I tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri.

12. En la redacció dels Estudis de Detall que calguin, tant per a l'aplicació d'allò preceptuat en l'apartat 7 com a indrets o paratges amb complexitat o implicacions notables derivades de drets reals existents, es tindrà en compte que l'edificabilitat neta màxima en aquesta zona serà 1,20 m². de sostre edificat per m² de solar.

Art. 88 Condicions de l'edificació en subzona 10b. Casc antic dispers.

1. Les alineacions de vial venen grafiades al plànol 05, d'alineacions i rasants, a escala 1:500.
2. L'edificabilitat neta és 0,8 m² de sostre per m² de solar.
3. L'alçada reguladora màxima és 6,50 m., corresponent a planta baixa i un pis. Són d'aplicació els apartats 4 i 5 de l'Art. 87.
4. Característiques estètiques i de composició. Es d'aplicació allò perceptuat en l'apartat 11 de l'Art. 87.
5. Degut a la gran complexitat de parcel·lació, drets reals, etc., com a l'existència de parets mitjaneres, no s'estableixen normes que regulin les distàncies de l'edificació als vials i partions amb les parcel·les veïnes.

Prèvia a la sol·licitud de llicència d'obres, serà preceptiva l'aprovació d'un Estudi de Detall on es fixi el volum que es pretén edificar, així com la seva ubicació i, per tant, les distàncies al perímetre del solar. L'Ajuntament notificarà als propietaris adjacents l'exposició al públic de l'Estudi de Detall.

Art. 89 Usos

A totes les subzones s'admeten tots els usos especificats a l'Art. 58 d'aquestes normes, excepte:

- Comercial concentrat o en gran superfícies.
- Recreatiu en les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs.
- Càmping i caravaning.
- Extractius.
- Agrícola i ramader.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA

Art. 90 Àmbit

Subzona 11a.

Comprèn àrees de Sòl Urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen dels Plans Parcial o d'Ordenació d'illes definitivament aprovades, la volumetria de les quals es precisa en el Pla General, essent d'aplicació les Ordenances en el seu dia aprovades, en tant no vinguin modificades per qualsevol disposició d'aquest Pla General.

Subzona 11b.

Comprèn els conjunts consolidats d'edificacions derivats de llicències concedides abans d'aquest Pla, que per les seves característiques interessa preservar. El tipus d'Ordenació de l'Edificació és el de Volumetria Definida.

Subzona 11c.

Comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents.

Subzona 11'c.

Comprèn les àrees d'ús d'habitatge en la modalitat d'habitatge aïllat, aparellat, o en renglera. El Pla Parcial que desenvolupi el sector introduirà, per aquesta zona, el caràcter de tipologia pròxima a la de ciutat jardí, introduint en la normativa els criteris de plantació d'arbrat i altres paràmetres coherents als que figuren en la Normativa del Pla General vigent.

Subzona 11''c.

Comprèn les àrees d'ús d'habitatge en modalitat plurifamiliar.

Art. 91 Edificabilitat

1.- En la subzona 11a, l'edificabilitat neta és la del Pla Parcial o d'Ordenació d'illa que li correspon.

2.- En la subzona 11b, es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existents. A aquests efectes, caldrà justificar de forma fefaent, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció, el volum autoritzat.

3.- En les subzones 11c, l'edificabilitat es concreta per a cada cas en els documents annexes corresponents.

4.- En la subzona 11'c, l'edificabilitat es concreta per a cada cas en els documents annexes corresponents.

5. En la subzona 11''c, l'edificabilitat es concreta per a cada cas en els documents annexes corresponents.

Art. 92 Condicions d'Edificació

1.- En la subzona 11a, les condicions d'edificació són les del Pla Parcial d'Ordenació d'Illa que li correspon.

2.- En la subzona 11b es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiquin ni el volum autoritzat ni la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum ni la situació autoritzats.

3.- En la subzona 11c, les condicions de l'edificació es concreten en els documents annexes.

4.- En la subzona 11'c, es fixa com a altura reguladora màxima 7,20 m. acotada respecte la cota de referència de la planta baixa i situant-se aquesta com a màxim un metre respecte el nivell del terreny exterior definitiu, equivalents a la planta baixa i pis i permetent bastir en una segona planta una edificació que no superi el 50% de la construcció feta en planta primera. L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa, la qual ve determinada en cada unitat de promoció.

5.- En la subzona 11''c, a fixar en el Pla Parcial Urbanístic 1 sense superar els 12,50 m. equivalents a planta baixa i tres plantes pis.

El Pla Parcial Urbanístic haurà de precisar la volumetria així com totes les cotes de referència de les plantes baixes a les quals s'aplicarà el paràmetre de l'alçada reguladora.

Art. 93 Modificacions

Serà necessari aprovar Plans Especials i Estudis de Detall en els següents casos:

- a. quan la modificació de volums o la seva ordenació ho facin aconsellable.
- b. quan a sectors no totalment urbanitzats, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
- c. quan es determini que siguin objecte de revisió per aquest Pla General.
- d. quan en la reposició d'algun edifici dels conjunts consolidats es vulgui modificar la situació del volum autoritzat o les directrius de composició arquitectònica.

Art. 94 Usos

1.- S'admeten els usos i activitats previstos en els Plans Parcialis o en les Ordenacions d'Illa, en la subzona 11a.

2.- En la subzona 11b, s'admeten els usos autoritzats, excepte els usos no permesos a la zona 10, segons l'Art. 89.

3.- En la subzona 11c, els usos admesos es determinen en els documents annexes, o be són els admesos en el seu entorn.

4.- En la subzona 11'c, els usos admesos es determinen en els documents annexes, o be són els admesos en el seu entorn.

5.- En la subzona 11''c, els usos admesos es determinen en els documents annexes, o be són els admesos en el seu entorn.

ZONA 13. CIUTAT JARDÍ

Art. 95 Norma General

1.- En aquesta zona, l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges voltats de jardí.

2.- En la zona de ciutat jardí, s'estableixen les següents subzones:

13a	Intensiva plurifamiliar
13b	Intensiva unifamiliar
13c	Semiintensiva unifamiliar
13d	Extensiva unifamiliar
13f	Semiintensiva en agrupació d'habitatges

3.- En la zona 13d.2* es permet dos habitatges per cada unitat mínima de parcel·la inclosa dins el mateix.

Art. 96 Edificabilitat

1.- L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Intensives	0,8 m ² /m ²
Semiintensives	0,6 m ² /m ²
Extensiva d.1.	0,4 m ² /m ²
Extensiva d.2.	0,2 m ² /m ²

Art. 97 Condicions d'edificació

1.- La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:

	sup. mínima parcel·la	façana mínima parcel·la	ocupació màxima
subzona 13a	200 m ²	10 m.	40%
subzona 13b	200 m ²	10 m.	40%
subzona 13c	400 m ²	15 m.	30%
subzona 13c1	600 m ²	20 m.	25%
subzona 13d1	800 m ²	25 m.	20%
subzona 13d2	2,500 m ²	25 m.	20%
subzona 13f	400 m ² /hab.	20	25%
subzona 13f1	600 m ² /hab.	20	25%

- En l'àmbit corresponent a la modificació del Pla Parcial Rials, la densitat d'habitatges màxima és de 800 m²/habitatge.

2.- S'admeten parcel·les de superfícies i façanes menors, en el cas de parcel·les existents segons es defineix a l'Art. 56.

3.- A totes les subzones, l'alçada màxima d'edificació és de 6,50 metres corresponent a la planta baixa, un pis i golfes.

4.- L'alçada màxima dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.

5.-

a. La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

SUBZONA	Carrer	Laterals	Fons
13 a	3 m.	2 m.	2 m.
13 b	3 m.	2 m.	2 m.
13 c	6 m.	3 m.	3 m.
13 c1	6 m.	4 m.	4 m.
13 d1	10 m.	5 m.	5 m.
13 d2	10 m.	5 m.	5 m.
13 f	10 m.	3 m.	3 m.
13 f1	10 m.	3 m.	3 m.

b. Les separacions a l'antiga carretera del Masnou (Sector Vallvallida-El Pont) i Sector Can Castanyer, seran mínimes de 5 metres.

c. Les separacions al carrer en zones "13 c" dels sectors La Molassa i Rials seran mínimes de 5 metres.

d. Les separacions al carrer podran variar mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, en aquells casos en que les edificacions veïnes consolidades no s'hi ajustin.

e. En la zona 13 d1* de Rials la separació a partió de parcel·la serà de 3m.

6.- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà com a mínim:

Subzones intensives	3 m.
Subzones semiintensives	5 m.
Subzones extensives	8 m.

7.- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora s'aplicarà en la cota natural del terreny, esgotades les possibilitats d'adaptació topogràfica admeses en l'epígraf 12 d'aquest article. Per a l'aplicació d'aquesta norma, es considerarà el pla paral·lel al terreny a 6,50 metres d'alçada com a definidor de l'alçada reguladora màxima en cada punt de l'edifici.

8.- El pendent màxim de la coberta serà del 40% i arrancarà, independentment de l'alçada reguladora, de la part superior de l'últim forjat construït. En el cas d'edificis amb coberta a dues vessants, l'alçada màxima del carener en els testers de l'edificació no serà superior a 8 metres sobre el punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

9.- Sobre el diedre definit en l'epígraf a. d'aquest article, sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.

10.- Zones lliures d'edificació.

Les zones lliures d'edificació seran destinades a verd privat. En les zones de verd privat, queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres, amb una superfície màxima de 50 m²/ habitatge, alçada 3,5 m., sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers, amb la condició d'enjardinar la seva superfície, la qual cosa caldrà reflectir i justificar en el projecte.

En el cas de plantar-se gespa en el espai lliure de la parcel·la, la superfície de plantació no superarà el 25% de la superfície del terreny.

Les condicions d'edificació d'instal·lacions esportives en els espais lliures venen regulades en l'Art. 52 d'aquestes normes.

11.- Les parets de tanca o valles, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més de 0,80 metres de material opac; la resta, fins a 1,80 m. en forma de gelosia o bardissa.

En el cas de que per les condicions topogràfiques del terreny sigui necessària la construcció de murs de contenció en el l'indant de carrer, aquest no superarà l'alçada de 3,50 m., sense que per sobre d'aquesta cota es pugui col·locar cap tanca o valla de material opac.

El tractament de valles, murs i tanques, es realitzarà amb pedra natural o fàbrica de totxo fins una alçada mínima de 0,80 metres.

12.- S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions:

- a. excavacions i rebliments màxims d'1,20 metres sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%.
- b. els murs d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m., ni mantenir el perfil natural de les terres.
- c. en cap cas l'alçada màxima entre dues plataformes a l'interior del terreny superarà els 2,40 metres.
- d. S'autoritza l'adaptació topogràfica dels terrenys amb forta pendent (pendent \geq 30%), amb les següents limitacions:
 - a.-excavacions de 2,20 metres per sota i rebliments d'1,50 metres per sobre del nivell natural.
 - b.-els murs d'anivellament de terres, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del terreny, ni una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural dels terrenys.

Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar una alçada de 3,70 metres, admetent un acabament amb tanca calada de fins a un metre sobre el mur.

13.- Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar en aquests a moviments de terres.

Art. 98 Agrupació d'habitatges unifamiliars en zona 13 f

1.- En la zona 13 f, ciutat jardí semiintensiva en agrupació d'habitatges, el tipus d'edificació és el de cases en filera voltades de jardí o de viles plurifamiliars.

2.- Edificabilitat. L'agrupació, com a unitat, es regeix per les Normes d'Edificabilitat i les Condicions d'Edificació de la zona ciutat jardí semiintensiva.

3.- El màxim d'habitatges agrupades és de quatre unitats.

4.- Considerant que tota agrupació d'habitatges produeix una línia de façanes, serà necessària la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall en els casos en que dita línia de façana no resulti paral·lela a l'alineació del carrer, com en el cas que una diversitat de separació de l'edificació en la partió del carrer trenqui la continuïtat de la línia de façana de l'agrupació.

5.- El nombre màxim de guals permesos a la via pública serà de dos per agrupació, amb una llargària màxima per gual de 5,40 metres en el cas de dos sentits de circulació o de 3,00 metres en el cas d'un sol.

6.- Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada quaranta metres quadrats de jardí o zona de verd privat, tal com especifica l'Art. 97.10. L'acompliment d'aquesta determinació caldrà demostrar-ho indicant i localitzant adequadament en els plànols corresponents.

7.- El cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici, es consideraran subjectes a l'acompliment de l'ocupació total màxima permesa, conforme a l'Art. 97.1.

Art. 99 Condicions referents a l'arbrat

1.- L'arbrat existent en la superfície dels solars queda sotmès a un total manteniment i conservació, exceptuant les superfícies ocupades per l'edificació i els seus accessos, si bé en aquestes els arbres hauran d'ésser trasplantats o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

2.- Es obligatori assolir una densitat d'un arbre per cada 40 m² de solar no ocupat.

3.- S'intentarà que els arbres siguin autòctons, considerant com a tal els relacionats en l'annex corresponent d'aquesta normativa. Igualment, podran ésser dels tipus recomanats en el mateix annex, en les seves variants de creixement ràpid, mig i lent.

Del total d'arbres a plantar, el 50% seran a escollir entre:

Pinus Pinea	4 m. d'alçada	15 cm. de diàmetre
Quercus ilex	4 m. d'alçada	10 cm. de diàmetre
Quercus suber	4 m. d'alçada	10 cm. de diàmetre
Quercus petraea	4 m. d'alçada	10 cm. de diàmetre

L'altre 50% a escollir entre el relacionat en l'annex corresponent d'aquesta normativa, amb una alçada mínima de 4 m. i un diàmetre no inferior a 12 cm.

4.- D'acord amb la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge, la separació mínima dels arbres o arbusts al llindar de parcel·la, la separació mínima serà:

- 2 m. per als arbres
- 1 m. per als arbusts

No són d'aplicació aquestes distàncies per a les tanques vegetals, tipus bardisses, que formalitzen la tanca i que únicament es regula la seva alçada d'acord amb el tipus d'element de tancament que formalitza.

Art. 100 Usos

L'ús d'habitatge s'admet a les diverses subzones d'acord amb allò que es defineix a l'Art. 95. S'admeten a totes les subzones la resta d'usos previstos a l'Art. 58, llevat de:

- Ús industrial en categoria superior a la 1a.
- Ús comercial en superfície superior a 80m².
- Recreatius en modalitat de bingos, discoteques, sales de festa i similars.
- Camping i caravaning.
- Extractius.
- Agrícola i ramader.

ZONA 14. ZONA INDUSTRIAL

Art. 101 Definició

1.- Es qualifica de zona industrial el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems.

2.- Subzones. Es defineixen tres subzones:

- 14 a.- Zona industrial urbana.
- 14 b.- Zona industrial aïllada intensiva.
- 14 c.- Zona industrial aïllada extensiva.
- 14 d.- Zona industrial urbana en transformació d'ús existent.

3.- Tipus d'Ordenació de l'Edificació. Els tipus d'Ordenació de l'Edificació corresponent a cada subzona són els següents:

- 14 a.- Alineacions de façanes.
- 14 b.- Edificació aïllada.
- 14 c.- Edificació aïllada.
- 14 d.- Edificacions aptes per la seva renovació mitjançant un Pla de Millora Urbana que hauria de fixar els usos, definir l'ordenació i la localització dels sistemes públics de cessió.

Art. 102 Edificabilitat

a) L'índex d'edificabilitat neta s'estableix en:

- 14 a..... 2 m²/m²
- 14 b..... 1 m²/m²
- 14 c..... 1 m²/m²

b) L'índex d'edificabilitat bruta s'estableix en:

- 14 d..... 0,5 m²/m²

Art. 103 Condicions d'edificació en subzona 14a

1.- Llargària de façana mínima:

- a. La façana mínima serà la de la parcel·la existent.
- b. En les noves edificacions i en substitució d'edificació, la façana mínima serà de 7 m.

2.- Ocupació del solar:

Les illes podran ser compactes –ocupació total-, exceptuant els àmbits comunitaris assenyalats en el plànol 04.

3.- Alçada reguladora:

L'alçada reguladora serà de 8 metres corresponent a planta baixa i un pis.

4.- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- a. L'alçada reguladora s'aplica en el punt mig de la façana que es considera.
- b. Als efectes de determinar l'alçada reguladora en edificis que donen front a dos carrers formant angle, caldrà considerar totes les façanes, desplegadas com si fossin una sola.

- c. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents.
- d. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és més gran de 0,60 metres, l'alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres sobre la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
- e. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer es situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per a que això no passi.

5.-

- a. Sobre l'alçada reguladora es permeten les cobertes amb pendents no superiors al 35%.
- b. Per sobre de l'alçada de les cobertes només s'hi poden admetre elements tècnics puntuals, amb la deguda justificació; per relació amb els processos productius i sempre que no s'impliquin servituds a les finques veïnes.

6.- Cossos i elements sobre façana.

Es prohibeixen.

Art. 104 Condicions de l'edificació en subzones 14 b i 14 c

1.- S'estableixen les següents superfícies i llargàries mínimes de parcel·la, ocupació màxima.

	Parcel·la mínima	Façana	Ocupació màxima
14 b	1.000 m ²	20 m.	50%
14 c	3.000 m ²	50 m.	50%

2.- L'alçada reguladora de l'edificació és de 8 metres.

- a. Sobre l'alçada reguladora es permeten les cobertes amb pendents no superiors al 35%.
- b. Per sobre de l'alçada de les cobertes només s'hi poden admetre elements tècnics puntuals, amb la deguda justificació, per relació amb els processos productius i sempre que no s'impliquin servituds a les finques veïnes.

3.- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

4.- Les separacions de l'edificació a les partions de les parcel·les seran com a mínim les següents:

	Carrer	Laterals	Fons
14 b	5 m.	5 m.	5 m.
14 c	5 m.	5 m.	5 m.

5.- La compartimentació de naus només s'admet a la subzona 14 b i s'haurà de complir la condició de sostre mínim per cada unitat de 400 m² i resoldre adequadament les necessitats d'aparcament i els accessos comuns.

6.- En la redacció del Pla Parcial Industrial, les ordenances podran modificar alguns dels paràmetres establerts, sempre que l'edificabilitat resultant no ultrapassi la que es establerta en la fitxa corresponent d'aquest Pla General.

Art. 104 bis Condicions d'edificació en subzona 14d.

Definició.

Comprèn terrenys amb edificacions o usos industrials en règim de sòl urbà no consolidat, aptes per a la seva renovació mitjançant un Pla de millora urbana que haurà de fixar el usos, definir l'ordenació i la localització dels sistemes públics de cessió.

Edificabilitat.

L'edificabilitat bruta es fixa en 0,5 m² sostre/ m² sòl.

Règim urbanístic transitori.

Aquesta qualificació permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, en tant no es porti a terme la transformació prevista.

Fins el moment en que no s'aprovi un Pla de millora urbana que transformi aquests sòls, el propietari dels sòls podrà:

- a) Executar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el volum d'aquestes.
- b) Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents adequada a la Normativa mediambiental i a l'autorització atorgada.

Art. 105 S'admeten tots els usos, llevat dels següents:

- Residencial en qualsevol categoria.
- Indústria en categoria 5a.
- Camping i caravanning.
- Extractius.
- S'admet un habitatge per indústria.

Art. 105 bis. Zona terciària (clau T)

Definició.

Comprèn sòls en règim de sòl urbanitzable situats davant d'una via d'accés al poble en els quals s'admeten usos diferents de l'habitatge per contribuir a afavorir les activitats econòmiques.

Usos.

S'admet l'ús comercial de superfície alimentària en establiment comercial tipus mitjà amb una superfície de venda menor de 400 m² sostre, d'acord amb l'article 3 de la Llei d'equipaments comercials.

Altres usos.

També s'admeten els usos següents:

- Oficines i serveis
- Restauració
- Taller artesanal
- Taller de reparació de vehicles
- Magatzem
- Serveis tècnics
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu

- Aparcament
- Comerç petit amb superfícies menors de 400 m² sostre.
- Benzinera exclusiva per a cotxes i motocicletes.

Alçada reguladora màxima.

Planta baixa i dues plantes pis equivalent a 13,50 m. El Pla Parcial Urbanístic haurà de precisar la volumetria així com totes les cotes de referència de les plantes baixes a les quals s'aplicarà el paràmetre de l'alçada reguladora.

Edificabilitat màxima total.

L'edificabilitat màxima de la zona terciària pel sector del Pla Parcial Urbanístic 1 La Plana, és de 9.544 m² sostre (inclou l'actual edificació de Can Gassó on només s'admeten els usos de restauració, administratiu, assistencial, cultural i oficines i serveis.

ZONA 16. ZONA DE CENTRE CÍVIC-COMERCIAL

Art. 106 Definició

Àrea destinada a cobrir la necessitat d'establiments comercials, de relació ciutadana, cíviques, culturals, etc., així com de serveis públics tal com mercat, transports i similars.

Art. 107 Edificabilitat

L'edificabilitat neta serà d'1 m²/m².

Art. 108 Tipus d'edificació

El tipus d'edificació serà de volumetria definida.

Art. 109 Condicions de l'edificació

S'establiran en el Pla Especial del qual aquesta àrea forma part.

