

**EDICTE**

de 24 d'octubre de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Collbató.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 22 de setembre de 2005, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

*Exp.*: 2005/018676/B

*Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Collbató*

L'expedient del Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general del municipi de Collbató, verificat pel Ple municipal, en la sessió de 13 de juny de 2005, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

*Antecedents: planejament vigent*

La revisió del Pla general d'ordenació urbana (exp. 1984/452), aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió d'11 de juliol de 1984 i executiva des de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de 17 d'octubre de 1984. Ambdós acords van ser publicats al DOGC núm. 496, de 21.12.1984.

Posteriorment, l'Ajuntament ha tramitat un seguit de modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, que han estat aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i queden reflectides en el llistat següent:

—1 Revisió del Programa d'actuació urbanística, quadrienni 1990-1994 i modificació de Pla general, aprovat definitivament el 16 d'octubre de 1991 i publicat al DOGC núm. 1528, d'11.12.1991 (expedient 1990/1327).

—2 Modificació puntual del Pla general d'ordenació que afecta la zona escolar de l'avinguda del Centenari, aprovada definitivament en la sessió de 21 de març de 2001 i publicada al DOGC núm. 3410, de 15.6.2001 (expedient 2001/479).

—3 Modificacions puntuals del Pla general d'ordenació urbana, aprovades definitivament en la sessió de 28 de juny de 2000 i executives des de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 17 d'octubre de 2001. Ambdós acords van ser publicats el 31 de gener de 2002 al DOGC núm. 3565, de 31.1.2002 (expedient 2000/819).

*Descripció i valoració de la proposta*

De l'anàlisi del document tramès, se'n desprèn que el Text refós aportat incorpora correctament la regulació normativa de la revisió del Pla general d'ordenació del municipi i de les posteriors modificacions puntuals aprovades definitivament, fins a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

*Fonaments de dret*

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

*Resolució*

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

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

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

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

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

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

Barcelona, 24 d'octubre de 2005

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

## ANNEX

## Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general de Collbató

- L'alteració per exigències legals superiors dels estàndards reservats pels equipaments comunitaris i espais lliures.
- L'aprovació d'un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti el terme municipal de forma concordant amb el que disposa aquest Pla General.
- El Programa d'actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys.

**Art. 4.- Contingut del Pla**

1. D'acord amb el que preveu l'article 23 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, aquest Pla General d'Ordenació de Collbató consta dels següents documents d'abast normatiu:
  - Memòria justificativa de l'ordenació
  - Plànols d'ordenació:
    - III.1 El Pla
    - III.2 Estructura General i Orgànica del Territori
    - III.3 Distribució general de les xarxes de serveis
    - III.4 Règim del Sòl
    - III.5 Qualificació del Sòl Urbà
    - III.6 Qualificació del Sòl No Urbanitzable
    - III.7 Desenvolupament del Pla
    - III.8 Alineacions i rasants
      - El Poble de Collbató
      - La Font del Còdol
  - Normes Urbanístiques
  - Estudi Econòmic Financer
  - Programa d'Actuació

2. També formen part de la documentació, als efectes informatius, la Informació Urbanística, L'Avanç del Pla i les fases prèvies a l'elaboració del planejament.

**Art. 5.- Modificació del Pla**

1. La modificació del Pla General podrà portar-se a cap en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyala l'article 75 del

2

**TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL DEL MUNICIPI DE COLLBATÓ****TÍTOL I****DISPOSICIONS GENERALS****Art. 1.- Àmbit territorial del Pla**

1. El present Pla General D'Ordenació Urbana constitueix l'instrument d'ordenació del territori municipal de Collbató, de conformitat amb el que disposa l'actual legislació urbanística.
2. Aquest Pla General és el resultat de la Revisió del Pla General vigent, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 28 d'octubre de 1963, i de l'adaptació del mateix al Text Refós de la Llei del Sòl del 9 d'abril del 1976.
3. La revisió del Programa d'Actuació de 1990 ha efectuat la seva adaptació a la Llei 3/1984 de 9 de gener de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya.
4. Les referències que fan aquestes Normes al Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística ho són al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual es va aprovar la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

**Art. 2.- Àmbit temporal del Pla**

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i es mantindrà vigent sempre que no es procedeixi a la seva revisió.

**Art. 3.- Supòsits de revisió**

1. La revisió del Pla General serà preceptiva quan mitjançant un estudi previ justificatiu, es demostrï l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:
  - El transcurs del termini de dotze anys comptats a partir del dia de la seva entrada en vigor.
  - Un índex de creixement demogràfic que superi el 30% del previst pel Pla.
  - La saturació de les dues terceres parts de les previsions del sòl urbanitzable programat i no programat.

1

Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i sempre que no s'alterin o varin substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global del Pla d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística.

2. En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran d'anar acompanyades per un estudi justificatiu de llur incidència en l'ordenació general i en particular, en el manteniment dels estàndards d'equipaments i espais lliures.
3. Si la modificació afecta a les zones verdes o espais lliures del Pla, sigui per l'adopció d'una altra qualificació o per la reducció de la seva superfície, la seva tramitació es sotmetrà al que preveu l'article 76 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### **Art. 6.- Obligatòrietat del Pla General**

1. Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant a l'Administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixen en els articles 90 i 91 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
2. No obstant amb caràcter excepcional, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb el Pla, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

#### **Art. 7.- Interpretació dels documents del Pla**

1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats en la Memòria.

En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà sempre la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris.

2. La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que el desenvolupin (Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall, Programes d'Actuació Urbanística, Unitats d'Actuació Urbanística), tot respectant les regles gràfiques següents:

- a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, en més o menys un cinc per cent.

- b) No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant els necessaris ajustaments deguts a:
  - Les alineacions de l'edificació existent
  - Les característiques topogràfiques i físiques del terreny
  - Els límits de la propietat
  - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin

3. La delimitació dels sistemes d'equipament comunitaris i d'espais lliures no podrà ajustar-se mai de forma que suposi disminució de la seva superfície.

### **TÍTOL II**

#### **RÈGIM DEL SÒL**

##### **Art. 8.- Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveu l'article 23 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, es defineix mitjançant:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La qualificació urbanística del sòl amb la seva divisió de sistemes i zones.

##### **Art. 9.- Classificació del sòl**

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del Règim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els articles 115, 116 i 117 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en el plànol d'ordenació III.4.

2. El sòl urbanitzable passarà a ser urbà mitjançant l'execució del planejament corresponent, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i l'acompliment de llurs obligacions per part dels propietaris.

especificacions que fixen aquestes Normes, podran exercir les seves facultats dominicals.

#### Art. 12.- Estructura General i Orgànica del Territori

1. Als efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parcials o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:

- sistema d'espais viaris
- sistema d'espais lliures
- sistema d'equipaments públics
- sistema d'infraestructures tècniques

2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell local amb els següents elements determinants del procés urbà:

- sistema viari local
- sistema espais lliures locals

3. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'art. 98 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### Art. 13.- Divisió en zones de sòl urbà i no urbanitzable

1. Als efectes d'orientar els processos d'urbanització i edificació, el Pla General qualifica el sòl urbà i no urbanitzable en zones, sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals.

2. El Pla distingeix les següents zones:

- a) Sòl urbà:
1. Edificis i jardins a protegir
  2. Nucli històric
  3. Cases en filera
  4. Extensió urbana amb edificació en filera
  5. Extensió urbana amb edificació aïllada
  - Subzona I 5a. plurifamiliars en parcel·la de 600 m<sup>2</sup>.
  - Subzona II 5b. Unifamiliars en parcel·la de 400 m<sup>2</sup>.
  - Subzona III 5c. Unifamiliars en parcel·la de 800 m<sup>2</sup>.
  6. Indústria aïllada
  7. Verd privat protegit
  8. Regulació de l'edificació existent
  9. Remodelació física
- b) Sòl no urbanitzable

6

3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant una revisió global del Pla General d'acord amb el que preveu l'article 3 d'aquestes Normes.

#### Art. 10.- Abast de les determinacions del Pla

1. En el sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació física de forma detallada mitjançant la delimitació del sòl segons el seu destí a:

- a) Vials i aparcaments
- b) Parcs i jardins urbans
- c) Equipaments públics
- d) Infraestructures tècniques
- e) Sòls privats edificables

Aquestes determinacions es reflexen en el plànol III.6 "Qualificació del sòl urbà".

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla determina amb caràcter vinculant la xarxa viària bàsica, els espais lliures, les dotacions comunitàries i el tipus d'ordenació, havent-se d'efectuar

l'ordenació detallada del sòl mitjançant el corresponent Pla Parcial.

3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles i les característiques tècniques que han de reunir les actuacions en aquesta categoria del sòl. Les determinacions previstes sobre la xarxa viària i espais lliures seran igualment vinculants.

4. En el sòl no urbanitzable, el Pla desenvolupa el règim previst pels articles 127 i 128 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### Art. 11.- Sistemes i zones

1. Pel seu destí en l'ordenació territorial, aquest Pla general qualifica el sòl en sistemes i zones.

2. Es qualifiquen com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permeten assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis.

3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme, en el que els particulars, d'acord amb les

5

2. Part dels sistemes locals en sòl urbà i en sòl urbanitzable es grafien en aquest mateix plànol d'ordenació.

La reserva de la resta de sistemes locals es farà en la redacció dels Plans Parcials i Plans Especials previstos, atenent als estàndards mínims que es fixen en aquestes Normes per a cada sector.