L'alçada màxima admissible en aquesta zona serà de 8 metres, corresponent a planta baixa i un pis, tenint en compte l'entorn urbà on s'insereix.

Art. 110 Usos

Queden exclosos els següents usos:

- Comunitari.
- Industrial, en categories superiors a 2a.
- Camping-caravaning.
- Extractius.

CLAU 17. PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Art. 111 Definició

S'inclouen dins d'aquesta clau 17 els entorns, àmbits i jardins que, per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental, han de ser objecte d'un especial tractament.

Art. 112 Àmbit

1.- Queden inclosos en Zona de Protecció i són objecte d'immediata protecció els immobles, àmbits, jardins i conjunts que es pre-cataloguen:

NÚM. EN EL PLÀNOL	DENOMINACIÓ
1	Can Munt
2	Can Oriach
3	Can Cambray
4	Can Lladó
5	Can Mora
6	Can Bruguera
7	Can Freixes – Wertheim
8	Les Torres d'en Godó
9	La Torra Nova
10	Can Godó
11	Can Sala
12	Can Solanas
13	Can Casassa
14	Escaletes
15	Ca l'Antiga
16	Cementiri
17	Casa Pol
18	Can Barrera
19	Can Torrents
20	L'Església
21	La Unió
22	Can Monar
23	L'Ajuntament
24	La Palma
25	Can Padró/El Terço
26	Can Dardanyà
27	Ca la Cecília
28	Plaça de la Fonda o del Mercat

29	Can Jorba
30	Casa Bru
31	Cal Llibreter
32	Can Cinto Feu
33	Can Xen/Les Famades
34	Casa c/ Folch i Torres
35	Can Llovet
36	Can Paxau de la Torre
37	Llar Infantil-Les Monges
38	Can Tarradas
39	Can Botey
40	Casa Puigoriol
41	Ca La Lola
42	Can Padellàs
43	Creu de Terme
44	Can Llauradó
J1	Jardí Can Godó
J2	Jardí Casa Bru
J3	Can Solanes
J4	Jardí Can Freixes-Wertheim

2.- El Pla Especial, a través del seu catàleg, inclourà, a part del edificis, àmbits i jardins ressenyats, aquells altres que responguin a una o alguna de les següents situacions:

- a. Conjunts que presenten un elevat grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupaments en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric que els fa veure avui com unitaris.
- b. Construccions disperses l'interès de les quals rau en llur qualitat arquitectònica o en característiques específiques que les converteixen en testimonis històrics d'una manera de fer.
- c. Cases i patis o jardins, les relacions formals dels quals, defineixen petits espais urbans definitoris del caràcter específic de la vila de Teià.
- d. Cases i masies externes al nucli urbà, que per la seva història o per la qualitat formal han esdevingut fites d'identitat en el territori.
- e. Parcs i jardins o restes d'anteriors jardins que tenen interès sigui pel contingut d'arbres i elements ornamentals, sigui per l'especial disposició dels elements que els constitueixen.

3.- En la redacció del Catàleg ressenyat, el Pla podrà així mateix excloure alguns dels elements inclosos en l'apartat d'aquest article, justificant degudament els motius d'exclusió i en atenció, únicament, a que la seva inclusió hagi estat en caràcter previ i pendent del Pla Especial assenyalat.

Art. 113 Edificabilitat

1.- En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions subjectant-se, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.

2.- Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

3.- Clarificar que l'edificació de la finca "Torre dels Gegants" (Can Freixes-Wertheim, núm. 7 del plànol) únicament és possible en la cota inferior a la línia d'inedificabilitat expressada en el plànol d'ordenació E:1/2000.

Art. 114 Objectius del Pla Especial

1.- Formació del catàleg en base als elements pre-catalogats i als criteris indicats a l'Art. 112.2.

2.- Definició concreta dels perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats.

3.- Contingut de la protecció.

4.- Règim particular econòmic-fiscal, tendeixen a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

5.- Procediment específic de concessió de llicències en els elements catalogats.

Art. 115

1.- El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, així com el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

Art. 116

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada, constituïran un immoble únic, indivisible a efectes registrals.

Art. 117

1.- En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, i previ informe de la Direcció General del Patrimoni Artístic de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'ésser emès en el termini de 10 dies.

2.- Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els parcs o jardins catalogats no poden modificar-se, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada acompanyant projecte signat per un titular superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

Capítol VI

REGULACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ. USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 118 Definició

Es classifica com a Sòl no urbanitzable aquell on no és permet l'acció urbanitzadora, donat que aquesta no es necessària per al creixement urbà del municipi, o be perquè aquest té un interès elevat per a l'agricultura, o de tipus paisatgístic i, per tant, és objecte d'especial protecció o reserva; igualment, tot el sòl que aquest Pla no classifica d'urbà o urbanitzable.

Art. 119 Zones

En el Sòl no urbanitzable es diferencien els següents tipus i zones:

Sòl comú:	Zona 20	Rural
	Zona 23 a	Rodales
	Zona 23 b	Rodales
Sòl d'especial protecció:	Zona 21	Agrícola
	Zona 22	Forestal
	Zona 22 a	Bosc
	Zona 22 b	De repoblació

Art. 120 Divisió de finques

1.- Es permeten les agregacions o unificació de finques que tinguin per finalitat la creació de propietats de major superfície, sempre que els paquets objecte d'agregació corresponguin a finques senceres.

2.- Es permeten les divisions de finques que tinguin per objecte la creació d'unitats agrícoles suficients per a l'abastament d'una família, no menors que la unitat mínima de conreu que per la zona determini la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya; prèvia justificació dels motius i les garanties de l'aprofitament agrícola.

3.- Així mateix, queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.

4.- Als efectes que es preveuen en l'Art. 85.2 de la Llei del Sòl vigent, s'entendrà que les parcel·lacions i els habitatges poden originar la formació d'un nucli de població quan es produeixi la divisió d'una finca en més de dues parcel·les i per al seu accés sigui necessari l'obertura de camins o qualsevol altre tipus de via o quan s'estableixi un servei, de la natura que sigui a favor de totes o part d'elles. En qualsevol cas, caldrà tenir també present el que determina l'Art. 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la legalitat Urbanística.

5.- La divisió de finques no dóna dret a edificació, la regulació de la qual ve definida en una altre article.

6.- Quan la segregació de finques comporti la necessitat de nous camins d'accés, s'estarà al que disposa l'article que segueix.

7.- El límits de les noves finques resultants, hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, accidents naturals del terreny, separació d'aigües i similars.

Art. 121 Comunicacions

1.- No podran obrir-se nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, si no es té previst especialment en aquest Pla o en Plans Especials que en Sòl no Urbanitzable poden desplegar-se, o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura. El Pla Especial haurà d'assenyalar els tipus de camins i si són públics o privats.

2.- No podran tampoc modificar-se els perfils longitudinals o transversals dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

3.- Per a l'aplicació de la present normativa es consideren tres tipus de camins a protegir:

a. Camins rurals per a vianants.

Admeten a més el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències. Són el fruit de recuperació d'antics camins rals o camins de muntanya, els quals, per llurs traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural. El paviment ha d'ésser natural: pedra, sauló, altres tipus de terra, etc. La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats, així com la seva conservació.

b. Camins rurals d'accés i relació interurbana.

Són camins de caràcter rural, emprats pels vehicles i maquinàries agrícoles. El tipus de pavimentació que s'adopti ha de garantir que l'aigua de pluja sigui conduïda a la capa subalvea, sigui per la pròpia filtració del terreny, sigui per procediments més sofisticats. Es considera el sauló apissonat com un paviment adequat.

c. Camins de característiques urbanes en medi rural.

Són aquells que serveixen a una intensitat d'assentaments agrícoles o derivats o industrials, o de gran contingut paisatgístic, amb caràcter anàleg a l'urbà. Com a

tal, disposem d'una ampla quantitat de serveis. Aquests camins respondran a un projecte acurat.

Art. 122 Plans Especials d'intensificació agrícola

En el Sòl no Urbanitzable podran formular-se "Plans Especials d'Intensificació Agrícola", que tinguin per objecte la millora dels serveis necessaris per a l'activitat del sector (xarxa de camins, desguassos, conduccions d'aigua, d'electricitat, etc.) o l'assoliment de millors condicions per al desenvolupament de l'agricultura.

Art. 123 Projecte per a realitzar obres en Sòl no Urbanitzable

1.- Projectes per a realitzar obres en Sòl no Urbanitzable. Per a la concessió de llicència d'edificació de nova planta o per les ampliacions a l'empara dels Arts. 85. 86 i 43 de la Llei del Sòl, serà preceptiva la redacció d'un projecte que, com a mínim, contindrà els següents documents:

- a. Emplaçament de la finca o terrenys relacionats amb l'àmbit que l'envolta.
- b. Plànol topogràfic amb indicació d'altimetria, espècies vegetals i demés dades d'interès geogràfic o paisatgístic.
- c. Ubicació de l'edificació que es pretén amb indicació i concreció dels volums i llur tractament arquitectònic.
- d. Projecte de les obres a realitzar.
- e. Traçat i tractament del camí d'accés.
- f. Tractament paisatgístic amb indicació de les espècies arbòries que es pensen plantar.
- g. Qualsevol altre aspecte o consideració que es cregui convenient per a una millor expressió del tractament paisatgístic o arquitectònic.

2.- La tramitació de les autoritzacions per realitzar obres o implantar activitats en el Sòl no Urbanitzable s'ajustarà al que determina l'Art. 44 del Reglament de Gestió.

Art. 124 Usos

S'admeten els següents usos:

Zona 20. Rural

1.- Usos admesos

- Ramader en modalitat domèstica i artesanal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

- Agrícola
- Forestal
- Residencial:
 - a. Com a ampliació d'edificacions existents, es permet un nou habitatge amb la condició de que els seus ocupants acreditin el seu treball en l'explotació agrària. El nou habitatge no pot situar-se a més de 20 metres de l'edificació existent.
 - b. En els altres supòsits, la finca mínima per a l'ús d'habitatge, complint el que disposa l'Art. 120, es fica en 3 Ha.
- En edificis existents, catalogats en el Patrimoni Històric-Artístic, s'admet la instal·lació d'establiments amb la seva rehabilitació.
- Extractiu

Zona 21. Agrícola

- Agrícola en els aspectes de producció i comercialització de productes agraris.
- Ramader en modalitat domèstica i artesanal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
- Residencial:
 - a. Com a ampliació d'edificacions existents, es permet un nou habitatge amb la condició de que els seus ocupants acreditin el seu treball en l'explotació agrícola. El nou habitatge no pot situar-se a més de 20 metres de l'edificació existent.
 - b. En els altres supòsits, la finca mínima per a l'ús d'habitatge, complint el que disposa l'Art. 120, es fixa en 2 Ha.
- En edificis existents, catalogats en el Patrimoni Històric-Artístic, s'admet la instal·lació d'establiments compatibles amb la seva rehabilitació.

Zona 22. Forestal

- Forestal.
- Ramader en modalitat domèstica i artesanal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
- Residencial:
 - a. Com a ampliació d'edificacions existents es permet un nou habitatge amb la condició de que els seus ocupants acreditin el seu treball en l'explotació agrícola. El nou habitatge no pot situar-se a més de 20 metres de l'edificació existent.
 - b. En els altres supòsits, la finca mínima per a l'ús d'habitatge, complint el que disposa l'Art. 120, es fixa en 3 Ha.

- En edificis existents, catalogats en el Patrimoni Històric-Artístic, s'admet la instal·lació d'establiments compatibles amb la seva rehabilitació.
- En la subzona Forestal de repoblació (22 b) s'hi admetrà la plantació de vinya.
- D'acord amb el decret 35/1990 de 23 de gener de la Generalitat de Catalunya, la unitat mínima forestal es fixa en 25 Ha.

Zona 23. Rodalies.

- Agrícola en els aspectes de producció i comercialització de productes agraris.
- Forestal
- Ramader en modalitat domèstica i artesanal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
- Residencial:
 - a. En la subzona 23a, la finca mínima per a l'ús d'habitatge és de 5.000 m². La divisió d'una finca existent, en finques d'aquesta superfície mínima, requerirà la tramitació d'un Pla Especial, el qual també establirà les condicions bàsiques d'implantació dels volums d'edificació.
 - b. En la subzona 23b, la finca mínima és l'àmbit grafiat als plànols d'ordenació.
- Hostalatge i restauració.
- Serveis privats.
- Socio-cultural, religió.
- Esportiu.
- Assistencial no sanitari.
- S'admet en edificis existents, catalogats en el Patrimoni Històric-Artístic, la instal·lació d'establiments compatibles en la seva reabilitació.

En totes aquestes zones queden especialment prohibides les activitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs a usos recreatius.

Art. 125 Edificacions

- 1.- S'admeten les obres de consolidació i conservació.
- 2.- S'admet l'ampliació sempre i quan el volum total resultant no superi els 1.500 m³.
- 3.- L'alçada reguladora s'estableix en 7,50 m. mesurat segons el tipus d'ordenació aïllada. Pel damunt d'aquesta alçada sols s'autoritzen les cobertes amb pendent

no superior al 35%, així com funerals i antenes. El nombre màxim de plantes serà de PB+1PP.

Les noves construccions hauran de realitzar-se amb els materials i formes tradicionals, emprats en el medi rural.

4.- L'accés rodat haurà d'acomplir amb allò especificat en l'Art. 121, quedant expressament prohibit tot tractament de caràcter urbà.

5.- L'accés rodat a les edificacions haurà d'iniciar-se en alguns dels camins grafiats en el plànol 06 i acabar-se en l'àmbit de l'edifici.

6.- Les aigües residuals seran llençades prèvia depuració, a efectes d'evitar contaminacions en la capa freàtica o en els llits superficials.

7.- En nova edificació, per a cada finca mínima s'admetrà un sòl màxim de 1.500 m³.

8.- Per a ésser atorgades llicències, caldrà justificar l'ús agrari mitjançant l'informe preceptiu.

9.- Les construccions s'hauran d'harmonitzar en tot moment amb l'ambient i el paisatge de la zona, segons costum i tradició de l'indret.

Art. 126 Construccions en Zona 21. Agrícola

En aquesta zona, a més del que s'ha establert en l'article anterior, caldrà demostrar fefaentment la necessitat de l'edificació i la seva relació amb l'activitat agrícola dels terrenys ocupats.

Art. 127 Hivernacles

Les instal·lacions dedicades al conreu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1 metre.

En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap ús fora els conreus.

Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtració del terreny, bé artificialment, mitjançant un pou, o hauran d'ésser utilitzats per al rec mitjançant dipòsits.

Art. 128

Anul·lat

Art. 129 Protecció de la serralada

Malgrat el que disposen els articles anteriors i per tal de protegir la carena i la serralada costera, no es permetrà cap edificació a cotes superiors a les assenyalades en la línia expressada en el plànol d'Ordenació E: 1/2000 en Sòl no Urbanitzable.

TÍTOL IV

ESTABLIMENTS, ACTIVITATS i INSTAL·LACIONS

TÍTOL IV

ESTABLIMENTS, ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS

Capítol I

NORMES GENERALS

Art. 130

Qualsevol dels usos previstos a l'Art. 57 d'aquestes normes, malgrat no siguin industrials en el sentit estricte de la paraula, quedaran subjectes als efectes o incidències que puguin produir en el medi ambient o en la qualitat de vida, individual o col·lectiva, per raó de l'activitat que s'hi desenvolupi o dels aparells, maquinària i instal·lacions que utilitzin.

Art. 131

Amb independència del compliment de qualsevol normativa o disposició de caràcter general o particular i específica de l'ús o activitat que es pretengui realitzar, s'haurà de donar estricte compliment a les normes d'aquest Pla General, encara que suposin limitacions o restriccions envers aquells.

Capítol II

ÚS INDUSTRIAL

Art. 132 Àmbit de l'ús industrial

De conformitat amb allò que es disposa a l'Art. 130, als efectes d'aquest Capítol, l'expressió "Ús Industrial" no es limita a l'ús estrictament "industrial" sinó que inclou també els usos, activitats, establiments i instal·lacions en general, que puguin incidir en el medi ambient o alterar la qualitat de vida individual o col·lectiva.

En aquest sentit, l'Ús Industrial compren, sense limitar-se en ells, els establiments, activitats, instal·lacions i maquinària, encara que siguin auxiliars o subsidiaris de qualsevol altre ús, que comporten la utilització de medis tècnics o de tecnologia industrial. Inclou també els establiments, activitats i instal·lacions que en el seu exercici o funcionament puguin produir efectes regulats, explícita o implícitament, en aquestes Normes, quant a perillositat d'incendi o explosió, radiacions ionitzants, toxicitat, sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera, abocament d'aigües residuals, producció de residus sòlids, increment de tràfic i altres efectes, amb les úniques excepcions que en cada cas es determinin.

Sense que la relació sigui exhaustiva, sinó únicament orientativa, i als efectes de l'aplicació del que s'indica al paràgraf anterior, queden incloses les següents:

- a. Es establiments industrials, sigui quin sigui el seu règim temporal de funcionament, de muntatge, manipulació, transformació o procés (físic, químic,

- biològic, etc.) i sigui quin sigui el seu volum i envergadura, tant si elaboren productes acabats, intermedis o auxiliars per a d'altres indústries, activitats o establiments, com si elaboren béns de consum. S'inclouen els tallers artesanals, individuals o familiars i els obradors de productes alimentaris, encara que no siguin complementaris d'un comerç del ram, annex o no al mateix del propi titular.
- b. Les activitats de reparació o restauració de tot tipus de béns i serveis domèstics, industrials, comercials, sanitaris, etc.
 - c. Els tallers de reparació i manteniment de vehicles automòbils, de passatgers o de mercaderies, de servei privat o col·lectiu i, també, de maquinària autopropulsada de qualsevol tipus: agrícola, d'obres públiques, etc.
 - d. Els tallers i magatzems d'industrials instal·ladors de qualsevol ram, encara que els treballs d'instal·lació i muntatge es realitzin únicament en el domicili del client.
 - e. Els establiments que presten activitats qualificades com de "serveis" a la comunitat d'habitatges i residents; a oficines, comerços, etc., tal com: rentat d'automòbils lleugers, bugaderies d'autoservei, reproducció de plànols o documents, impressió ràpida, rentat en sec per a servei exclusiu d'un únic local de recepció de prendes annex, obradors de fleca, xarcuteria, etc., annex a botiga al detall, etc. Com criteri general, únicament es consideraran "serveis" aquelles activitats que, enquadrant-se en el concepte establert, no sigui convenient la seva situació allunyada del nucli d'usuaris potencials.
 - f. Els garatges i aparcaments públics o privats habituals a horaris de qualsevol tipus de vehicles automòbils, tinguin o no afany de lucre.
 - g. Les estacions de servei i benzineres.
 - h. Els magatzems destinats a la conservació, guarda o custòdia de qualsevol tipus de productes o mercaderies, tancats al públic o amb venda al major (indistintament si, a més, es realitza també en el comerç al detall), o distribució a d'altres majoristes, detallistes, instal·ladors, etc.
 - i. Les instal·lacions pròpies de les edificacions o locals, encara que constitueixin serveis auxiliars o complementaris d'aquestes i independentment de l'ús específic que d'elles es faci; aquest concepte inclou, sense limitar-se en ells: estacions transformadores, instal·lacions d'incineració de residus, de condicionament d'aire o calefacció, dipòsits de combustible per a ús no industrial, instal·lacions de depuració d'aigües sanitàries o negres, conductes d'evacuació de fums o gasos i instal·lacions de depuració d'aquests, grups electrògens, grups compressors, grups de pressió, aparells elevadors (ascensors, muntacàrregues, tapisos rolants, escales mecàniques, cintes transportadores) i de trasllat o manutenció, tallers propis de manteniment de l'edifici, etc.
 - j. Les instal·lacions detallades en el punt anterior, pròpies d'activitats i establiments industrials, comercials, recreatius, sanitaris, residencials, col·lectius, etc., amb exclusió dels destinats a habitatges i, també, els dipòsits de combustible o inflamables (qualsevulla que sigui el seu ús), els recipients i dipòsits de líquids o gasos a pressió o magatzematge criogènic, la utilització de

gasos a pressió (amb qualsevol fi, inclúsiu sanitari), instal·lacions de raigs X, utilització d'isòtops radioactius (amb qualsevol fi, inclúsiu sanitari), medicina nuclear, cuines col·lectives i d'establiments d'hostatgeria de qualsevol tipus, campanes i conductes d'evacuació de fums, cafeteres, molinets, etc., cabines de projecció cinematogràfica, etc., cambres, mostradors, vitrines, tanques, armaris tapadors, frigorífics.

- k. Les estacions receptores i transformadores d'energia elèctrica, de les xarxes públiques de distribució i transport en alta tensió i les cambres de regulació de pressió de les xarxes públiques de transport i distribució de gasos, i també, les de propietat privada d'usuaris individuals que discorrin o se situïn, tant en terrenys de domini públic, com en els de propietat privada.
- l. Les instal·lacions tècniques de laboratoris d'anàlisi, control de qualitat, investigació, etc., siguin quin siguin llurs envergades i tècniques emprades.
- m. Els magatzems de comerç al detall, annexes o no al local de venda, quan les mercaderies o productes emmagatzemats, o els mitjans emprats per això, ofereixin perillositat o puguin ésser causa de nocivitat, molèstia, insalubritat o d'efecte pernicios de qualsevol tipus.
- n. Les agències de transport i centrals d'encàrrecs.
- o. Els locals de concurrència pública, en el seu sentit més ampli; espectacles, boites, pubs, cabarets, sales de festa, cafès, whiskeries, bars, bars musicals, restaurants, granges "frankfurt", sales d'audició o d'assaig, d'entitats corals o musicals, salons recreatius, de joc de bingo, sales de reunió, sales i pistes esportives, mercats, supermercats, galeries comercials i centres d'alimentació, etc., per mor dels sorolls eventuais i vibracions que des d'ells poden transcendir a l'exterior.
- p. Els locals on es desenvolupin activitats susceptibles de produir sorolls o vibracions, tal com acadèmies de cant o ball, conservatoris, etc.

Art. 135 Simultaneïtat d'usos

D'acord amb els criteris establerts en l'article anterior, l'Ús Industrial pot ésser simultani amb qualsevol altre, sempre que existeixi compatibilitat. En aquest cas, el local, establiment o activitat, tindran que acomplir les condicions que s'assenyalen per a l'Ús Industrial, a més de les exigibles als altres usos que amb ell es facin simultanis.

Allò que es disposa en el paràgraf anterior, s'aplicarà a l'Ús Industrial que, per la seva pròpia natura, no només sigui compatible amb els altres que es facin simultanis amb ell, sinó que els complementi o sigui auxiliar d'ells.

Art. 136 Activitat industrial

El concepte “activitat industrial”, diferent del d'Ús Industrial, s'entén en el text d'aquesta Norma en el seu significat econòmic; no guarda relació amb el que té en la “Clasificación Nacional de Actividades Económicas”, o en qualsevol altre text legal on se'l enquadri sota dita concepció, o on, explícita o implícitament, es refereixi en ella pel fet que atengui principalment a l'índole dels productes obtinguts o dels serveis prestats.

Activitat industrial és, per tant, el conjunt mínim de mitjans tecnològicament homogenis o interdependents, la funció dels quals en el procés productiu exigeix llur integració, per quant de prescindir-se d'algun d'ells fóra tècnicament inviable el funcionament de la resta.

En un establiment industrial, independentment de les activitats econòmiques que en ell es desenvolupin, s'exerciran, en general, diverses activitats industrials, tantes com seccions puguin delimitar-se sense que per això perdin viabilitat tecnològica de funcionament independent de la resta.

Per a l'aplicació correcta de les regles d'aquest Títol, l'activitat global desenvolupada en un establiment s'haurà d'analitzar en general, com una juxtaposició (simultània o seqüencial) d'activitats industrials elementals, sense que això sigui obstacle de que, per llur qualificació, puguin agrupar-se total o parcialment, segons situació física a condició que totes les que s'agrupin i qualifiquin conjuntament, s'ubiquin en la mateixa situació.

Art. 137 Admissibilitat d'un establiment industrial

L'admissibilitat d'un establiment industrial, en un indret i situació determinats, es regirà per la de cadascuna de les diverses activitats industrials que comporti, per separat o agrupades d'acord amb el criteri de flexibilitat establert en el darrer paràgraf de l'article anterior.

Art. 138 Principi fonamental de màxima tolerància, compatible amb la mínima incidència en l'entorn

1.- El principi fonamental que regeix l'esperit d'aquesta normativa i al qual s'ha de subordinar l'aplicació dels seu articulat, és el d'establir la màxima tolerància per a l'establiment, ampliació, modificació i desenvolupament normal de la població, garantint una activitat equilibrada.

2.- Alhora, aquest esperit de tolerància normada ha de supeditar-se a l'existència de garanties serioses, establertes mitjançant l'adopció de mesures correctores dels efectes perniciosos o molestos (sorolls, vibracions, olors, contaminació, etc.), que mai no podran ésser, però, superiors als màxims admesos a fi de garantir la innocuitat de l'establiment, instal·lació o activitat.

3.- Únicament quan, malgrat l'adopció de mesures correctores, no sigui possible de reduir els nivells dels efectes regulats per sota dels permisos, caldrà considerar

com inadequat a l'establiment, activitat o instal·lació i, per tant, aquest no podrà ésser autoritzat.

4.- Els criteris objectius relatius a l'envergadura de les activitats, continguts en l'Art. 146, hauran d'ésser interpretats, en llur aplicació, conjuntament amb els criteris que limiten els nivells dels efectes de la mateixa, i de forma que la resolució definitiva es sotmeti fidelment al principi fonamental de màxima tolerància, compatible amb la mínima incidència en l'entorn.

5.- En aquest sentit, quan per raó de l'específica activitat a qualificar sigui possible, per aplicació de les corresponents mesures correctores, de garantir la innocuïtat dels seus efectes, serà possible ultrapassar les limitacions d'envergadura. En aquests casos, serà necessari que l'informe tècnic, degudament raonat i motivat, justifiqui expressament aquests extrems.

Art. 139 Perillositat

La possible perillositat d'un determinat Ús Industrial, és un factor que aquesta norma considera independentment dels que intervenen en la formulació de la seva categoria. Aquest factor s'aplicarà d'una manera específicament diferenciada, a partir dels criteris objectius dels risc intrínsec que es determinen en l'article corresponent.

Art. 140 Classificació dels Usos Industrials en Categories: Motius a tenir en compte

1.- La qualificació dels Usos Industrials en categories, es realitzarà considerant conjuntament els graus d'intensitat del diversos efectes que, objectivament, pugui produir en l'entorn a tercers, amb independència de la seva perillositat per incendi o explosió.

2.- Sense que l'enumeració sigui exhaustiva, sinó únicament orientativa i no limitativa, els factors de qualificació d'un ús industrial seran:

- a. La necessitat o conveniència per a la comunitat, de la seva proximitat o accessibilitat des dels nuclis habitats.
- b. La possible incidència, present i futura, sobre la imatge urbana, que es funció de l'envergadura, branca de producció, procés i tipus de tecnologia, moviment de mercaderies i aflluència de mitjans de transport, instal·lacions visibles des de l'exterior, possible alteració de l'aspecte estètic, etc.
- c. Envergadura, en funció del consum de primeres matèries, producció "stocks", plantilla laboral, etc.
- d. Possibles molèsties per: sorolls, vibracions, olors, fums, gasos, vapors, pols, boires, aerosols, evacuació d'aigües residuals i residus sòlids, contaminació tèrmica, tràfic de personal, mercaderies i mitjans de transport, horari de treball, etc.

- e. Possible nocivitat i insalubritat, per: emissions contaminades a l'atmosfera, evacuació d'aigües residuals, producció i abocament de residus verinosos sòlids, manipulació i magatzematge de productes tòxics, irritants, radiadors ionitzants, etc.

Art. 141 Categories dels usos industrials

1.- Com a conseqüència de l'anàlisi dels motius i factors abans indicats, els establiments, activitats i instal·lacions sotmesos al règim de l'Ús Industrial, es classificaran en alguna de les següents categories:

- a. **Categoria primera:** Activitats i instal·lacions que puguin coexistir amb l'Ús d'Habitatge, és a dir que puguin desenvolupar-se o ubicar-se en dependències integrades en l'interior d'habitatges. Compren les activitats de caràcter estrictament artesanal i familiar. A títol orientatiu, s'inclouen en aquesta categoria els tallers artesanals individuals o familiars de joieria, assecador de foc, de pròtesi dental, d'ortopèdia, de modisteria d'alta costura, etc.
- b. **Categoria segona:** Que són compatibles amb l'habitatge i altres usos no industrials, en un mateix edifici, però que han de situar-se en local independent d'aquests. A títol de referència, aquesta categoria compren aquelles activitats de categoria superior a la primera que, hipotèticament situades en planta baixa o inferior d'un edifici destinat a habitatges, no produeixen pel seu propi exercici molèsties de cap tipus, de tal forma que les úniques i eventuais molèsties a tercers es veïessin reduïdes a les de caràcter esporàdic, excepcional o atípic (és a dir, no derivades del normal exercici de l'activitat o funcionament de la instal·lació). A més, no hauran de ser origen de nocivitat o insalubritat, i no hauran d'alterar desfavorablement la imatge urbana: tal serien, a títol d'exemple, els petits tallers de fusteria o serralleria, sense producció en sèrie.
- c. **Categoria tercera:** Activitats i instal·lacions que, en la situació descrita en el paràgraf anterior, podrien originar, en el seu normal exercici o funcionament, molèsties a persones de sensibilitat normal, situades en aquells habitatges i que, malgrat tot, situades en edificis o locals que puguin qualificar-se com industrials (sense contacte físic amb els altres), no originarien molèsties inadmissibles. No podran, en cap cas, ésser causa d'insalubritat o nocivitat o d'alteració desfavorable de la imatge urbana. Tal serien, a títol d'exemple, els laboratoris farmacèutics o de cosmètica, les grans indústries de confecció en sèrie, etc.
- d. **Categoria quarta:** activitats i instal·lacions que, per les molèsties que puguin originar, perquè alteren desfavorablement la imatge urbana o són insalubres o nocives, no poden situar-se en proximitat d'altres usos no industrials i si han de fer-ho en sectors especialment delimitats. A títol d'exemple: tallers de caldereria grossa, construccions d'estructures metàl·liques, agències de transport i, en general, la mitjana i gran indústria.
- e. **Categoria cinquena:** activitats i instal·lacions que, per llur elevat grau de nocivitat o insalubritat, han de situar-se no solament lluny d'altres usos no industrials, sinó també dels usos industrials, de forma que són precisos llur allunyament i aïllament, en el grau que sigui convenient per a que els nivells

dels efectes regulats apercebuts en els edificis i locals afectes a tercers, siguin inferiors als permisos.

- f. **Categoria de “serveis”**: seran considerades les activitats que han de prestar-se a la comunitat d’habitatges i residents, de forma el més immediata possible als seus domicilis.
- g. **Categoria “d’instal·lacions auxiliars o complementàries”**: es consideraran les que ho siguin de qualsevol ús o activitat principal.

2.- Els usos inclosos en les categories de “serveis” o “d’instal·lacions auxiliars i complementàries”, no s’identificaran amb cap nombre ordinal, llevat que per llurs efectes en el medi, puguin assimilar-se a alguna de les definides en els d’aquest article, en el qual cas es regiran per les condicions que s’exigeixin per aquella a la que s’assimilin, extremant l’aplicació de l’esperit de màxima tolerància compatible amb la mínima incidència en l’entorn.

Tampoc no s’identifiquen amb cap de les cinc categories designades amb ordinal, els garatges i aparcaments de vehicles lleugers, els quals es regiran per llur norma específica.

Els tallers de reparació de vehicles lleugers, vist el seu caràcter parcial de “servei”, es consideraran de segona categoria si únicament comprenen les branques mecàniques, elèctriques i/o carburació; si desenvolupen les branques de planxa i pintura es consideraran de tercera categoria, llevat que es trobessin dotats de cabina de pintura, amb instal·lació d’evacuació i depuració adequada i de zona adequadament insonoritzada, per als treballs de planxa. Els tallers de reparació de vehicles de transport o maquinària autopropulsada, d’obres públiques, agricultura, etc., seran en qualsevol cas, com a mínim, de tercera categoria.

Els magatzems definits en els apartats d, h i m de l’Art. 132, es consideraran de segona categoria, llevat si per llurs efectes hagin d’incloure’s en d’altres superiors.

Art. 142 Reducció de categoria

1.- La categoria que correspongui objectivament a una activitat determinada, podrà ésser reduïda a la immediata inferior quan, per les especials mesures correctores adoptades en particular, es garanteixi que els seus efectes en l’entorn i sobre locals de titularitat diferent, no siguin superiors als permisos per a aquesta.

2.- En cap cas no podrà considerar-se com de primera categoria una activitat de categoria objectiva superior.

3.- Per a que es pugui considerar de segona categoria una activitat que objectivament sigui de tercera categoria, s’hauran de complir com a mínim les següents condicions:

- a. No podrà desenvolupar-se en locals situats sota habitatges.
- b. Que no s’emmagatzemin, manipulin o produeixin matèries verinoses, tòxiques o irritants, en quantitats significatives.

- c. Que els dispositius de depuració, tant d'aigües residuals com de fums, gasos, vapors, boires, aerosols o pols, garanteixin plenament el manteniment dels abocadors i emissions dins els límits permesos.
- d. Que els dispositius adoptats per a l'absorció de vibracions i atenuació de sorolls, tinguin el grau d'eficàcia necessari per a mantenir la seva transmissió a l'exterior de l'establiment, per sota dels límits permesos.
- e. Que no es realitzi treball nocturn, llevat que per tractar-se d'una activitat que comporti necessàriament un procés continu o sigui estrictament necessari treballar de nit, es consideri convenient, com a excepció justificada, de concedir una autorització expressa en aquest sentit.
- f. Que disposi, en l'interior del local tancat, d'una zona adequada, destinada exclusivament a càrrega i descàrrega de mercaderies, per a un camió com a mínim, fins 500 m² de superfície de l'establiment, i per a dos si aquesta és superior; s'exceptuen d'aquest requisit els establiments de superfície inferior a 200 m². La superfície destinada a cada camió, inclòs l'espai de maniobra i manipulació de mercaderies, no serà inferior a 3 m. d'amplària per 10 m. de fons.
- g. Que l'activitat, pel que es refereix a la perillositat d'incendi o explosió, sigui autoritzable en l'emplaçament proposat.

Art. 143 Edifici industrial

Per a que un edifici pugui ésser qualificat com industrial, haurà de complir les següents condicions:

- a. No podrà existir en ell altre habitatge que el de vigilant, conserge, porter, encarregat, propietari o familiar d'aquest.
- b. No podran desenvolupar-se en ell altres usos diferents de l'industrial o d'oficines, a excepció d'allò assenyalat al paràgraf a.; l'ús comercial de venda al detall, es permetrà en locals de planta baixa, amb façana i accés directe i exclusiu des de la via pública.
- c. Haurà de disposar d'accessos independents per a mercaderies i personal.
- d. Hauran d'acomplir estrictament allò perceptuat sobre normes constructives i de protecció, per a dit tipus d'edificis, en la Norma Bàsica d'Edificació NBE 81 "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios".
- e. Hauran de disposar, en el seu interior, d'una zona immediata a la via pública, destinada a estacionament de camions i moll de càrrega i descàrrega, la capacitat de la qual sigui la d'un camió fins 750 m², d'ús industrial, de dos fins 1.500 m², de tres fins 3.000 m², de quatre fins 6.000 m² i de cinc per a superfícies superiors; per a determinar la superfície industrial podran reduir-se,

únicament, els banys, vestidors i zones comunes. L'espai ocupat per un camió, inclosos l'espai de maniobra i la part de moll, serà l'indicat en l'article anterior.

- f. Quan l'edifici es destini a la concentració d'indústries, la zona a que es refereix la condició anterior haurà d'ésser d'ús comú a totes elles, que hi tindran accés directe, a més, l'espai destinat a moll de càrrega i descàrrega haurà d'estar elevat entre 0,90 i 1,20 m. per tal de facilitar la manipulació correcta i la mantenició de les mercaderies.
- g. La zona destinada a establiment de camions i moll de càrrega i descàrrega, serà independent d'allò que calgui destinar a aparcaments de vehicles lleugers, automòbils i motocicletes. Únicament en el cas que l'edifici es destini a un únic establiment, de característiques perfectament definides i conegudes, la zona de càrrega i descàrrega podrà restar a nivell, sempre i quan això quedi tècnicament justificat. També en aquest cas, excepcionalment, podrà autoritzar-se la utilització d'una mateixa zona d'aparcament de vehicles lleugers i d'estacionament de camions de càrrega i descàrrega, quan ambdues funcions no puguin solapar-se en el temps, la qual cosa caldrà justificar satisfactòriament.
- h. L'accés s'haurà de realitzar des d'una via pública de 10 m. d'amplària com a mínim, de forma que no pugui interferir-se el trànsit. Aquesta condició podrà omitir-se si, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, concorren circumstàncies excepcionals que justifiquin el fet que, malgrat això, no s'alterarà la circulació.
- i. A zones on s'admetin usos diferents de l'industrial i, també a les indústries quan, per qualsevol circumstància, algun dels edificis veïns estigui destinat a ús diferent de l'industrial, serà precís que les parets mitgeres, des de llur arrencada sobre fonaments, quedin separades dels edificis contigus existents, o possibles en el futur, de manera que entre ells no hi hagi contacte físic de cap mena. Aquesta condició fa esment a tots els elements constructius de dites parets: murs, obra d'envans, pilars, jàceres i caps o límits de forjats, baixant, col·lectors, canonades, aparells elevadors, etc., i per al seu acompliment, és suficient que existeixi una junta constructiva de 2 cm. com a mínim, en la qual sols podrà interposar-se algun material de segellat a base de massilla elàstica, a façanes i coberta.

Art. 144 Situacions dels locals industrials

1.- Als efectes d'aquest Títol, tindrà el tractament de planta pis qualsevol planta d'un edifici que correspongui a una cota de paviment superior a la de qualsevol de les vies públiques o privades, espais comuns descoberts o zones lliures d'edificació entre blocs, a les quals tingui façana l'edifici, menys quan tota ella sigui sobre terreny ferm. Tindrà tractament de planta baixa la immediata inferior a qualsevol planta pis i, de soterrani, totes les inferiors a la planta baixa.

2.- S'entendrà com "zona industrial en sector veí a d'altres zones no industrials" l'espai d'una zona industrial comprés entre la línia de delimitació d'ella i una, paral·lela a 50 m., traçada per dintre de la zona industrial.

Art. 145 Situacions dels locals industrials, segons llurs situació relativa

Per a delimitar la situació relativa dels locals industrials respecte de llur entorn, es regulen les següents situacions:

Situació primera

- a. En planta pis d'edifici d'habitatges, de residència col·lectiva o sanitària, o en plantes inferiors a aquelles però compartint-hi accés comú.
- b. En planta pis d'edifici no industrial, no destinat, però, a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari.

Situació segona

- a. En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges, de residència col·lectiva o d'ús sanitari, amb accés exclusiu i independent, directe i immediat des de la via pública.
- b. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari, amb accés independent d'altres establiments destinats a ús no industrial; dit accés no podrà realitzar-se, per quant sigui comú a diversos establiments industrials, a través de locals d'altri.
- c. Locals completament situats fora de la profunditat edificable, en planta baixa o inferior, un accés independent del corresponent a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari, però que podrà realitzar-se a través d'altres dependències del propi establiment, o a través d'espais comuns a diversos establiments industrials.

En qualsevol cas, les entre-plantes que constitueixen un únic establiment amb la planta baixa i que aconsegueixin que llur estructura de sustentació, forjats i altres elements constructius estiguin aïllats del restant de l'edifici i de mitgeres, i separats d'aquestes un mínim de 2 cm., es consideraran a tots els efectes en la mateixa situació que la planta baixa.

Quan un local, en planta baixa, estigui en part sota edifici destinat a indústries i, en part, fora de la profunditat edificable, constituint el conjunt un únic àmbit, es considerarà segons procedeixi en situació 2 a. o 2 b.; no obstant això, si ambdues parts aïllades entre elles, sense altra comunicació que les portes estrictament necessàries, es considerarà la part posterior en situació 2 c.

Situació tercera

En edificis qualificats com industrials, sense façana a la via pública però amb accés des d'aquesta.

Situació quarta

- a. En edifici industrial, destinat a concentració d'indústries, amb façana a la via pública.
- b. En edifici industrial, ocupat per un únic establiment, amb façana a la via pública.

Situació cinquena

En edificis aïllats. Situats a zones industrials.

Situació sisena

En edificis aïllats, situats fora del casc urbà.

Art. 146 Admissibilitat de les activitats industrials, segons situacions relatives en funció de llur categoria, per a cada zona

1.- Les activitats industrials permissibles en les diverses zones, d'acord amb allò determinat per a cadascuna segons el seu règim urbanístic, no podran situar-se en altres situacions que en aquelles determinades en el següent quadre per a cada cas, llevat que, pel tipus d'ordenació de la zona, alguna d'elles no sigui possible.

2.- Quan algunes de les situacions incloses en el quadre no es permetin en aquestes normes, s'entendrà que es refereixen a situacions de fet, legitimades per planejaments anteriors i que disposin de llicència.

3.- Les instal·lacions auxiliars i complementàries seran autoritzables sempre que l'ús al qual es subordinen ho sigui.

4.- Les "activitats de serveis" seran autoritzables en qualsevol zona de les definides en el quadre anterior, en situacions de la 2 a. en endavant i en situació 1 b., si els Serveis Tècnics Municipals ho estimen convenient, per no ésser possible que s'originin incidències a tercers o en el medi, superiors a les permissibles.

Les estacions de servei seran autoritzables en qualsevol zona, sobre terreny ferm sense locals o dependències pròpies o d'altri, sobre els dipòsits i sortidors de carburants, acomplint a més allò que es determina, quant a distàncies de dipòsits i sortidors a predis veïns i edificis propis, en la vigent legislació nacional.

5.- Quan un garatge públic o privat ocupi la situació 2 a., 2 b. O 2 c., podrà també instal·lar-se ocupant les plantes altell o les que correspongui immediatament sobre la planta baixa emprada com garatge, si formen un únic local amb ella.

Art. 147 Limitacions objectives de potència

1.- Per tal de regular indirectament els diversos efectes que es consideren factors de qualificació d'una activitat i que estan òbviament relacionats amb la seva envergadura, s'assenyalen en el quadre i regles següents els valors màxims de potència mecànica total i de densitat de potència, en kW i kW/m² de superfície industrial per cada zona, agrupades segons el tipus d'article i situació.

Tipus	Zona	Categoria	Situacions admissibles
A	13	garatges privats 1a.	En local annex a habitatge, i per a ús privatiu dels moradors
B	10, 11b, 12	garatges privats i públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a o 4b i 5
		1a.	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a i 4b
		2a.	2a, 2b, 2c, 3, 4a i 4b
C	14a i 14b a sectors veïns a altres zones no industrials	garatges privats i públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		1a.	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		2a.	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		3a.	2c, 3, 4a, 4b i 5
		4a.	3, 4a, 4b, únicament si la totalitat d'edificis termeners es dediquen a ús industrial i a 5
D	14b a sectors no veïns a altres zones no industrials	garatges privats i públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		1a	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		2a	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		3a	2c, 3, 4a, 4b i 5
		4a	3, 4a, 4b i 5

TIPUS DE ZONA

SITUACIÓ	A		B		C		D	
1a	1,50	0,020	1,50	0,020	1,50	0,020	1,50	0,020
1b	-	-	3,00	0,030	3,00	0,030	3,00	0,030
2a	-	-	15,00	0,045	15,00	0,045	15,00	0,045
2b	-	-	21,00	0,050	21,00	0,050	21,00	0,050
2c	-	-	24,00	0,060	24,00	0,060	24,00	0,060
3	-	-	65,00	0,065	il·limitat (1)		il·limitat (1)	
4a i 4b	-	-	3,00	0,030	il·limitat (1)		il·limitat (1)	
5a i 6a	-	-	-	-	il·limitat (1)		il·limitat (1)	
	kW	kW/m ²	kW	kW/m ²				

(1) Quan algun dels edificis continguts no es destini exclusivament a ús d'indústries, les limitacions seran les assenyalades per la pròpia situació, en la zona tipus B.

2.- El quadre anterior es refereix únicament a la potència mecànica, aplicada directament a la producció, amb exclusió de la destinada a condicionament, manteniment d'instal·lacions, manutenció, elevació i transport, tràfic, expedició de mercaderies i totes aquelles altres que es puguin considerar instal·lacions auxiliars complementàries.

3.- S'entendrà com a superfície industrial la total útil de l'establiment o sector de l'establiment al qual s'aplica la limitació, prèvia deducció de l'ocupada pels serveis de personal (lavabos, vestidors, menjadors, sales de descans, etc.), els serveis administratius generals, les dependències comercials i totes aquelles altres que no siguin necessàries per a desenvolupar l'activitat en qüestió: Gerència, Direcció, etc.

4.- Quan un establiment industrial ocupi diverses situacions, cadascuna d'elles es sotmetrà, separatament, als límits del quadre anterior.

Art. 148 Admissibilitat d'establiment amb activitat i instal·lacions industrials, per criteri de perillositat.

1.- L'admissibilitat d'un determinat establiment amb activitats i instal·lacions industrials en una determinada situació relativa, es determinarà, no sols per aplicació dels criteris

referents a les categories de les activitats desenvolupades, sinó, a més i simultàniament, pels criteris de compatibilitat derivats de la seva perillositat potencial.

2.- A efecte del que s'ha assenyalat en el paràgraf anterior, serà d'aplicació allò determinat al respecte per la Norma Bàsica d'Edificació NBE-CPI 81 (Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios), Reial Decret 2059/1981 de 10 d'abril, Butlletins Oficials de l'Estat núms. 224 i 225 de 18 i 19 de setembre i les modificacions, Reial Decret 1587/1982 de 25 de juny, Butlletí Oficial de l'Estat núm. 173 de 21 de juliol i, en particular, allò establert en 5.1.3 i 6.3 de dita disposició, en relació amb el seu Apèndix IV (Classificació de les instal·lacions industrials i de magatzematge, en funció de llur nivell de risc intrínsec).

Art. 149 Condicions constructives i instal·lacions de seguretat

L'admissibilitat d'un establiment, activitat o instal·lació industrial, quedarà condicionada també pel compliment de les condicions constructives i per la instal·lació dels dispositius de detecció, extinció i protecció exigits en la Normativa Bàsica referenciada.

Art. 150 Condicions constructives i d'higiene dels garatges i aparcaments

Els garatges i aparcaments, a més de complir amb allò que, per a dit ús específic, determini l'esmenta Norma Bàsica de protecció contra incendis, es sotmetran, quant a ventilació i instal·lació elèctrica, a allò que determina el vigent "Reglamento de baja Tensión", les seves "Normas Complementarias MIBT" i fulls d'interpretació de la "Subdirección General de Energía". Pel que fa a les restants condicions generals, aquestes s'ajustaran a allò que s'estableix a la "Ordenanza sobre Viviendas Sociales. Garajes".

Capítol III

USOS EXTRACTIUS, CAMPING, CARAVANING, AGRÍCOLA, RAMADER I FORESTAL

Art. 151

1.- S'inclouen dins d'aquesta activitat tant l'extracció de terres per a l'aprofitament industrial i de granulats, com la de minerals i l'explotació de pedreres.

2.- Aquesta activitat haurà de tenir sempre caràcter temporal.

3.- L'activitat extractora solament s'admet en el Sòl No Urbanitzable-Zona Rural, quedant expressament prohibida en el Sòl Urbà Urbanitzable.

4.- Les activitats extractives no es podran iniciar sense tenir en compte les autoritzacions i concessions administratives que, per llur natura, es corresponguin amb la pertinent llicència municipal per a l'exercici de dita activitat.

La llicència municipal es sol·licitarà per l'interessat presentant els següents documents:

- a. Projecte tècnic on es descriurà l'activitat a desenvolupar, mitjans que emprerà, desmunts o anivellaments previstos, duració estimada de l'explotació, volum de l'extracció i les seves característiques.
- b. Projecte de reposició del Sòl, un cop acabada l'extracció, en el qual s'haurà de fer constar la descripció del Sòl abans d'iniciar-se l'extracció i l'àrea afectada; precaucions a adoptar per a les àrees pròximes i per tal de no afectar la conformació del paisatge; estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que l'interessat proposi de realitzar per a integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge, així com pressupost d'aquestes.
- c. Certificat de domini del Sòl la qual va referida l'activitat i, en el cas que el sol·licitant no fos propietari, còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per a dur-la a terme.
- d. Garanties que ofereixi per a respondre de la reposició del Sòl, una vegada realitzada l'extracció, les quals aniries referides al total del cost pressupostat.

5.- Una vegada dipositades aquestes garanties, es revisaran amb caràcter forçós cada cinc anys, ajustant-les al valor actualitzat de les dades pressupostades, podent l'Ajuntament, no obstant això, avançar el terme o minvar el període quan les circumstàncies justificades ho aconsellin.

6.- L'Ajuntament autoritzarà aquestes activitats, prèvia tramitació de l'expedient, d'acord amb el Reglament de 30 de novembre de 1961, i tenint en compte en tot moment els criteris següents:

- a. Respecte al paisatge.
- b. Conservació de l'arbrat.
- c. Preservació de la puresa del medi ambient.
- d. No desviació, minva o pol·lució de corrents d'aigües superficials o subterrànies.

Si l'activitat extractiva sol·licitada constituïa un atemptat a qualsevol dels referits criteris, l'Ajuntament denegarà la llicència. En tot cas, si l'autorització comportés la destrucció de l'arbrat, el titular s'haurà de comprometre a efectuar la repoblació del sòl afectat amb arbres de la mateixa espècie i a prendre cura de la plantació fins al moment en que hagi arrelat i pugui créixer normalment.

7.- En tots els casos, es tindrà en compte el que determina la Llei d'Espais Naturals Protegits respecte la restitució del terreny.

Art. 152 Regulació de les activitats de "Camping-Caravaning"

Queden expressament prohibides les activitats d'acampada i aparcament de caravanes en tot el terme municipal.

Art. 153 Regulació de l'ús agrícola i ramader

1.- En tot el Sòl no Urbanitzable, són admeses, sense limitació, les activitats agrícoles destinades als conreus d'horta i de flor, així com altres aprofitaments varis tal com vinya, garrofers, etc.

2.- Les activitats ramaderes són admeses de cara al consum domèstic en totes les varietats i en qualsevol modalitat artesanal, com a instal·lacions dependents de l'explotació agrícola expressada en el punt anterior.

No s'admeten les granges d'animals amb producció en sèrie.

Art. 154 Acompliment a la reglamentació tècnica

Les activitats i instal·lacions industrials i assimilades a l'article 139 d'aquestes Normes, hauran de donar estricta compliment a la reglamentació tècnica inclosa a l'Annex núm. 2 sota la rúbrica de "Regulació dels efectes d'usos i activitats industrials".

TÍTOL V

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

TÍTOL V

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Art. 155 Consulta del Planejament

Aquest Pla General, així com la totalitat del Planejament derivat, Plans Especials, Projectes d'Urbanització, Compensació i Reparcel·lació, Projectes Tècnics de les Obres Públiques i qualsevol altre documentació relacionada amb els mateixos, podran ésser consultats per qualsevol persona.

Per tal de poder exercir aquest dret de consulta, l'Ajuntament, segons allò que disposa l'Article 164 del Reglament de Planejament, disposarà d'un local o dependència on es pugui dur a terme aquesta consulta, en el qual, durant quatre hores al dia, com a mínim i en horari coincidint amb les hores de despatx d'oficina, es trobarà a disposició del públic un exemplar complet de tots els documents relatius al planejament de Teià, amb les diligències i requisits assenyalats a l'article abans esmentat.

Art. 156 Informes Urbanístics

1.- A sol·licitud de qualsevol persona, a formular per escrit, l'Ajuntament emetrà informe sobre les circumstàncies i situació urbanística de qualsevol finca o sector del terme municipal.

2.- La sol·licitud haurà d'adjuntar plànol o croquis per duplicat, suficient per a determinar l'emplaçament de la finca o sector objecte de la petició.

Art. 157 Certificats d'aprofitament urbanístics

El certificat d'aprofitament urbanístic és el document oficial acreditatiu del règim urbanístic d'una finca.

L'Ajuntament a sol·licitud dels interessats, expedirà el certificat d'aprofitament urbanístic en el termini d'un mes comptat a partir de la data de sol·licitud, la qual haurà de formular-se per escrit i adjuntant plànol suficient per a determinar el seu emplaçament, a escala 1/500, que concreti la configuració del sòl, situació respecte de vials i altres espais delimitats de domini públic i propietats confrontants.

El certificat d'aprofitament urbanístic s'expedirà d'acord amb el que disposa l'article 44 de la Llei d'Adequació.

Art. 158

El lliurament d'Informes i Certificats d'Aprofitament Urbanístic estarà subjecte a les taxes que l'Ajuntament determini a les corresponents Ordenances Fiscals.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Els edificis i instal·lacions construïts abans de l'aprovació definitiva del Pla General que resultin disconformes amb les seves determinacions restaran qualificats en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme.

La situació urbanística de fora d'ordenació o en volum disconforme es regularà pel que disposa l'article 45 de la Llei d'Adequació.

ANNEX NORMATIVA

PLA PARCIAL NÚMERO 1	SECTOR:	LA PLANA
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	102.980 m ²	Volumetria definida.....11 ^c Terciari.....T Indus. urbana en transformació d'ús existent..14d

FINALITAT:

ORDENACIÓ DEL SECTOR PER A CREAR OFERTA DEL SÒL

- Residencial en modalitat de plurifamiliar.
- Terciària per contribuir a afavorir les activitats econòmiques.

DETERMINACIONS:

- Ajustament del límit de l'àmbit del Sector Urbanitzable 1 conegut com La Plana, incorporant dins l'àmbit la masia de Can Llauradó i els sòls annexes abans qualificats de Cases amb jardí (clau 8c)
- L'ajustament dels límits del sector es concreta al sud amb la propietat d'ACESA concessionària de l'Autopista C32 (A19) i s'exclou l'espai de la riera i el vial tangencial a la mateixa ja que formen part d'una obra pública projectada i assumida per les administracions implicades, però s'imposa com a càrrega del Sector l'execució d'una voravia arbrada d'un mínim de 7 m. d'ample la qual separarà la calçada i les zones de l'àmbit de la modificació.
- Finalment s'exclou de l'àmbit del Sector 1 La Plana la finca propietat dels Srs. Pere Sala i Elena Cebrian, d'una superfície de 3.615,39 m², i la finca propietat de Consulting e Inversiones 90 SL de 7.048,05 m², a les quals es proposa atorgar el règim de Sòl Urbà no consolidat, amb una qualificació urbanística de Zona Industrial Urbana en Transformació d'Ús Existent (clau 14d), de tal manera que puguin seguir amb la seva activitat fins que es desenvolupi un Pla de Millora Urbana que es podrà tramitar de manera individual o conjunta, assignant-lis l'índex d'edificabilitat bruta de 0,5 m²st/m²sl que és el que tenen actualment i fixant les cessions de sòl públic equivalents a les que correspondrien proporcionalment a les determinacions fixades en la fitxa del Sector 1 de La Plana en el Pla General vigent, és a dir el 41,91%. El Pla de Millora Urbana fixarà l'ordenació i els usos definitius i sempre seran compatibles amb el veïnatge residencial del Sector 1 de La Plana.

- Qualificar de Sistema d'Equipaments públics (clau 7) la masia de Can Llauredó i la finca que ocupa.
- Qualificar de Sistema d'Equipaments públics (clau 7) dues parcel·les centrals, una de 1.233,39 m² i l'altre de 5.000,37 m².
- Ajustar i ampliar la superfície destinada a Sistema Local d'Espais Lliures Públics (clau 6) d'acord amb l'ordenació que figura en els plànols, incrementant la previsió que figura en el Pla General d'Ordenació Urbana vigent en més de 38 m² per cada habitatge de nova implantació.
- Qualificar de Zona d'Edificació amb volumetria definida subzona (clau 11''c), l'àmbit situat a ponent dels sector i fixant l'obligació de disposar, en les edificacions plurifamiliars, aljubs per a la recollida de l'aigua de la pluja de les cobertes i la seva reutilització per al rec, així com la instal·lació de plaques de captació solar.
- Fixar per a la (clau 11''c) un sostre màxim de 24.800 m²st, destinat a habitatge en tipologia plurifamiliar d'altura màxima PB+3 i un sostre de 1.000 m² en planta baixa per a usos terciaris o de serveis privats.
- Establir un nombre màxim d'habitatges en 225 i un nombre mínim de 190. En qualsevol cas hi haurà una previsió mínima de 75 habitatges de protecció oficial.
- Qualificar de Zona Terciària (clau T) la part del sector situada al costat nord-llevant, fixant-hi les següents determinacions urbanístiques:

- Sup. Neta	11.572,78 m ²
- Sostre màxim	9.544, 00 m ² (inclou el sostre de Can Gassó de 544 m ² st)
- Altura màxima reguladora	13,50 m. (equivalent a PB+2)
- Usos	Es proposa un màxim de 400 m ² de sostre alimentari dels 800 m ² que el PTSEC fixa com a dimensionament a Teià (vegeu Annex 3)
- Altres usos	Oficines i serveis, restauració, taller artesanal, taller de reparació de vehicles, magatzem, serveis tècnics, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, aparcament, petit comerç amb superfície menor de 400 m ² st, benzinera exclusiva per a cotxes i motocicletes.
- Incorporació al Sector 1 la càrrega d'urbanització de la rotonda proposada en la intersecció de l'Avinguda J. Roca Suárez Llanos i l'Avinguda del Dr. Rodríguez de la Fuente.
- Fixar, mitjançant un conveni urbanístic, les cessions mínimes que figures en el quadre que s'incorpora en el següent apartat 7 pel que fa al Sector 1 La Plana.

- El Pla Parcial subsegüent haurà d'incorporar les prescripcions de l'informe del servei de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, de 12 de febrer de 2003. També caldrà donar compliment a l'informe de la delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, tramès el 6 de març de 2002. En el tràmit del pla parcial se sol·licitarà, entre d'altres, informe de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes i a la Direcció General de Carreteres.
- Fixar com a sistema d'actuació tant pel Pla Parcial Urbanístic 1 La Plana com pels Plans de Millora Urbana PMU1 i PMU2 el de reparcel·lació per Compensació Bàsica.

		SECTOR URBANITZABLE PP1 "LA PLANA		PMU 1		PMU 2	
		Superfície m ²	%	Superfície m ²	%	Superfície m ²	%
(1)	Sistema general de comunicacions	19.172,23 m ²	21,515				
(7)	Sistema d'equipaments públics	9.597,49 m ²	10,770				
(6)	Sistema d'espais lliures	24.300,00 m ²	27,269				
TOTAL SISTEMES		53.069,72 m ²	59,553	2.952,86 m ²	41,910	1.515,10 m ²	41,910
(11" c)	Volumetria definida	24.470,26 m ²	27,460				
(T)	Terciari	11.572,78 m ²	12,987				
(14d)	Industrial urbana en transfor. de l'ús existent			4.092,85 m ²	58,090	2.100,03 m ²	58,090
TOTAL ZONES		36.043,04 m ²	40,447	4.092,85 m ²	58,090	2.100,03 m ²	58,090
Superfície total SECTOR		89.112,76 m ²	100,00	7.045,71 m ²	100,00	3.615,13 m ²	100,00
Superfície total ÀMBIT		99.773,60 m ²					

USOS:

CLAU 11" c:

Habitatge en la modalitat de plurifamiliar i en planta baixa s'admeten els usos privats, oficines i petit comerç en superfícies inferiors a 80 m²

CLAU T:

S'admet l'ús comercial de superfície alimentària en establiment comercial tipus mitjà amb una superfície de venda menor de 400 m² sostre, d'acord amb l'article 3 de la Llei d'equipaments comercials.

Altres usos.

També s'admeten els usos següents:

- Oficines i serveis
- Restauració
- Taller artesanal
- Taller de reparació de vehicles
- Magatzem
- Serveis tècnics
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Aparcament
- Comerç petit amb superfícies menors de 400 m² sostre.
- Benzinera exclusiva per a cotxes i motocicletes.

CLAU 14d

Règim urbanístic transitori.

Aquesta qualificació permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, en tant no es porti a terme la transformació prevista.

Fins el moment en que no s'aprovi un Pla de millora urbana que transformi aquests sòls, el propietari dels sòls podrà:

- c) Executar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el volum d'aquestes.
- d) Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents adequada a la Normativa mediambiental i a l'autorització atorgada.

GESTIÓ:

COOPERACIÓ

PLA PARCIAL NÚMERO 2 Modificació puntual núm. 4 del PGO, aprovada definitivament per Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 25 d'abril de 2001	SECTOR:		LA SOLERA
	SUPERFÍCIE		QUALIFICACIONS
	106.120 m ²		Ciutat jardí...11'c

FINALITAT:

ORDENACIÓ DEL SECTOR

DETERMINACIONS:

- Ajustar els límits dels sistemes incorporant el disseny de les cruïlles viàries facilitat per la Direcció General d'Urbanisme i augmentar el sistema d'espais lliures (clau 4) fins a 46.068, 93 m² de superfície, enfront dels 42.880 m² fixats en el Pla General vigent, és a dir amb un increment de 3.188,93 m² i val a dir que aquesta modificació estableix una millora no solament quantitativa sinó també qualitativa dels sistemes.
- Ajustar el sistema hidrogràfic a 1.963, 89 m² (conseqüència d'un traçat derivat d'una ordenació de detall adequada a un establiment més realista que s'acompanya en aquest document i del desenvolupament que en paral·lel s'ha realitzat del pla parcial).
- Qualificar de sistema de comunicacions 27.306,32 m², és a dir l'espai viari amb la reserva d'espais públics per a la carretera dels sis pobles, el passeig d'unió del casc amb el nucli de Vallvallida i inclouint l'espai previst pel traçat del futur tren lleuger.

En total la superfície dels sistemes a cedir suma 75.339,14 m² que representa el 70,99% de superfície del Sector, enfront dels 69.894,40 m² que fixava el Pla General vigent i que com s'ha dit representava el 65,86% del total del Sector.

- Qualificar com a zona de volumetria definida subzona (11'c) una superfície de 30.780,86 m², que representen un 29,01% de la superfície del sector, i correspon als sòls no destinats a sistemes inclosos dins l'àmbit del pla parcial d'ordenació, tot mantenint el sostre màxim de 21.224 m²st.
- Assignar per a la subzona (11'c) l'ús d'habitatge, en la modalitat d'habitatge aïllat, aparellat, o en renglera. El Pla Parcial que desenvolupi el sector introduirà, per aquesta zona, el caràcter de tipologia pròxima a la de ciutat jardí, introduint en la normativa els criteris de plantació d'arbrat i altres paràmetres coherents als que figuren en la Normativa del Pla General vigent.

Fixar com a altura reguladora màxima 7,20 m, acotada respecte la cota de referència de la planta baixa i situant-se aquesta com a màxim un metre respecte el nivell del terreny exterior definitiu, equivalents a la planta baixa i pis i permetent bastir en una segona planta una edificació que no superi el 50% de la construcció feta en planta primera. L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa, la qual ve determinada en cada unitat de promoció en el plànol núm. 4. Tanmateix en el plànol s'incorpora una secció que obeeix a l'esquema normatiu.

- f) Fixar que en el Pla Parcial d'Ordenació derivat s'haurà de precisar la volumetria, així com totes les cotes de referència de les plantes baixes a les que s'aplicaran els paràmetres de l'altura reguladora màxima, seguint els criteris establerts en el plànol núm. 4 del present document.
- g) Fixar en 5 m. la separació mínima a lindars en el habitatges unifamiliars aïllats o aparellats i en 3 m. en els habitatges en renglera.
- h) Limitar a 104 el nombre total d'habitatges del sector.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.2 m²s/m²s

ZONES:

VOLUMETRIA DEFINIDA 11'c: 30.780,86 (29,01%)
M² DE SOSTRE: 21.224 m²
NOMBRE D'HABITATGES: 104

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- SISTEMA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS... .. 46.068,93 m²
- SISTEMES DE COMUNICACIONS..... 27.306,32 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- SISTEMA HIDROLÒGIC..... 1.963,89 m²

TOTAL SISTEMES:..... 75.339,14 (70,99%)

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 11'c

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA PARCIAL NÚMERO 3	SECTOR:	RIALS i GARROFERS
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	80.260 m ²	Ciutat jardí.....13c

FINALITAT:

ORDENACIÓ DEL SECTOR, DONANT CONTINUÏTAT A LA XARXA VIÀRIA DE PLANEJAMENT EN L'ENTORN I FACILITANT LA CONNEXIÓ AMB ALELLA.

DETERMINACIONS:

- L'ACTUACIÓ EN EL SECTOR REQUERIRÀ LA PRESENTACIÓ D'UN AVANÇ DE PLANEJAMENT PARCIAL PER A TOTA LA ZONA.
- EL DESENVOLUPAMENT, DESPRÉS DE L'AVANÇ DE PLANEJAMENT, ES PODRÀ REALITZAR PER SUBSECTORS, ESSENT AQUESTS ELS DEFINITS EN L'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL PLA GENERAL (RIALS NORD, RIALS SUD I GARROFERS)
- CESSIÓ DE SISTEMES GENERALS.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.30 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC.....10%
- EQUIPAMENTS.....20%
- VIALITAT.....20%
- VIALITAT SISTEMA GENERAL:
 - RESERVA PER AL TRAÇAT DE LA CTRA. DELS SIS POBLES..... 7%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13c

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 PLA ESPECIAL "CAN MUNT"	SECTOR: CAN MUNT	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	62.300 m ²	Volumetria definida ... 11c

FINALITAT:

- EL MOTIU DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ ÉS POSSIBILITAR LA INSTAL·LACIÓ A LA FINCA DE "CAN MUNT" D'UN COMPLEX HOTELER DE MÀXIMA CATEGORIA DE QUATRE-CINC ESTRELLES, MANTENINT LA INDIVISIBILITAT DE LA FINCA I EL SEU TRACTAMENT UNITARI.

DETERMINACIONS:

- ES LIMITARÀ EL SOSTRE MÀXIM ADMISSIBLE ALS 5.500 m² EN TOT L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ, EL QUAL S'ORDENARÀ D'UNA MANERA GLOBAL EN UN SOL SECTOR, MITJANÇANT UN ÚNIC PLA ESPECIAL.
- LIMITAR EL NOMBRE DE PLACES HOTELERES A 100 HABITACIONS DOBLES.
- EL PLA ESPECIAL A DESENVOLUPAR TINDRÀ COM A BASE LES SEGÜENTS CONSIDERACIONS:
 - a) El sostre total nou màxim sobre rasant per a tot l'àmbit de la finca "Can Munt" serà de 5.500 m², més el 5% d'edificació auxiliar (segons especificacions prèvies).
 - b) Es preveu la construcció d'un hotel de 100 habitacions dobles.
 - c) Es preveu que les edificacions no superaran l'altura de l'edifici principal de "Can Munt"
 - d) La tipologia dels edificis serà en general, d'edificis amb pati, i planta primera amb corredors porxats sobre aquests.
 - e) El Pla Especial a desenvolupar haurà de definir les ordenances d'edificació, si es preveuen diferents a les vigents al Pla General
 - f) Els àmbits aptes per a l'edificació venen reflectits per l'estudi del terreny del plànol 6.
 - g) El Pla Especial a desenvolupar haurà de definir els criteris per als accessos i els criteris paisatgístics, si es preveuen diferents a les vigents al Pla General.

CLASSIFICACIÓ - QUALIFICACIÓ SÒL					
Classificació: Sòl Urbà Volumetria definida 11c	Qualificació:	Sup. (m ²)	COEF. EDIF.	M2 SOSTRE PRINCIPAL NOU	u. RESIDENCIALS
Ús Serveis privats: Hostalatge, allotjament temporal, hotel		52.410	0,069	3.594,11	0
Ús Residencial: Habitatge unifamiliar aïllat		9.890	0,193	1.905,89	8
		62.300		5.500,00	8
NO INCLOU 5% EDIFICACIÓ AUXILIAR (Segons definició d'edificació auxiliar, apartat IV de la present Modificació Puntual)					
SUPERFÍCIE EDIFICABLE TOTAL FINCA					
				M² SOSTRE	HABITATGES
SOSTRE NOU				5.500,00	8
EDIFICI Can Munt				836,4	
SOSTRE Edificacions auxiliars existents a reutilitzar				802,14	
5% Edificació Auxiliar (S/total m ²)				356,93	
Paràmetres globals					
		sostre m ² s/m ² p	núm. unitats residencials/Ha		
		0,088	1,28		

RESERVES DE SÒL PÚBLIC				
	Sup. (m ²)	COEF. EDIF.	M2 SOSTRE PRINCIPAL NOU	u. RESIDENCIALS
SU. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (5)	1.275	0,050	63,75	0
SU. SISTEMA GENERAL D'INFRAESTRUCTURES (3)	825	0	0	0
	2.100		63,75	0
Paràmetres globals				
		Sostre m ² s/m ² p	Núm. Unitats residencials/Ha	
		0,030	0	

USOS:

- ÚS SERVEIS PRIVATS: HOSTELATGE, ALLOTJAMENT TEMPORAL, HOTEL.
- ÚS RESIDENCIAL: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT.

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 1	SECTOR:	CAN CAMBRAY
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	3.718 m ²	Ciutat jardí Semiintensiva.....13c Sistema Local d'Espais Lliures.....6

FINALITAT:

- CESSIÓ DELS SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES
- URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.36 m²/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES.....976 m²
- VIARI.....12%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13c

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 2	SECTOR:	LA MOLASSA
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	7.701 m ²	Ciutat jardí Semintensiva.....13c.1 Sistema Local d'Espais Lliures.....6
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- CESSIÓ DELS SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES
- EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ NECESSÀRIA

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.35 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES.....3.231 m² (42%)
- EQUIPAMENT I VIALITAT.....12%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13c.1

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 3	SECTOR:	CAN GODÓ
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	9.115 m ²	Ciutat jardí Semiintensiva.....13f Sistema Local d'Espais Lliures.....6
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- CESSIÓ DELS SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES
- REDACCIÓ D'ESTUDI DE DETALL PER CONCRETAR L'EDIFICACIÓ PERMESA.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.30 m²/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES.....4.532 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- VIALITAT..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13f

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 4	SECTOR: CAN SALA	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	3.905 m ²	Ciutat jardí Extensiva.....13d.1

FINALITAT:

- CESSIÓ DE VIALS
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.33 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIARI.....686 m²
- ZONES VERDES..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13d.1

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 5	SECTOR:	c/ FOLCH i TORRES - 1
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	2.822 m ²	Ciutat jardí Semiintensiva.....13d.1
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- EIXAMPLAMENT DEL c/ FOLCH i TORRAS, DONANT LLOC A UN ESPAI D'APARCAMENT PÚBLIC
- CESSIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A VIAL I APARCAMENT
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.47 m²/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIAL i APARCAMENT..... 610 m²
- VERD PÚBLIC..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13c.1

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6	SECTOR:	c/ FOLCH I TORRES - 2
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	6.001 m ²	Ciutat jardí Semintensiva.....13c.1 Ciutat jardí Extensiva.....13d.1

FINALITAT:

- EIXAMPLAMENT DEL C/ FOLCH I TORRES PER DONAR LLOC A UN ESPAI D'APARCAMENT PÚBLIC.
- CESSIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A VIAL I APARCAMENT
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.25 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIAL i APARCAMENT..... 2.891 m²
- VERD PÚBLIC..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13c.1 i 13d.1
(zona 13c.1 = 1.274 m²)
(zona 13d.1 = 1.835 m²)

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 7	SECTOR:	c/ PAU CLARIS
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	960 m ²	Casc Urba Compacte.....10a
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- EIXAMPLAMENT DEL C/ PAU CLARIS
- CONNEXIÓ MITJANÇANT UN VIAL PEATONAL AMB EL c/ CADÍ
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.66 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT..... 251 m²
- VERD PÚBLIC..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 10a

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.	SECTOR:	c/ CADÍ
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
8	845 m ²	Casc Urbà Compacte.....10a
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- EIXAMPLAMENT DEL C/ CADÍ
- CONNEXIÓ MITJANÇANT UN VIAL PEATONAL AMB EL c/ PAU CLARIS
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.60 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT..... 425 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- VERD PÚBLIC..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 10b

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 9	SECTOR:	c/ MONTSENY
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	8.115 m ²	Ciutat Jardí Semiintensiva...13f Sistema Local d'Espais Lluïres...6
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- PERMUTAR LA ZONA VERDA, AMPLIANT-LA I SITUANT-LA AL COSTAT DEL c/ MONTSENY, PROTEGINT LA PINEDA EXISTENT
- MODIFICAR ELS SERVEIS URBANS EXISTENTS EN LA ZONA VERDA
- LIMITAR L'EDIFICACIÓ EN LA ZONA GRAFIADA EN ELS PLÀNOLS, QUEDANT LA RESTA DE TERRENY, FINS AL c/ MONTSENY, AMB JARDÍ DELS HABITATGES

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.43 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIARI.....2.190 m²
- ZONES VERDES..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13f

GESTIÓ:

COOPERACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 10	SECTOR:	c/ MARGARITA XIRGU
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	6.391 m ²	Ciutat Jardí Extensiva...13d.2

FINALITAT:

- CESSIÓ DE VIALS
- EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.17 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIAL..... 1.008 m²
- VERD PÚBLIC..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

ELS PERMESOS EN LA ZONA 13d.2

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 11	SECTOR: BUVISA	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	35.767 m ²	Insdustrual Subzona Urbana ...14a

FINALITAT:

- ACABAMENT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ
- MODIFICACIÓ DE LES ALINEACIONS DE CARRERS SEGONS EL GRAFIAT EN ELS PLÀNOLS
- OBERTURA DEL CARRER EN EL TERMENAL NORD DE L'UA
- CESSIÓ GRATUÏTA DELS TERRENYS PER A LA CARRETERA N-II INCLOSOS EN EL PEC
- CESSIÓ GRATUÏTA A L'AJUNTAMENT DE 2 PARCEL·LES DE 400 m.
- FORMALITZACIÓ D'UNA GARANTIA DEL 12% DEL VALOR DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ NOVES I PENDENTS

DETERMINACIONS:

- LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA DE 20 DE JUNY DE 1990 VA ACORDAR: CONDICIONAR PEL QUE FA A LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ BUVISA, A LA CESSIÓ EFECTIVA, MITJANÇANT ESCRITURA PÚBLICA, DELS TERRENYS DETERMINATS PEL PLA GENERAL COM DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA, I A LA FORMALITZACIÓ DE GARANTIA PER FER FRONT A LES OBRES D'URBANITZACIÓ PENDENTS, EN UNA QUANTIA DEL 12% DELS SEU VALOR.
- LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA, EN SESSIÓ DE 27 DE MAIG DE 1992, VA DORNAR PER COMPLERTA LA CONDICIÓ A QUÈ ES VA SUBJECTAR L'EXECUTIVITAT DE LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBÀ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ BUVISA EN L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE TEIÀ DE DATA 20 DE JUNY DE 1990, JA QUE, EN DATES 23 DE MARÇ DE 1992 I 12 DE MAIG DE 1992 L'AJUNTAMENT DE TEIÀ HA APORTAT, RESPECTIVAMENT DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA D'HAVER-SE FORMALITZAT, A FAVOR DE L'AJUNTAMENT UN AVAL BANCARI PER GARENTIR EL 12% DEL COST D'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ A LA UNITAT D'ACTUACIÓ BUVISA, I CÒPIA DE L'ESCRITURA PÚBLICA DE CESSIÓ DELS TERRENYS DETERMINATS PEL PLA GENERAL COM DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.98 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT.....9.660 m²
- VERD PÚBLIC..... 0%
- EQUIPAMENTS..... 0%
- SISTEMA GENERAL:
 - VIABILITAT.....7.660 m²

USOS:

- ELS PERMESOS EN LA ZONA 14a
- LES EDIFICACIONS ES SEPARARAN 5.00 m. DE LES ALINEACIONS DELS CARRERS, AQUEST ESPAI ES DESTINARÀ A JARDÍ

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 12	SECTOR:	c/ CERDANYA
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	4.101,75 m ²	Casc Compacte ...10a Cases amb jardí ... 8b
EXECUTADA (art.20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- ORDENACIÓ DEL SECTOR

DETERMINACIONS:

- CESSIÓ DEL TERRENY DESTINAT A VIAL I APARCAMENT
- CESSIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE LA PLAÇA
- EL SUBSÒL DE LA PLAÇA PODRÀ ÉSSER OCUPAT PER UN APARCAMENT DE TITULARITAT PRIVADA

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.77 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- PLAÇA PÚBLICA 9p.....839,62 m²
- VIALITAT..... 516,78 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%

USOS:

- ELS PERMESOS A LES ZONES 10a i 8b
(10a.....1.311 m²)
(8a.....1.038 m²)

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 13	SECTOR:	FÀBRICA BASSOLS
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	13.439 m ²	Xarxa viària ...9 Espais lliures públics ... 6 Volumetria definida ... 11a

FINALITAT:

- ORDENACIÓ DEL SECTOR

DETERMINACIONS:

- DESENVOLUPAMENT MITJANÇANT ESTUDI DE DETALL QUE DEFINEIXI LES ALINEACIONS I RASANTS, ELS VOLUMS I LES CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.
- CESSIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A VIALITAT I APARCAMENTS
- CESSIÓ DELS TERRENYS DESTINATS A ESPAIS LLIURES PÚBLICS.
- CESSIÓ A L'AJUNTAMENT D'UNA PARCEL·LA EDIFICABLE AMB UN MÍNIM DE 800 m² DE SOSTRE.
- ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ DE PB+2PP
- OCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ DEL 40% SOBRE LES PARCEL·LES DE L'UNITAT D'ACTUACIÓ
- NÚM. MÀXIM D'HABITATGES = 66 HAB.
- NÚM. MÀXIM D'HABITATGES = 50 HAB.
- CESSIÓ I URBANITZACIÓ DE TOTS ELS SISTEMES INCLOSOS EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.50 m²/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- XARXA VIÀRIA.....4.583,99 m²
- ESPAIS LLIURES PÚBLICS.....1.754,44 m²

USOS:

- HABITATGE UNIFAMILIAR I PLURIFAMILIAR
- COMUNITARI
- RESTAURACIÓ
- COMERCIAL (en superfície menor de 80 m²)
- OFICINES
- SERVEIS PRIVATS
- SOCIO-CULTURAL
- ESPORTIU

11a Volumetria definida (Ordenació d'illa).....7.100,57 m²

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 1	SECTOR: NORD. SANTA FE-PARADÍS-ASSUMPCIÓ	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	43.644 m ²	Ciutat Jardí.....13

FINALITAT:

- REMODELACIÓ DE LA URBANITZACIÓ MARGINAL EXISTENT

DETERMINACIONS:

- LA PARCEL·LA MÍNIMA EDIFICABLE SERAN LES EXISTENTS EN LA DATA DE LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL (24.02.1989)
- NOMÉS S'ADMETRÀ L'HABITATGE UNIFAMILIAR
- LA URBANITZACIÓ CONTEMPLARÀ L'ADEQUACIÓ DELS ACCESSOS FINS EL SECTOR.
- S'EXCLOURAN ELS TERRENYS DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SANTA FE, PARADÍS I ASSUMPCIÓ, QUE S'HAVIEN INCLÒS RESPECTE DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.35 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- ESPAIS D'ÚS PÚBLIC PER A DOTACIONS I ESPAIS LLIURES.....Es quantificarà en la redacció del PERI
- VIALITAT.....Es quantificarà en la redacció del PERI

USOS:

- ELS PERMESOS A LA ZONA 13 CIUTAT JARDÍ

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 2	SECTOR:	GRAN VISTA-LES NOGUERES
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	27.386 m ²	Ciutat Jardí.....13

FINALITAT:

- REMODELACIÓ DE LA URBANITZACIÓ MARGINAL EXISTENT

DETERMINACIONS:

- LA PARCEL·LA MÍNIMA EDIFICABLE SERAN LES EXISTENTS EN LA DATA DE LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL (24.02.1989)
- NOMÉS S'ADMETRÀ L'HABITATGE UNIFAMILIAR
- LA URBANITZACIÓ CONTEMPLARÀ L'ADEQUACIÓ DELS ACCESSOS FINS EL SECTOR.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.35 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- ESPAIS D'ÚS PÚBLIC PER A DOTACIONS I ESPAIS LLIURES..... Es quantificarà en la redacció del PERI
- VIALITAT..... Es quantificarà en la redacció del PERI

USOS:

- ELS PERMESOS A LA ZONA 13 CIUTAT JARDÍ

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 3	SECTOR: LES DELICIES	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	18.067 m ²	Ciutat Jardí.....13

FINALITAT:

- REMODELACIÓ DE LA URBANITZACIÓ MARGINAL EXISTENT

DETERMINACIONS:

- LA PARCEL·LA MÍNIMA EDIFICABLE SERAN LES EXISTENTS EN LA DATA DE LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL (24.02.1989)
- NOMÉS S'ADMETRÀ L'HABITATGE UNIFAMILIAR
- LA URBANITZACIÓ CONTEMPLARÀ L'ADEQUACIÓ DELS ACCESSOS FINS EL SECTOR.

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.35 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- ESPAIS D'ÚS PÚBLIC PER A DOTACIONS I ESPAIS LLIURES..... Es quantificarà en la redacció del PERI
- VIALITAT..... Es quantificarà en la redacció del PERI

USOS:

- ELS PERMESOS A LA ZONA 13 CIUTAT JARDÍ

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 4	SECTOR: LES BASSES	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	3.224 m ²	Casc dispers clau....10b

FINALITAT:

- ORDENACIÓ DEL SECTOR PROTEGINT LES INSTAL·LACIONS HIDRÀULIQUES EXISTENTS.

DETERMINACIONS:

- TRASLLAT DEL TALLER DE COTXES
- CESSIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS
- URBANITZACIÓ DEL SECTOR
- CONNEXIÓ AMB EL PASSEIG DEL CASTANYER I EL c/ PAU CLARIS

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.6 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- SISTEMES D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS I VIALITAT..... 20%
- EQUIPAMENTS 0%

USOS:

- ELS ADMESOS A LA ZONA DE CASC DISPERS CLAU 10b

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 5	SECTOR:	RIERA-ROCA SUAREZ
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	5.495 m ²	Centre cívic i comercial...16

FINALITAT:

- ORDENACIÓ DEL SECTOR A L'ENTRADA DE LA POBLACIÓ

DETERMINACIONS:

- CESSIÓ DELS TERRENYS PER A L'AMPLIACIÓ DE LA CRUÏLLA DE LA RIERA AMB L'AVINGUDA ROCA SUARES. LA URBANITZACIÓ DE LA CRUÏLLA ESMENTADA NO ANIRÀ A CÀRREC D'AQUESTA ACTUACIÓ

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.65 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- RESERVES PER DOTACIONS I ESPAIS PÚBLICS..... 20%
- VIALITAT..... 15%

USOS:

- ELS PERMESOS A LA ZONA 16

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ

PLA ESPECIAL NÚM. 6	SECTOR: BORRAS-PUIGORIOL-MIGJORN-PICASSO	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	5.423 m ²	Ciutat jardí semiintensiva...13f

FINALITAT:

- SOLUCIÓ DE LA CRUÏLLA

DETERMINACIONS:

- CONCRETAR EL NUS VIARI FIXANT ALINEACIONS I RASANTS
- ORDENAR ELS VOLUMS D'EDIFICACIÓ
- EL SÒL QUALIFICAT DE VIARI SERÀ DE CESSIÓ OBLIGATORIA I GRATUÏTA, PERÒ L'OBRA D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE L'ACTUACIÓ COMPENDRÀ NOMÉS EL CARRER ENRIC BORRAS

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.2 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT..... 3.813 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- VERD PÚBLIC..... 0%

USOS:

- ELS PERMESOS A LA ZONA 13f

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ.

PLA ESPECIAL NÚM. 7	SECTOR: PLA ESPECIAL VALLVALLIDA-EL PONT	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	10.510 m ²	Ciutat jardí intensiva...13b Casc dispers...10b
EXECUTADA (art. 20.4 del text refòs PGO)		

FINALITAT:

- COMPLETAR LA URBANITZACIÓ DEL SECTOR VALLVALLIDA-EL PONT

DETERMINACIONS:

- CESSIÓ A L'AJUNTAMENT D'UNA DE LES TRES PARCEL·LES DE LA CLAU 10b PER PROMOCIONAR HABITATGES SOCIALS

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.65 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT..... 1.962 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- VERD PÚBLIC..... 0%

USOS:

- ELS PERMESOS EN LES ZONES 10b i 13b
(Zona 10b = 6.358 m²)
(Zona 13b = 2.189 m²)

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ

PLA ESPECIAL NÚM. 8	SECTOR: PUIGORIOL	
	SUPERFÍCIE	QUALIFICACIONS
	8.348 m ²	Casc compacte...10a Cases amb jardí...8b Ciutat jardí extensiva...13d.1
ELIMINAR la necessitat de formulació del Pla Especial núm. 8, segons Resolució de 3 de febrer de 1992, del recurs d'alçada interposat pel Sr. Jorge Puigoriol Sala, contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 20 de juny de 1990, d'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació del		

FINALITAT:

- OBERTURA DEL CARRER DE CONNEXIÓ ENTRE EL c/ TENOR VIÑAS i EL c/ PUIGORIOL

EDIFICABILITAT BRUTA.....0.6 m²s/m²s

RESERVES DEL SÒL PÚBLIC:

- VIALITAT..... 1.717 m²
- EQUIPAMENTS..... 0%
- VERD PÚBLIC..... 0%

USOS:

- ELS PERMESOS EN LES ZONES 10a, 8b i 13d.1
(Zona 10a = 1.887 m²)
(Zona 8b = 3.016 m²)
(Zona 13d.1 = 2.274 m²)

GESTIÓ:

COMPENSACIÓ

ANNEX NÚM. 2

REGULACIÓ DELS EFECTES D'USOS I ACTIVITATS INDUSTRIALS

CAPITOL I – AIGÜES RESIDUALS

Secció I. Objectes i Àmbit legal – Llicències

Art. 1

Objecte

L'objecte d'aquest capítol és regular la utilització de la xarxa pública de sanejament i els abocaments de les aigües residuals, d'origen domèstic o industrial, indistintament.

Art. 2

1. Per part de l'Administració Municipal es prestarà atenció prioritària, al control sistemàtic dels abocaments d'origen industrial, originats en indústries amb potencial contaminant superior al normal, bé per la seva envergadura, bé per les especials característiques dels contaminants abocats.

2. Es comprenen explícitament en els supòsits anteriors, sens que la seva enumeració impliqui que es tracti d'una relació exhaustiva i tancada:

- a) Indústries d'acabats tèxtils: tints, aprests, estampats, etc.
- b) Indústries galvàniques i de recobriments metàl·lics per immersió
- c) Blanquejaries i indústries de curtits
- d) Indústries papereres
- e) Instal·lacions de pintura industrial
- f) Indústries de l'alimentació
- g) Indústries químiques i farmacèutiques
- h) Tractament tèrmics i superficials de metalls
- i) Indústries de materials de construcció
- j) Tallers d'impressió
- k) Fabricació de pigments

3. Els Serveis Tècnics Municipals competents queden facultats per a considerar inclosa en la relació que antecedeix, a qualsevol altre activitat genèrica o específica, que al seu judici, tingui que sotmetre's a condicions especials d'instal·lació i/o de control posterior.

Art. 3 Llicències

1. No s'autoritzarà la implantació, ampliació o modificació d'establiment industrial de cap mena, així com no s'atorgarà la llicència d'obertura d'establiments de qualsevol tipus, subjectes al regulat en aquest capítol, sense que els projectes obrants en les sol·licituds s'ajustin a les previsions d'aquesta Norma sobre abocaments d'aigües residuals.
2. L'abocament es considerarà autoritzat una vegada realitzada la visita de posta en servei i lliurada fefaentment d'Acta d'apertura, en sentit favorable al funcionament de la instal·lació.

La llicència s'entendrà en vigor mentre no es produeixi modificació en les característiques de l'establiment i de l'abocament o en les Normes aplicables. Serà precís sol·licitar una nova llicència sempre que:

- a) Encara que sense modificar-se els elements industrials, o les matèries primes o els productes obtinguts, es modifiqui el procés productiu, es projecti utilitzar una planta pròpia de depuració o modificar l'existent.
- b) Es produeixi alguna alteració en el procés, matèries primes o productes.
- c) Es modifiquin els límits tolerats o, en general, la normativa d'aplicació.

Art. 4 Requisits dels Projectes

1. Els projectes que acompanyin a les peticions de "Llicència d'apertura", o per ampliació o modificació d'establiments industrials per exercir activitats sotmeses al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses o per a executar instal·lacions afins o assimilades a "l'ús industrial" hauran de contenir en el capítol "POSSIBLE REPERCUSIÓ SOBRE LA SANITAT AMBIENTAL. PERILLOSITAT, EFECTES ACTIUS" de la memòria, un apartat específic contenint una declaració explícita de l'acompliment d'aquesta Normativa, amb detall de:
 - 1) Procés o processos que contaminen l'abocament excepte en aquells detalls o extrems que es puguin considerar confidencials o objecte de patent.
 - 2) Cabal promig i de pico originat en cada punt de l'establiment, s'hauran de facilitar dades sobre distribució estadística de la variació de flux, fonamentalment en el que fa referència a cicles i estacionalitat.
 - 3) Composició dels afluents, emesos en cada punt, tant qualitativa com quantitativament, amb dades suficients contra la seva variació estadística, amb indicació de valors promig i de pico, cicles o estacionalitat.

- 4) Descripció de la o les instal·lacions de tractament o pretractament projectades (i de les existents, eventualment), comprnent els processos físics, químics o triològics emprats i la composició, qualitativa i quantitativa dels afluents abocats, que haurà de mantenir-se dintre els límits tolerats.
2. Contindran així mateix, dits projectes, plànols de les instal·lacions projectades, a les que es refereix el paràgraf anterior, tant en planta com aixecament i de la xarxa de sanejament interior fins el punt de connexió a la xarxa pública de clavegueram amb indicació de tots els punt d'emissió d'afluents i del punt o punts en que es disposen els registres per a presa de mostres i, cas d'ésser necessaris, els equips de medició de cabal i de control i anàlisi, de l'empresa.

Art. 5

1. No s'autoritzarà establiment industrial o de qualsevol altre tipus, o instal·lacions que comportin l'abocament d'aigües residuals en llits públics o aigües marítimes, encara que acompleixin la legislació estatal o autonòmica sobre la matèria.
2. És obligatòria la utilització de la xarxa pública de sanejament, a la que els establiments hauran de connectar la seva xarxa de sanejament interior, directament o a través de claveguerons particulars.
3. L'incompliment de les condicions senyalades en els paràgrafs anteriors es considerarà deficiència insubsanable i serà, per tant, motiu suficient per a denegar la llicència sol·licitada o suspendre la seva vigència, en cas que estigués atorgada, mentrestant no s'executin satisfactòriament les altres necessàries; en cas que transcorri el termini que l'Administració assenyali sense que l'interessat les hagi realitzat, la llicència suspesa s'entendrà extingida definitivament, i tot plegat per motius d'estricta competència municipal.

Art. 6 Danys i perjudicis ocasionats per un abocament prohibit

Els danys i perjudicis que poguessin derivar-se d'un abocament prohibit, és a dir, no ajustat a les Normes i Ordenances o excepcionalment autoritzat, seran imputats i exigits al causant del mateix, que haurà de reparar el dany causat, a costa seva, abonant l'import de la valoració o de les certificacions dels treballs o obres i instal·lacions necessàries per a reposar els elements danyats en el seu estat inicial de correcte funcionament; tot plegat sense perjudici de la imposició de les sancions a que tingués lloc.

Secció II – Els abocaments.

Art. 7 Abocaments prohibits

No es permetrà l'abocament a la xarxa de clavegueram, de:

- a) Cap mena de residus sòlids, encara que estiguin prèviament triturats o molts, tal com: excrements d'animals, sang, vísceres, despulles, membres o cadàvers d'animals, cendres, carbonilles, sorra, fems, vidres, pols metàl·lica, draps, caps, plomes, plàstics, fustes, cabells, etc.
- b) Cap tipus de líquids viscosos: alquitrans, creossotes, barreges, fuel-oil, etc.
- c) Material que, directa o indirectament, puguin produir obstruccions, erosions o danys mecànics o químics en la xarxa, o plantes de pretractament o tractament de caràcter comunal.
- d) Residus de pintures o vernissos.
- e) Escapes de vapor o de gasos o líquids a temperatura superior a l'ambient.
- f) Sòlids, líquids o gasos nocius o insalubres, irritants i tòxics en particular, o que puguin produir-los per reacció amb altres contaminants, que puguin resultar perillosos per al personal encarregat del manteniment o per a la població circumdant, per difusió a través d'emborrals o hipoclorits, cianurs, sulfurs, diòxid de sofre, escapes de motors d'explosió, d'instal·lacions de combustió o de perclor o tricloroetilenc, etc.
- g) Àcids o alcalins: sosa càustica, àcid clorhídric (salfumant), àcid sulfúric, fosfòric, nítric, oxàlic, acètic, etc.
- h) Sòlids, líquids o gasos inflamables o explosius o que puguin produir-los per reacció amb altres contaminants o matèries presents: gasolina, gas-oil, white-scrit, xilencs, naftalencs, benzol, dissolvents orgànics, acatileno, carburo de calci, etc.
- i) Residus radioactius, qualsevol que sigui el seu origen, inclusiu els d'origen sanitari o humà, procedents de persones o animals sotmesos a tractaments per isòtops radioactius, radionuclis o a medicina nuclear, etc.

Art. 8 Límits màxims de contaminants en els abocaments

1. A continuació es determinaran els límits màxims dels paràmetres generals, més significatius, de la contaminació de les aigües residuals:

Acidesa: $6 \leq P_H \leq 9$

Temperatura: $T \leq 40^\circ \text{c}$

Clor: Imperceptible, al diluir a 1/100
OBD (1): $OBO \leq 400 \text{ mg/l}$
DQO (2): $DQO \leq 250 \text{ mg/l}$
Relació $CGO / OBO \leq 2$
Matèria en suspensió (3) $\leq 800 \text{ mg/l}$
Matèria sedimentals $\leq 10 \text{ mg/l}$

2. Per als restants contaminants potencials, es regularà, mitjançant Ordenança, al màxim nivell permisible.

NOTES DE L'ARTICLE:

- (1) Demanda bioquímica d'oxigen, mesurada a 5 dies i 20° C
- (2) Demanda química d'oxigen, mesurada pel consum de permanganès potàsic (MnO_4K).
- (3) Partícules menors de 1 mm. de diàmetre equivalent.

Article 9 Mètodes d'anàlisi normalitzats

Els mètodes d'anàlisi, tant pels paràmetres explícitament limitats en el paràgraf 1 de l'article anterior, com pels que en virtut del paràgraf 2 del mateix, es senyalen en l'Ordenança, seran els normalitzats en la reglamentació autonòmica o estatal, en el seu defecte. Cas de no existir normalització a Espanya, s'adoptaran els mètodes de la C.E.E.

Article 10 Excepcions regulades

1. Excepcionalment podran autoritzar-se abocaments que sobrepassin els nivells permesos. Aquesta facultat serà, únicament d'aplicació en el cas que concorrin les següents circumstàncies:
 - a) Que no es puguin originar danys de qualsevol tipus, ni en la xarxa pública de sanejament ni en la planta comunal de pretractament o tractament.
 - b) Que no dificultin les operacions de manteniment i conservació de la xarxa pública o de la planta.
 - c) Que els abocaments al mar o llit públic, després de la seva dilució amb els restants afluents i eventual tractament, no sobrepassin els límits autoritzats per la vigent legislació.
 - d) Que sigui tècnicament possible l'operació de la planta de pretractament o tractament i
 - e) Que l'excés de cost que el tractament addicional pugui originar, sigui sufragat íntegrament per l'establiment causant. Per això en les Ordenances Municipals s'establirà el criteri d'avaluació.

CAPITOL II.- CONTAMINACIÓ QUÍMICA DE L'AIRE

Secció I – Objecte i Àmbit legal. Llicències

Art. 11 Antecedents

1. D'acord amb la pròpia lletra i l'esperit del vigent Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses i la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana i els seus reglaments, és competència de l'Administració Municipal l'ordenament urbanístic i, en particular, el dels usos industrials, tant en els seus aspectes de regulació com en els del seu desenvolupament i control.
2. En l'exercici d'aquestes facultats, en aquest capítol s'estableixen, per estrictes principis de competència municipal urbanística, els criteris de qualificació d'activitats per aquest efecte, a fi de determinar l'admissibilitat dels establiments industrials potencialment contaminants de l'aire, en funció de les seves característiques, en cada situació i zona urbanística.
3. A pesar de tot, d'acord amb el que es determina en el paràgraf 4 de l'article 3r de la Llei de Protecció del Medi Ambient (Llei 38/1972 de 22 de desembre), l'Administració Municipal no està facultada per a denegar les llicències d'instal·lació, ampliació o modificació d'activitats definides com potencialment contaminants, invocant exclusivament raons de protecció del medi ambient atmosfèric, quan es respectin els nivells d'emissió establerts i els d'emissió que siguin aplicables.

Art. 12 Objecte

És objecte d'aquest capítol regular:

- a) La immisió i les emissions a l'atmosfera originades per establiments industrials, usos industrials, instal·lacions fixes o mòbils, i quantes siguin potencialment contaminants de l'aire, qualsevol que sigui la seva titularitat (pública o privada), en especial en atenció a determinar la seva admissibilitat. Entre les emissions a l'atmosfera s'inclouen les olors.
- b) L'activitat municipal en aquest camp, tant en l'àmbit de la prevenció, com en el de la correcció i control.
- c) Per tractar-se, en moltes ocasions, d'un efecte simultani amb les emissions a l'atmosfera, la transmissió de calor o fred.

Art. 13 Definicions

Els conceptes emprats en aquest capítol s'entendran en el sentit que es determina el la Llei 38.1972, el Decret 833/1976 de 6 de febrer i en l'Ordre del Ministeri d'Indústria de 15 d'Octubre de 1976.

Art. 14 Subjectes obligats

1. Els titulars públics o privats, i en particular el propi Ajuntament, d'usos, instal·lacions, activitats, establiments, vehicles, maquinària, etc., potencialment contaminant, estan obligats a respectar el determinat en aquest capítol sense necessitat d'acte de requeriment o subjecció individual.
2. També està obligada l'Administració Municipal en l'exercici dels actes de la seva competència, en l'àmbit del planejament, de la prevenció, el control i de l'execució del legislat o planejat.

Art. 15 Actes subjectes a llicència

Quedaran sotmesos a la prèvia llicència municipal:

- a. L'execució i/o utilització de qualsevol instal·lació de combustió en establiments de qualsevol tipus: residencials, col·lectius, sanitaris, comercials, industrials, docents, etc., qualsevol que sigui el combustible emprat.
- b. L'execució i/o utilització de qualsevol instal·lació domèstica de combustió, de potència superior a 20 Mcal/h, qualsevol que sigui el combustible emprat.
- c. L'execució i/o utilització de qualsevol instal·lació de combustió domèstica, de potència inferior a 20 Mcal/h, que faci servir combustibles que requereixin efectuar el previ estudi de la combustió, i de les particulars mides correctores o de depuració de fums necessàries.
- d. La instal·lació, ampliació o modificació d'establiments industrials potencialment contaminants o que puguin produir efectes regulats per aquestes Normes.

Art. 16 Requisits del projecte de petició de llicència

1. La memòria tècnica del projecte que s'acompanyi a les sol·licituds de llicència per a instal·lar, exercir, ampliar o modificar instal·lacions, establiments, activitats industrials potencialment contaminants o amb focus regulats en aquestes Normes, deurà contenir en el capítol "Possibles repercussions sobre la Sanitat ambiental i efectes additius", un apartat específic en el que es manifesti explícitament l'acompliment de les condicions que s'assenyalen en aquest capítol, amb detall explícit de:
 - a) Per a instal·lació de combustió

- Combustibles utilitzats: classe, tipus i composició qualitativa.
 - Potència calorífica màxima dels diferents fogars.
 - Consum de combustible per unitat de temps, període anual de funcionament, horaris i demés característiques que defineixin el règim de treball anual, setmanal i diari.
 - Característiques de les emissions abans de la seva eventual depuració, cabdal, temperatura, composició qualitativa i quantitativa, etc.
 - Característiques dels dispositius de depuració previstos, quan siguin necessaris; tipus i principi de funcionament, eficàcia per a cada contaminant (en tant per cent), etc.
 - Característiques de les emissions després de la seva depuració: cabdal, temperatura, composició quantitativa i qualitativa, etc.
 - Característiques dels conductes d'evacuació: material constructiu, calorifugació i càlcul analític de la mateixa, altura i el seu càlcul, dispositius de presa de mostres, etc.
 - Altura dels edificis de l'entorn que deguin considerar-se als efectes de determinació de l'altura de la xemeneia, amb expressió de si existeixen en dit entorn altres focus emissors.
 - Grau d'automatisme de les instal·lacions de control de la combustió i dels dispositius de depuració i anàlisi.
- b) Per a instal·lacions de manipulació, procés de materials (físic, químic, biològic, etc.)
- Detall de procés o processos on puguin produir-se contaminants de l'aire: físics, químics, biològics, olors, etc., excepte en aquells detalls que puguin considerar-se confidencials o objecte de patent, amb indicació precisa de cabdal, composició (qualitativa i quantitativa) de l'afluent abans de la seva depuració, temperatura i demés característiques que permetin la seva perfecta definició, tal com el règim anual, setmanal, diari, etc.
 - Característiques i descripció dels dispositius de depuració previstos, si són necessaris, tipus i principi de funcionament i eficàcia (en tant per cent) per a cada contaminant.
 - Cabdal, composició (quantitativa i qualitativa), de l'afluent depurat i grau de regularitat de l'emissió.
 - Característiques dels conductes d'evacuació i la seva justificació: material, altura, dispositius de presa de mostres, etc.
 - Altura dels edificis de l'entorn, amb expressió d'altres focus ubicats en ell.
 - Grau d'automatisme de les instal·lacions de control i anàlisi automàtic, si existeixen.

- c) Per a instal·lacions que puguin transmetre calor o fred
 - Estudi de les temperatures previstes en la superfície dels paraments de separació amb locals o edificis d'altri.
 - Característiques tèrmiques de l'aïllament constructiu previst, amb indicació de la classe de cada material, coeficient de transmissió, etc.
 - Càlcul justificatiu, pormenoritzat, de la temperatura prevista en l'altra cara de cada parament, la qual deurà ajustar-se al establert en aquest capítol.
2. Els plànols, en qualsevol cas, deuran reflectir clars i fidelment, els detalls de la instal·lació, en els extrems descrits en la memòria.

Secció II – De les emissions a l'atmosfera.

Art. 17 Activitats potencialment contaminants

A efectes d'aquesta Norma, es qualifiquen com activitats potencialment contaminants de l'aire o atmosfera, tant les que estiguin explícitament incloses en el catàleg de l'Annex III del Decret 833/1975, de 5 de febrer, com qualsevol altres activitat o instal·lació de naturalesa similar a judici dels Serveis Tècnics Municipals competents, d'acord amb el que defineix l'article 42 del dit Decret i en el paràgraf 2 de l'article 1 de la Llei 38/1972.

Art. 18 Característiques límit de les emissions a l'atmosfera

De conformitat amb el que determina el Decret 833/1975:

1. Les característiques límit a que deuran subjectar-se les emissions industrials potencialment contaminants, són les que es determinen en l'Annex IV del Decret mencionat i en les modificacions posteriors que siguin aprovades.
2. Dits nivells deuen entendre's sense dilució prèvia amb aire o altre gas o vapor que pogués alterar la composició o l'índex opacimètric.
3. Les emissions no limitades específicament, seran tal que els nivells d'immissió resultant acompleixin el previst en l'Annex I del mencionat Decret, o en el seu defecte no deurà rebassar la trentava part de les concentracions màximes permeses en l'ambient interior d'explotacions industrials, que assenyala el vigent Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961.
4. L'índex opacimètric dels fums emesos per les instal·lacions de combustió de caràcter industrial es regirà pel determinat al respecte, i per cada activitat, en el mencionat Annex IV del Decret 833/1976.
5. Les emissions a l'atmosfera d'origen domèstic, comercial, sanitari, etc., s'ajustaran, també, als límits màxims indicats per a les

d'origen industrial, no limitades específicament, en el propi Decret 833.

Art. 19 Mètode de comprovació i anàlisi

Els mètodes de comprovació i anàlisi seran els normalitzats en la vigent legislació: Ordre de 10 d'Agost de 1976 (Normes Tècniques per a Anàlisi i Valoració de Contaminants Atmosfèrics de Naturalesa Química); en el seu defecte s'utilitzaran les Normes de la C.E.E.

Art. 20 Qualificació de les activitats industrials pel criteri de les emissions a l'atmosfera

1. D'acord amb l'emissió de contaminants i el seu índex opacimètric, les activitats i instal·lacions industrials, es classifiquen d'acord amb el següent quadre:

Categoria	Opacitat	Emissió màx. de partícules sòlides	Emissió restants contaminants (1)
1º	0	≤ 0,05 kg/h	≤ 0,1 kg/h
2º	≤ 1	≤ 1,00 kg/h	≤ 2,0 kg/h
3º	≤ 1	≤ 3,00 kg/h	≤ 6,0 kg/h
4º	≤ 1	≤ 6,00 kg/h	≤ 10,0 kg/h
5º	≤ 1	≤ 20,00 kg/h	≤ 40,0 kg/h

(1) valor total excloses únicament les partícules sòlides.

2. En qualsevol cas, els índex opacimètrics podran superar-se en una unitat, durant dos minuts per hora i durant 10 minuts, una vegada al dia, en el moment de l'arrencada. En el cas d'activitats de procés continu, amb un nombre d'arrencades inferior a sis per any, podrà arribar-se a un índex d'opacitat superior en dos unitats al indicat, però únicament durant el període d'encesa, inferior en tot cas a 3 hores per operació i en total a 9 hores per any.

Art. 21 Pretractament de les emissions

Les emissions a l'atmosfera deuran ajustar-se, tant als límits que determina el Decret 833/1976, com als indicats per a cada categoria en l'article anterior. Per això, si és precís, caldrà adoptar els dispositius de tractament previ de les emissions, llevat en els casos que com excepció s'indiquen en aquesta norma. En particular en el cas d'incineradors de residus podrà exigir-se la instal·lació de camera de postcombustió, per a assegurar la combustió complerta dels gasos.

Secció III – Instal·lacions de combustió

Art. 22 Combustibles

1. D'acord amb el que determinen els Decrets 833/1976, 2204/1976, de 23 d'agost (característiques, qualitats i condicions d'utilització de carburants i combustibles) i 1773/1976 de 7 de juny, únicament podran utilitzar-se els combustibles permesos en cada cas per dites disposicions legals.
2. Els anomenats combustibles especials o nets, gasosos: gas natural, gasos manufacturats i gasos liquats de petroli (GLP), podran ésser utilitzats sense especials dispositius de depuració de fums, essent no obstant precis mantenir els cremadors perfectament calibrats i ajustats per a garantir una combustió perfecta.
3. L'utilització dels restants combustibles especials o nets: carbó vegetal i altres de contingut de sofre inferior a 0,7% i els de menor poder contaminant i els combustibles sòlids de qualitat 1 segons l'annex 9 del Decret 2204/1976, no precisarà dispositius particulars de depuració, llevat que siguin precisos per a reduir el contingut de partícules sòlides emeses per sota dels nivells permesos. Malgrat això, la seva utilització en instal·lacions domèstiques individuals de potència inferior a 20 Mcal/h. no estarà subjecte a prèvia depuració dels fums. En qualsevol cas les llars deuran estar ajustades, a fi de garantir la combustió complerta.
4. La utilització de llenya, sense estudi particular de la combustió i sense dispositiu efectiu de depuració, quedarà circumscrit a les instal·lacions domèstiques individuals de potència inferior a 20 Mcal/ h., i a les de fusta. En cap cas s'entendran incloses en aquesta classe, les restes mobles o altres peces pintades o envernissades.
5. L'utilització dels restants combustibles permesos per les dites disposicions legals i pels anteriorment mencionats en condicions diferents de les anunciades com a excepció, exigirà en qualsevol cas un estudi de la combustió particular i dels dispositius adequats de depuració per a que les emissions a l'atmosfera es trobin per sota dels límits fixats, directa o indirectament, en aquestes Normes.
6. No podran cremar-se o incinerar-se residus o desperdics domèstics, industrials, agrícoles, clínics o de qualsevol altra mena o origen, sens previ estudi de la combustió i dels sistemes de depuració adoptats.

Art. 23 Llars, cambres de calderes i Aire de ventilació i combustió

Aquests extrems es regularan detalladament en les corresponents ordenances específiques que s'establiran per al desenvolupament d'aquestes Normes.

Art. 24 Xemeneies

1. Els fums de combustió i demés emissions contaminants, deuran evacuar-se a l'exterior mitjançant xemeneia de secció i altura adequada, les quals característiques constructives es determinaran en l'Ordenança específica que es dictarà a l'efecte, en desenvolupament d'aquestes Normes.

Art. 25 Altura de les xemeneies

1. Per a la determinació de l'altura dels conductes d'evacuació, s'atendrà al que disposa l'Annex II de l'Ordre 24477 de 18 d'octubre de 1976 (B.O.E. 290 de 3 de setembre), excepte per als regulats en l'article següent.
2. A l'altura que resulti del càlcul anterior se li afegirà una altura addicional, el qual càlcul s'indica a continuació, amb el fi de tenir en compte al situació relativa amb altres edificis pròxims.
3. L'altura addicional s'avalua per la formula:

$$h_a = \max(h_{a1}, h_{a2}),$$

on h_{a1} es determina mitjançant:

- a) Si $8_1/H_s \leq 0,3$ és $h_{a1} = 0$ m.
- b) Si $0,3 < 8_1/H_s \leq 1$ és $h_{a1} = (8_1 - 0,3 H_s) / 0,7$ m.
- c) Si $8_1 / H_s > 1$ es $h_{a1} = 8_1$ m.

$$i \ h_{a2} = 8_2$$

En les expressions anteriors, els símbols representen:

H_s , l'altura, en metres, que resulta d'aplicar la formula de l'Ordre mencionada.

8_1 , l'altura, en metres, de l'edifici més elevat en un radi $2H_s$, centrat en la xemeneia; dita altura es referirà a la base de la xemeneia.

8_2 , l'altura, en metres, de l'edifici més elevat en un radi comprès entre $2H_s$ i $20 H_s$.

4. En qualsevol cas, l'altura total acomplirà amb independència de la potencia calorífica, els mínims que per a les instal·lacions de combustió inferiors a 20 Mcal/h., i instal·lacions domèstiques s'assenyala en l'article següent per a cada classe de xemeneia.

Art. 26 Classes i altures de xemeneies d'instal·lacions industrials i domèstiques inferiors a 20 Mcal/h.

1. Les xemeneies a que es refereix aquest article es classificaran en les següents tres categories i deuran acomplir les condicions que s'indiquen a continuació:

Categoria primera:

Xemeneies de llars que consumeixin únicament combustibles especials o nets, gasosos, que no emetteixin fum visible llevat en els moments d'encès, en els quals no es superarà el nombre 1 de l'escala de Ringelmann. La seva altura serà superior a un metre a la de tota edificació situada dins d'un cercle de radi 10 m., centrat en la xemeneia.

Categoria segona:

Xemeneia de llars que consumeixin combustibles qualificats com de menor poder contaminant, emetent fum d'opacitat inferior al nombre 1 de l'escala de Ringelmann, excepte en els moments d'encès i càrrega, que no superarà el nombre 2. La seva altura superarà en 2 m. A la de tota edificació situada dins d'un cercle de radi 25 m., centrat en la xemeneia.

Categoria tercera:

Xemeneies de llars que utilitzin les restes de combustibles. La seva altura superarà en tres metres la de qualsevol edificació amb centre en la xemeneia i radi 50 m.

2. Si existeix dins de cada cercle descrit en el paràgraf anterior més d'una xemeneia, regiran per a cada una els mínims d'altura que s'assenyalen per la categoria següent; en el cas de que una d'elles sigui de tercera categoria, la seva altura no s'eleva, excepte i si n'hi haguessin més d'una d'aquesta classe, en el qual cas, s'elevaran 5 m. per sobre de qualsevol edifici en un radi de 100 m.

Art. 27 Subjectes obligats a construir o elevar al seu compte els conductes d'evacuació

1. El titular de qualsevol establiment, activitat o instal·lació que pugui originar emissions contaminants a l'atmosfera, ve obligat a construir pel seu compte el conducte d'evacuació necessari, encara que l'altura d'aquest vingui determinat per la major altura de les edificacions immediates, ubicades en els entorns determinats en l'article anterior.
2. També ve obligat a elevar el conducte d'evacuació quan sigui exigible amb motiu de l'edificació o ampliació en altura d'immobles situats en els entorns definits en l'article anterior.
3. Malgrat lo determinat amb caràcter general en els paràgrafs anteriors, quan l'obligació sigui conseqüència de l'existència, en els entorns definits, d'un o varis edificis que sobrepassin l'altura reguladora, els subjectes obligats a sufragar l'elevació dels conductes seran, a prorrata, els promotors o propietaris de dites edificacions singulars.

Secció IV – Activitats Contaminants: processos

Art. 28 Locals on es desenvolupen activitats contaminants diferents de les de combustió

Els locals on es desenvolupin processos de qualsevol tipus o es realitzin operacions susceptibles d'elevat el nivell de contaminació, deuran acondicionar-se degudament perquè els nivells en l'ambient interior no sobrepassin els valors establerts en l'annex 2 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses o els que en endavant s'assenyalin en el seu lloc en atenció a criteris sanitaris i als de l'Ordenança General de Seguretat i Higiene en el treball de 9 de març de 1971.

Art. 29 Bafs i emanacions molestes

Les operacions i processos susceptibles de despendre bafs i emanacions molestes o pudents deuran efectuar-se en l'interior de locals tancats i acondicionats per a evitar la seva difusió a l'exterior. Quan aquesta mida sigui insuficient els deuran evacuar a l'exterior per xemeneies de les característiques indicades per a les de categoria tercera, prèvia depuració si es precisa a fi d'assegurar que els nivells d'emissió no superin els permesos, i en defecte de regulació específica al menor dels següents:

- a) El doble de les concentracions indicades en la legislació mencionada en l'article anterior.
- b) La trentava part dels nivells d'immisió permesos per a cada contaminant.

Quan els nivells siguin inferiors als indicats en el propi annex 2 ja mencionat, les condicions del condeute seran les corresponents a les xemeneies de segona categoria i si la depuració és total, a les de categoria primera.

Art. 30 Despreniments tòxics, irritants o nocius

Les operacions i processos susceptibles de despendre bafs i emanacions tòxiques, irritants o nocives, s'efectuaran sempre en l'interior de locals tancats, en depressió per a evitar la difusió a l'exterior. L'evacuació, prèvia depuració, s'efectuarà sempre mitjançant conductes de característiques corresponents a xemeneies de tercera categoria. Els nivells d'emissió seran inferiors als establerts per a cada contaminant en particular o en el seu defecte al menor dels valors indicats en l'annex 2 mencionat, en l'Ordenança General de Seguretat i Higiene en el Treball o la trentava part dels nivells d'immisió acceptats.

Art. 31 Despreniments de pols

1. Els locals en els que es desenvolupin activitats susceptibles de produir pols deuran mantenir-se perfectament nets; en els punts on es produeixin els despreniments serà precís establir una aspiració adequada, essent precisa la prèvia depuració abans de l'expulsió de l'aire a l'ambient exterior.

2. Quan la pols sigui combustible o inflamable es prendran les precaucions necessàries per a evitar la seva inflamació, deflagració o la propagació de la flama a través d'ella.

Art. 32 Aire viciat dels sistemes d'acondicionament o ventilació i de la refrigeració d'equips de refredament

1. En instal·lacions col·lectives de refrigeració amb potència superior a 20.000 frigories/ h els conductes de l'enunciat es consideraran com xemeneies de primera categoria.
2. Per a potències inferiors l'aire podrà evacuar-se lliurement a qualsevol espai obert, sempre que no afecti a obertures d'altri, per pudors o salts tèrmics; es considerarà admissible un salt tèrmic de 3°C entre l'ambient mig en que es propagui el doll i la temperatura d'aquest al incidir sobre obertures o espais el qual gaudiment correspongui a tercers.

Secció V – Transmissió de calor o fred

Art. 33

1. Els focus de calor o fred deuran aislar-se de qualsevol parament horitzontal o vertical de separació amb locals o edificis de diferent titular.
2. En qualsevol cas la temperatura superficial sobre els paraments indicats, mesurades en el costat que correspongui a altre titular o usuari, i en ell, dins dels mencionat element no podrà diferir en més de 2,5°C de la temperatura mitja de la peça.

Per a la determinació d'aquesta última es consideraran els paraments que no limitin entre els espais en conflicte. Es prendrà la temperatura en el centre dels horitzontals, a una distància de 0,5 m. perpendicular i en aquesta mateixa distància, a 1,5 m. del sòl i sobre el plànol perpendicular a cada paret del seu eix vertical. La mesura d'aquests valors determina la temperatura mitja de la peça.

Les medicions indicades deuran realitzar-se en lapse de temps inferior a 30 minuts i en el moment més desfavorable.

Secció VI – Olors

Art. 34 Definicions

Els termes i conceptes emprats en aquesta ocasió s'entendran en el sentit propi que s'estableix a continuació:

- a) Matèria olorosa: qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte. S'entén que la seva concentració és inferior al nivell de toxicitat; en cas contrari l'efecte regulat serà aquest i no les eventuals olors.
- b) Unitats d'olor (notació U.O.): volums d'aire lliure d'olors, necessari per a diluir la olor justament fins al llindar de perceptibilitat.
- c) Qualitat de l'olor: grau "d'agradabilitat" associat a una matèria olorosa o a una font d'emissió. S'avalua mitjançant el:
- d) Factor de qualitat de l'olor (notació F.C.): valor numèric associat a la qualitat d'una olor. Es tabularà en les corresponents Ordenances Municipals específiques.
- e) Factor de depuració d'emissió (notació F.D.): factor associat a la fracció del dia en que l'emissió té lloc; el seu valor es determinarà en l'Ordenança Municipal Específica.
- f) Factor d'intermitència (notació F.I.): avalua la naturalesa cíclica del procés; el seu valor es determinarà en l'Ordenança Municipal Específica.
- g) Factor de direcció del vent (notació F.V.): fracció de l'any en que el vent predomina en una direcció compresa en el sector de 30° (sexagesimals) a ambdós costats de la línia recta que uneix el focus emissor i el receptor; en espais tancats per edificacions, dins dels quals es trobin ambdós punts, prendrà igual a 1.
- h) Factor de període d'emissió (notació F.P.): pondera la naturalesa més o menys crítica dels moments del dia i de la nit durant els quals té lloc l'emissió d'olors; els seus valors es determinen en l'Ordenança Municipal específica.
- i) Índex de percepció (Notació I.P.): índex adimensional que avalua el grau de molèstia que una olor determinada pot causar a un receptor de sensibilitat normal, en funció de les característiques de l'emissió, avaluades pels paràmetres i índex indicats des de b) fins h)

Art. 35 Avaluació de l'índex de percepció

L'índex de percepció s'avalua mitjançant l'expressió:

$$I.P. = \log_{10} (U.O.) \times F.C. \times F.D. \times F.I. \times F.P. \times F.V.$$

en la que les notacions han estat definides en l'article anterior.

Art. 36 Límits de l'índex de percepció

Queda prohibida l'emissió de substàncies oloroses en quantitats que suposin, en el límit de propietat un índex I.P. de percepció superior a 0,04.

Art. 37 Incineradors de Residus Orgànics

Per a evitar l'emissió d'olors, la temperatura de la cambra de combustió dels incineradors d'escombraries, restes quirúrgics o de qualsevol residu que contingui matèria orgànica, no serà inferior a 800°C, la qual cosa s'acreditarà mitjançant l'oportuna homologació del tipus o assaig efectuat per Entitat Col·laboradora de l'Administració.

Art. 41 Del contingut de les sol·licituds de Llicència

1. La sol·licitud de llicència quan faci referència a establiments, instal·lacions o usos comportin focus de radiacions ionitzants s'ajustarà al determinat per a les activitats regulades en general i al model expressat en el Reglament sobre Instal·lacions nuclears i radioactives, completant-se la documentació amb:
 - a) Relació del personal professionalment exposat, amb menció d'edat, sexe, núm. del DNI i domicili, a efectes de la seva inclusió en el Registre de personal exposat.
 - b) Descripció detallada de l'entorn (lateral superior i inferior) del focus o equip, amb indicació d'ús i distància a altres locals o edificis d'altri o propis, habitables o ocupats.
 - c) En cas d'utilització de radionuclis, informació sobre les vies d'evacuació dels corresponents residus.
 - d) En el capítol de la Memòria, "Possibles repercussions sobre la sanitat ambiental i efectes additius", deurà incloure-se un apartat específic, que contindrà una declaració explícita de l'efectiu compliment de les condicions exigides en aquest capítol, amb detall de:
 - d1) Fonts i aparells productors de radiacions ionitzants, indicant els seus principals característiques (tipus de radiació i aparell, intensitat, proteccions, ...)
 - d2) Mides adoptades per no superar els nivells permesos; la idoneïtat i suficiència de les mateixes vindrà avalada pels càlculs, analítics detallats precisos; la eficàcia de la llicència queda condicionada a la suficiència real d'aquestes mides.
2. Quan les sol·licituds es refereixin a usos, establiments o instal·lacions susceptibles de produir sorolls o vibracions, en la petició de llicència i en el capítol "Possible repercussió sobre la Sanitat ambiental i efectes additius", de la memòria, deurà desenvolupar-se un apartat específic, contenint una declaració

explícita de l'acompliment de lo legislat amb referència a aquests efectes amb detall de les característiques de les fonts de so i vibració (intensitats, freqüències, caràcter: permanent, intermitent, impulsiu, etc.) i característiques acústiques dels materials constructius, amb desenvolupament detallat del càlculs analítics precisos. L'efectivitat de llicència quedarà condicionada a que la realitat s'ajusti als límits permesos.

3. Els plànols contindran els detalls precisos en relació al que s'indica en els paràgrafs anteriors.

Secció II – Radiacions ionitzants

Art. 42 Focus i elements regulats

1. Quedaran sotmesos al establert en aquesta secció totes les fonts i elements susceptibles de produir radiacions ionitzants per sobre dels nivells que es puguin considerar pròxims als naturals.
2. El que s'enuncia anteriorment s'entendrà sens perjudici i amb independència de les competències del "Consell de Seguretat Nuclear", de possibles delegacions directes o indirectes en l'autoritat Municipal i de possibles competències d'altres organismes i de les Lleis, Reglaments i Disposicions vigents.
3. En particular, i sense que l'enumeració exclogui la resta de focus possibles, s'entenen explícitament incloses les aplicacions a la medicina, indústria, comerç, investigació, etc., en qualsevol tipus de local, laboratori, fàbrica o instal·lació, fixa o mòbil, incloent-se també la tinença de tal fonts i equips per qualsevol concepte, inclusivament el trasllat i emmagatzament.

Art. 43 Definicions i legislació vinculant

1. Els termes i conceptes emprats en aquesta secció deuran entendre's en el sentit propi que s'estableix en la legislació vinculant de rang superior: Llei 25/1964 de 29 d'abril (Llei Reguladora de l'Energia Nuclear), Ordre de 29 de maig de 1961 (control d'isòtops i altres fonts radioactives), Decret 2869/1972 de 21 de juliol (Reglament sobre instal·lacions Nuclears radioactives), Orde de 22 de desembre de 1969 (Protecció contra radiacions ionitzants) i Conveni de Paris de 29 de juliol de 1960, ratificat amb instrument de 10 d'octubre de 1961 (responsabilitat Civil en matèria d'energia Nuclear) i Ordre Ministerial de 26 d'abril de 1973 i Decret 2177/1967 de 22 de juliol (Reglament sobre cobertures de riscs nuclears).
2. S'entendran com nivells pròxims als naturals, els produïts pels focus i equips referenciats en els apartats b), d) i e) de l'art. 38 del Reglament del Decret 2869/1972.

Art. 44 Admissibilitat i condicions generals de les instal·lacions i equips que emetin radiacions ionitzants.

1. Les activitats nuclears i radioactives de la categoria 1^a, segons els articles 11 i 18 del Decret 2869/1972 i a l'ampar de l'art. 2^o de la Llei 15/1980, donada la concentració demogràfica del municipi i la seva comarca circumdant, per criteris urbanístics, de protecció civil i de seguretat es declaren incompatibles i no admissibles en el terme Municipal, incloent-se explícitament, en aquest concepte el transport.
2. Les fonts, elements, equips i instal·lacions radioactives de 2^a i 3^a categoria i les mèdiques, en general seran admissibles en el terme municipal, amb les següents limitacions:
 - a) La tasa d'exposició màxima fora d'una zona controlada, atribuïble a operacions normals en ella, ha d'ésser tal que suposada constant no impliqui una dosi superior a 500 mRems (0,5 Rems) en qualsevol punt de l'ambient, el que s'aconseguirà amb l'adopció de les mides de seguretat precises.
 - b) Si la radiació sobrepassés el límit anterior fora de la zona vigilada o provoqués en el medi, nivells de contaminació superiors als permesos, l'activitat es considerarà no admissible, procedint-se al seu immediat precinte en raó de la seva perillositat.
 - c) Independentment del control dosimètric personal, totes les zones controlades deuran disposar de medidors ambientals de nivell de radiació, que permetin detectar en qualsevol moment, situacions anòmales; en les zones vigilades deura disposar-se com a mínim, un comptador Geiger, una camera d'ionització, un comptador de centelleig o similar.

Secció III – Sorolls i Vibracions

Art. 45 Àmbit Regulat

A fi d'assegurar que els sorolls i vibracions percebuts en locals d'altri als que contenen els focus de soroll i vibracions, no siguin un risc pels bens, la salut física o mental de les persones i la tranquil·litat o benestar dels ciutadans, tant en la intimitat dels seus domicilis o locals com en els espais oberts, públics o privats, en aquesta secció es regula:

- a) La qualitat sonora del medi urbà
- b) La qualitat de l'aïllament acústic de les edificacions
- c) Els nivells màxims imputables a qualsevol causa, en particular associada a activitats o instal·lacions industrials.

Art. 46 Definicions

Els termes i conceptes utilitzats en aquest capítol deuran entendre's en el sentit propi que s'estableix a continuació:

- a) So: qualsevol variació de pressió, desplaçament de partícules o altres paràmetres físics relacionats amb els fenòmens anteriors, en un medi amb forces internes, el qual efecte final sigui una successió de compressions i descompressions del mateix.
- b) So impulsiu: so de curta duració (al voltant d'un segon com a màxim) que es manifesti amb una brusca pujada de pressió i una brusca disminució.
- c) Pressió sonora: diferència instantània entre la pressió originada per l'energia sonora i la pressió baromètrica, en un punt determinat.
- d) Pressió sonora RMS: (P_{rms}): és la mitja quadràtica de les pressions sonores.
- e) Nivell de pressió sonora (L_p); s'obté per la fórmula $L_p = 20 \log_{10} P_{rms}/P_o$ (1)

en la que P_o és la pressió de referència o umbral, el qual valor és de 20 micropascal.

- f) Nivell sonor (L), nivell de pressió sonora obtingut mitjançant la ponderació dels nivells de pressió sonora corresponents a les diferents freqüències de l'espectre; els coeficients de ponderació s'obtenen de tres gràfics standard, A, B o C, a fi que el resultat interpreti la intensitat i distribució de l'energia sonora d'acord amb criteris fisiològics. Segons la curva (o escala) utilitzada s'empra la notació L_A , L_B o L_C .

Per tal de que la medició del nivell sonor pugui realitzar-se automàticament en qualsevol de les tres escales A, B o C segons la curva de ponderació adoptada, els sonòmetres deuran incorporar els filtres necessaris, ajustant-se a la Recomanació CEI 123 o 179.

Si no s'indica l'escala en la que s'ha d'efectuar o s'ha de realitzar la medició, es sobreentén que serà la "A".

- g) Decibel (dB): unitat de nivell de pressió sonora, i de nivell sonor, en qualsevol escala, quan per a contenir els seus

valors s'empra la formula (1). A continuació del símbol dB, s'indicarà l'escala utilitzada; així per exemple, dba o db (A).

- h) Nivell sonor de fons: nivell sonor mesurat en escala A, en absència del soroll produït per una activitat o instal·lació pertorbadora; es suprimiran els escaigs incidentals.
- i) Nivell sonor màxim exterior: nivell sonor en l'exterior, procedent d'una activitat o instal·lació pertorbadora mesurat en escala A, en el llindà o façana del lloc de recepció, ubicat en local tancat o espai obert, i en tot cas pel costat exterior, i a 1,5 m. de distància.
- j) Nivell sonor màxim interior: nivell sonor mesurat en escala A, en l'interior de locals, vivendes o activitats de titularitat d'altri, afectats pel soroll procedent d'una activitat pertorbadora; es mesurarà amb les finestres obertes si el soroll es transmet pel espai obert al que aquestes recauen i, tancades, pel contrari, quan es propagui a través d'elements constructius (parets o forjats) i a 1,5 m. de la finestra per on s'introdueix el soroll o de l'element constructiu, en l'esmentat cas. L'altura respecte al terra serà de 1,5 m.
- k) Nivell sonor equivalent en escala A (LeqA):
Nivell sonor constant que, en una situació i període de temps determinat (T), conté la mateixa energia sonora que el nivell sonor instantani promig, en escala A. Resulta de la
- l) Nivell sonor reverberat en el local emissor: és el màxim nivell sonor previst en projecte o existent en les proximitats de parets, sostres o terres a l'interior del local que conté la font sonora, amb tota la instal·lació en funcionament normal. Es mesurarà a 1 m. dels dits elements constructius, normalment en la direcció de la mínima distància entre el focus emissor i el punt de recepció.

$$LeqA = \frac{3}{2 \log_{10}} \lg_{10} \left(\frac{1}{T} \int_0^T \frac{p^2(t)}{p_0^2} \frac{10 \log_{10}^2}{3} dt \right) \text{ dBA} \cong 10 \lg_{10} \frac{1}{T} \int_0^T LA(t) / 10_2$$

- m) Umbral de percepció de vibracions (A₀) mínim moviment del sòl, parets o estructures, capaç d'originar en una persona de sensibilitat normal consciència de vibració, per percepció directa: sensacions tàctils o visuals d'objectes en moviment; el seu valor, a les diferents freqüències es valora per l'acceleració del moviment, d'acord amb:

$$\begin{array}{ll}
 A_0 = 2 \times 10^{-5} \times F^{-\frac{1}{2}} \text{ m/seg}^2, & \text{per a } 1 \text{ Hz} \leq F < 4 \text{ Hz} \\
 A_0 = 10^{-5} \times F^{-\frac{1}{2}} \text{ m/seg}^2, & \text{per a } 4 \text{ Hz} \leq F < 8 \text{ Hz} \\
 A_0 = 0,125 \times 10^{-5} \times F^{-\frac{1}{2}} \text{ m/seg}^2, & \text{per a } 8 \text{ Hz} \leq F < 80 \text{ Hz}
 \end{array}$$

- n) Intensitat de vibració (A): valor eficaç de l'acceleració vertical en tercis d'octava, entre 1 i 80 H, expressada en m/seg².
- o) Nivell de vibració ponderat (L_A) s'obté per la formula:

$$L_A = 20 \text{ Lg}_{10} \frac{A}{A_0}$$

On A és el valor de referència de l'acceleració eficaç. Aquest és el paràmetre que s'utilitzarà per a quantificar el grau de la vibració, per lectura directa en l'acceleròmetre, que es fixarà en zones fermes dels elements del local receptor sotmesos a l'efecte de la vibració.

Art. 47 Críteris sobre la qualitat sonora del medi urbà

L'Administració, en l'exercici de les seves competències sobre:

- a) Organització del tràfic i xarxes de transport públic.
- b) Organització de recollida domiciliaria de residus urbans.
- c) Promoció i control de centres docents, sanitaris, de residència col·lectiva i altres equipaments (entesos tant com subjectes actius com passius del soroll i vibracions).
- d) Planejament de vies ràpides urbanes o interurbanes.
- e) Quantes altres tinguin relació amb els efectes regulats, actuarà en el sentit de garantir, en el possible, un nivell màxim exterior, en els diferents punt del Terme Municipal, inferior al que s'assenyala en la taula corresponent d'aquesta secció.

Art. 48 Condicions acústiques dels edificis

1. Tots els edificis la qual llicència d'obres s'atorgui amb posterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes, s'ajustaran en quant a l'atenuació acústica mínima, del que determina la Norma NBE-CA-1981 (Condicions Acústiques). L'acompliment d'aquest extrem deurà acreditar-se analíticament en la Memòria del corresponent Projecte, concretant-se en els Plans els detalls constructius de les disposicions adoptades.
2. Tots els elements de construcció, horitzontals i verticals, de separació entre qualsevol instal·lació, activitat o establiment amb fonts de sorolls, i qualsevol altre local o espai d'altri, privat, garantirà una atenuació acústica mínima de 50 dBA, si el focus sols pertorba en l'horari diürn (de 8 a 22 h); si la pertorbació, el valor mínim de dita atenuació serà de 60 dBA. El valor d'aïllament mínim global per a soroll aeri, dels elements de façanes i

tancaments a patis de llum que embolcallin un establiment, activitat o instal·lació que contingui focus de soroll, si dit pati és comú amb altres edificis o locals, serà de 33 dBA.

3. El que s'ha indicat en el paràgraf anterior no eximeix el titular del focus de soroll de l'obligació d'adoptar les mides d'aïllament addicionals necessàries per a no superar els nivells màxims que s'assenyalen en l'article següent.

Art. 49

Valors màxims permesos per a nivells sonors

1. Els nivells sonors màxims permesos són els assenyalats en el quadre següent:

Zona de recepció	Nivell màxim exterior		Nivell sonor màxim inferior	
	Dia (8-22 h)	Nit (22-8 h)	Dia (8-22 h)	Nit (22-8 h)
Qualsevol, excepte industrial	50 dBA	50 dBA	35 dBA	30 dBA (1)
Industrial	70 dBA	50 dBA	40 dBA (2)	35 dBA (2)

Nota 1) 25 dBA en locals de Residència o descans: dormitoris, sales de menjador o estar, estudis o biblioteques, etc.

Nota 2) Els nivells màxims interiors en vivendes ubicades en zona industrial, no annexes a establiments de tal índole, es regiran pel determinat en les demés zones.

2. Els límits del quadre anterior es refereixen a sons permanents (constants o variables) i intermitents. En el cas dels sorolls-impulsius, deurà verificar-se a més que el seu nivell d'escaig no superi el valor del nivell equivalent (interior i exterior) corresponent a una període triple del corresponent al so impulsiu, centrat en ell, en més de 1,5 de dBA.

Art. 50

Límits del nivell de vibració ponderat L_A

Els límits del nivell de vibració ponderat L_A en les diverses zones de recepció seran:

ANNEX NÚM. 3

RELACIÓ D'ARBRES PER COMPLIR LA NORMATIVA

ARBRES AUTÒCTONS DE LA COMARCA

<i>Acer campestre</i>	Auró blanc	Arce menor
<i>Alnus alutinos</i>	Verm	Aliso
<i>Arbutus uñeco</i>	Arboç	Madroño
<i>Buxus sempervivens</i>	Boix	Boj
<i>Corylus avellana</i>	Avellaner	Avellano
<i>Crataegus monogyna</i>	Arç blanc	Majuelo
<i>Fraxinus oxycarpa</i>	Freixe de fulla petita	Fresno
<i>Phillyrea media</i>	Aladern fals	Falsa aladierna
<i>Populus alba</i>	Àlber	Álamo blanco
<i>Populus nigra</i>	Pollancre	Álamo negro
<i>Quercus coccifera</i>	Garric	Coscoja
<i>Quercus faginea</i> asp. cerrioide	Roure Cerrioide	Roble
<i>Quercus ilex</i>	Alzina	Encina
<i>Quercus pubescens</i>	Roure martinenc	Roble
<i>Quercus suber</i>	Alzina surera	Alcornoque
<i>Rhamnus alaternus</i>	Aladera	Aladierna
<i>Salix alba</i>	Salze	Sauce
<i>Salix atrocinerea</i> asp. catalaunica	Gatell	Salguero negro
<i>Tamarix gallica</i>	Tarparin	Tamaris
<i>Ulmis minor</i>	Om	Olmo
<i>Viburnum tinus</i>	Marfull	Viburno

ARBRES RECOMENATS I CLASSIFICATS SEGONS RITME DE CREIXEMENT

ARBRES DE CREIXEMENT RÀPID (màxim desenvolupament entre els 5 i 15 anys)

ESPÈCIE	NOMS COMUNS	PERSISTENT o CADUCIFOLI	ALÇADA	AMPLADA
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa – Mimosa comú	P	10-12	5-8
<i>Acacia sen perforens</i>	Mimosa sempre en flor	P	4-6	5-6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Plàtan fals – Falso plátano	C	20-25	8-10
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailant – Ailanto	C	15-20	8-10
<i>Alnus glutinosa</i>	Vern – Aliso	C	15-30	6-8
<i>Brossonetia papyrfera</i>	Morera de paper – Morera del Japó	C	8-10	6-8
<i>Cupressus arizonica</i>	Xiprer d'Arizona	F	12-15	4-5
<i>Cupressus sempervirens</i>	Xiprer – Ciprés	P	10-20	2-3
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Cinamon – Olivo de Bohemia	C	6-8	5-6
<i>Eucalyptus globulus</i>	Eucaliptus – Eucalipto	P	30-40	4-7
<i>Ficus carica</i>	Figuera – Higuera	C	6-8	6-8
<i>Fraxinus excelsior</i>	Freixe de fulla gran – Fresno comú	C	20-30	6-10
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Acàcia de tres espines	C	15-25	6-10
<i>Grevillea robusta</i>	Grevillea	P	20-35	6-10
<i>Juglans regia</i>	Noguera – Nogal	C	20-25	18-20
<i>Laburnum Anagyroides</i>	Pluja d'or – Lluvia de oro	C	5-6	2-3
<i>Melia azedarach</i>	Mèlia – Cinamomo	C	8-15	5-8
<i>Morus alba</i>	Morera blanca	C	8-15	6-8
<i>Phytolacca dioica</i>	Fitolaca – Ombú	P	10-15	10-12
<i>Platanus occidentalis</i>	Plàtan – Plátano	C	30-40	12-15
<i>Populus alba</i>	Àlber – Álamo blanco	C	15-20	6-8
<i>Populus nigra</i>	Pollancre – Álamo negro	C	25-30	3-4
<i>Populus tremula</i>	Trèmol – Álamo temblón	C	20-25	6-8
<i>Prunus amygdalus</i>	Ametller – Almendro	C	6-8	4-6
<i>Prunus armeniaca</i>	Albercoquer – Albaricoquero	C	6-8	8-10
<i>Pyrus communis</i>	Perera – Peral	C	10-15	5-7
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Acàcia – Acacia rosa	C	15-20	7-8
<i>Salix alba</i>	Salze – Sauce	C	10-20	8-12
<i>Schinus molle</i>	Pebrer fals – Falso pimentero	P	6-10	5-8
<i>Tilia platyphyllos</i>	Til·ler o Tell de fulla gran – Tilo	C	25-30	15-20

ARBRES DE CREIXEMENT MIG (màxim desenvolupament entre els 15 i 25 anys)

ESPÈCIE	NOMS COMUNS	PERSISTENT o CADUCIFOLI	ALÇADA	AMPLADA
<i>Celtis australis</i>	Lledoner – Almez	C	10-15	10-15
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de l'amor – Arbol de Judea	C	5-8	5-6
<i>Eriobotrya japonica</i>	Nesprer – Níspero	P	5-6	2-3
<i>Prunus avium</i>	Cirerer – Cerezo	C	15-20	5-7
<i>Thuja occidentalis</i>	Tuia – Tuya	P	8-12	3-5
<i>Ulmus minor</i>	Om – Olmo	C	25-30	8-10

ARBRES DE CREIXEMENT LENT (màxim desenvolupament en més de anys)

ESPÈCIE	NOMS COMUNS	PERSISTENT o CADUCIFOLI	ALÇADA	AMPLADA
<i>Cedrus atlantica</i>	Cedre de l'Atlas	P	12-30	10-20
<i>Ceratonia siliqua</i>	Garrofer – Algarrobo	P	5-10	4-8
<i>Fraxinus ornus</i>	Freixe de flor – Fresno de flor	C	8-10	6-8
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	C	20-30	6-10
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnòlia – Magnolio	P	15-20	8-10
<i>Pinus pinea</i>	Pi de llei – Pino piñonero	P	15-20	7-8
<i>Quercus ilex</i>	Alzina – Encina	P	8-12	6-8
<i>Quercus suber</i>	Alzina surera – Alcornoque	P	8-12	5-8
<i>Taxus baccata</i>	Teix – Tejo	P	10-15	6-8

ANNEX NÚM. 4

NORMES ESPECIALS PER ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS

NORMES ESPECIALS PER ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS

1.- Definició

1. S'entén per "estacionament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom "d'aparcament" o "garatge-aparcament" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions.
3. La construcció d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquestes Normes i, a més a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles d'usos compatibles, tal com estacions de servei, rentat de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

2.- Reserva d'espais per estacionament

1. Els Plans Parcials i els Plans Especials hauran de preveure sòl per estacionaments en funció de l'edificabilitat i usos de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.
2. En els Plans Especials de Reforma Interior que desenvolupin zones de remodelació i que comportin un volum global d'edificació superior a l'actual, també s'hi preveurà sòl per estacionament en funció de l'edificació i dels usos.
3. Condicions dels estacionaments en els Plans Parcials i en els Plans Especials.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- a. No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.
- b. Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.
- c. Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteix la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida del vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
- d. Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- e. La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.
- f. A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

4.- Previsió d'aparcaments en els edificis

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb aparcaments, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies.

2. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

A.- Edificis d'habitatges

a. A sòl urbà, dues places per a cada habitatge en més de cent metres quadrats o una plaça per a cada habitatge de menys de cent metres quadrats.

Previa justificació per a impossibilitat constructiva de les mateixes, li serà d'aplicació l'article annex 4.7.2 "espai contigu"

b. A sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixin en aquest mateix amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) d'edificació, completant-se l'estàndard legal a través de la reserva de superfície d'estacionament.

c. A sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquest mateix, amb el mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) de sostre edificable potencial.

B.- Edificis públics o privats dedicats a oficines, despatxos, bancs, locals comercials, indústries, magatzems, centres culturals i anàlegs.

a. Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats de superfície útil (100 m²)

C.- Edificis dedicats a espectacles: teatres cinematògrafs, sales de festa, congressos, auditorium, gimnasos i anàlegs.

a. Una plaça d'aparcament per cada dotze localitats.

D.- Hotels, residències, clíniques, sanatoris i anàlegs.

a. Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

5.- Regles sobre la previsió d'aparcaments en els edificis

1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant dels distintus usos.

2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

3. El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació.

4. També s'aplicaran les regles sobre previsions d'aparcaments en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
5. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles o aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació i estacionament es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.
6. Es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcaments en els edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament, quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, els permetés o ho exigís, però l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

6. Accessos, passos i rampes

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a 5,40 m. per dos sentits de circulació, i a 3 m. per un sol sentit. Aquesta amplada s'haurà de respectar a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, almenys, als quatre primers metres a partir de l'entrada.
2. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de comptar amb accés per a vianants des de l'exterior separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 0,90 m.
3. En els plànols dels projectes que es presenten amb les sol·licituds de llicència figuraran senyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
4. Al executar-se els projectes, es senyalitzaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el camí recorrible pel usuari com pel vianant per a evitar a aquest el risc d'atropellament.
5. Els accessos que donen a la via pública estaran dotats de les senyals de circulació preceptives per advertència de vianants i vehicles.
6. Les rampes no sobrepassaran del 20% en el punt de màxim pendent. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m.), amb el sobre-ample necessari en les corbes, i el seu radi de curvatura, mesurat també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m.). En els quatre metres de profunditat immediata als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4% quan tinguin que ser utilitzats com a sortida al carrer.

7.- Previsió de places

1. La previsió de places d'aparcament o garatge-aparcament establert en l'epígraf 4, podrà ésser substituïda per places d'estacionament a través de Plans Parcialis o Especials, o Estudis de Detall; però en cap suposat dits estacionaments, generats per previsions concretes de cada edifici, podran computar-se entre els exigits per dits Plans o Estudis de Detall, pels diferents sectors, com a complement del sistema viari.

2. A efectes del previst en el paràgraf 6 de l'epígraf 5, per "espai contingut" s'entendrà l'immediat que estigui tocant a la finca per la que siguin exigibles les places d'aparcament o, en casos justificats, el situat a distància no superior a tres-cents metres (300 m.)

8.- Superfície de la plaça

1. Els vint metres quadrats per plaça d'aparcament o garatge-aparcament definits en l'epígraf 4, correspondran a superfície útil del local (superfície de sòl comprés dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments), amb exclusió de les superfícies destinades a serveis i instal·lacions que s'ubiquin en dits aparcaments.
2. Cada plaça de garatge-aparcament, disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres i amb una altura lliure mínima de 2,20 metres. S'admetrà un 25% de places de 2 a 4 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació.

9.- Alçada lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres vint centímetres (2,20 m.), que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions anàlogues en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, inferior en cinquanta centímetres (0,50 m.) a l'alçada lliure de pas del local o accés al mateix.

10.- Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà tal que pugui accedir-se a totes elles directament.

11.- Elevadors de cotxes

Excepcionalment podrà autoritzar-se la instal·lació d'aparells montacotxes per al accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada vint places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínims de deu metres i el seu ample no serà inferior a is metres.

12.- Ventilació

1. 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 a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin el corrent d'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, dita superfície de ventilació tindrà que ser al menys d'un 8%.
2. Quan la ventilació sigui forçada tindrà que assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

13.- Il·luminació

El nivell d'il·luminació a obtenir en el garatge-aparcament serà, com a mínim, de quinze (15) lux entre la plaça d'aparcament i les zones comuns de circulació de l'edifici, i de cinquanta (50) en les entrades.

14.- Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un lavabo compost de wàter i rentamans, com a mínim.

Norma transitòria

Fins que no hagin estat aprovats definitivament tant el Pla Especial de Protecció del Patrimoni com els Plans Especials determinats en el quadre núm. 1 per al sòl urbà (art. 9), i els Plans Especials inclosos en el quadre núm. 6 per al sòl no urbanitzable (art. 12), podran tramitar-se Plans Especials individualitzats, d'iniciativa privada, que complimentin el que s'especifica en els articles 114, 115, 116, 117, 126 i 127, segons els casos. L'aprovació d'aquests Plans Especials serà prèvia a la concessió de llicències d'obra.