3. Quan s'indica expressament la localització dels sistemes locals en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquest mantindrà aquesta previsió sense perjudici del compliment dels estàndards que li siguin d'aplicació.

#### Art. 16.- Titularitat

1. La titularitat del sòl destinat a sistemes generals i locals serà preferentment pública, admetent-se la privada en els següents supòsits:

- Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre, o que els béns necessaris restin afectats, com patrimoni separats, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que reconeguin la seva utilitat pública o interès social.
- Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti dins de les finalitats específiques per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

En aquests supòsits, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions efectuades en favor de l'administració actuant.

2. La gestió dels equipaments podrà ser pública o privada mitjançant una concessió administrativa o per la constitució d'un dret de superfície.

4. Els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran continuar llur titularitat i gestió mentre es mantingui el seu funcionament.

8

- NU 11 De protecció del sistema general d'infraestructures
- NU 12 De protecció especial de la Muntanya de Montserrat i la Vall de la Salut
- NU 13 De protecció forestal i paisatgística  
13a de conservació  
13b de repoblació
- NU 14 De protecció de conjunts arquitectònics
- NU 15 De serveis territorials
- NU 16 Rústica  
16a de caràcter agrícola amb interès paisatgístic  
16b de caràcter agrícola

### TÍTOL III

#### REGULACIÓ DELS SISTEMES

##### Art. 14.- Definició

- Els sistemes generals regulats per aquest capítol són el conjunt d'elements que ordenadament interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis urbans a nivell de tot el territori ordenat.
- Els sistemes locals o complementaris són aquells que estructuren orgànicament i de manera específica un sector determinat, completant l'estructura integrada pels sistemes generals.

##### Art. 15.- Determinació dels sistemes generals i locals

- Els sistemes generals d'aquest Pla quedaran grafats en el plànol d'ordenació III.2 "Estructura general i orgànica del territori".

7

**Art. 17.- Qualificació**

El Pla General determina els següents sistemes:

- A. D'espais viaris
  - xarxa viària general
  - xarxa viària local
  - camins per a vianants
  - àrees d'aparcament
- B. D'equipaments lliures
  - parcs urbans
  - jardins urbans
- C. D'equipaments públics
  - docent
  - esportiu
  - sanitari assistencial
  - socio-cultural
  - serveis urbans
- D. D'infraestructures tècniques

**SISTEMA D'ESPais VIARIS****Art. 18.- Definició**

1. El sistema d'espais viaris comprèn els espais públics reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat.

S'inclouen en aquest sistema els següents espais:

- a) Xarxa viària general:  
Són les carreteres, vies primàries urbanes i camins rurals estructurants definits en el plaol d'ordenació III.2 "Estructura General i Orgànica del Territori".
- b) Xarxa viària local:  
Són el conjunt de carrers per on es distribueix el trànsit de la població.
- c) Camins per a vianants:

9

Són els passatges d'ús preferent per a vianants i que comuniquen diferents zones de la població i la resta de camins rurals.

- d) Àrees d'aparcament:  
Són els espais destinats a aparcament d'ús públic a l'aire lliure.

**Art. 19.- Ordenació i regulació**

1. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres que creuen el terme municipal observaran el que disposa la Llei de carreteres 25/88 de 19 de juliol.
2. La xarxa de camins rurals es regirà pel que disposa aquest mateix Pla en la zona corresponent del sòl no urbanitzable.

**Art. 20.- Desenvolupament**

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció viària més adequada al carrer.
2. Aquest traçat podrà ajustar-se als Plans Parcials, Especials, o Estudis de Detall que es redactin, precisant el disseny de cadascuna de les vies, especialment quan a la distribució de calçades per a vehicles, voreres, passos per a vianants i arbrat, sense disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes per aquest Pla General.

**Art. 21.- Protecció del sistema viari**

1. En sòl no urbanitzable, els plànols d'ordenació estableixen les línies d'edificació respecte a les carreteres:

N-II de Madrid a França  
B-112 de Colbató a Monistrol  
C-1411 d'Esparreguera a Bellver de Cerdanya  
B-113 de la C-1411 a La Puda

d'acord amb el que estableix la llei de carreteres 25/88 de 19 de juliol.

2. En sòl urbà i urbanitzable, els Plans Parcials, Especials i Estudis de Detall que es redactin, no podran situar les línies d'edificació a una distància inferior a la que figura al plaol d'ordenació III.5 "Qualificació del sòl urbà".
3. La construcció d'edificacions, instal·lacions i d'altres activitats previstes a l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema viari i en les seves zones d'influència, estan sotmeses a llicència municipal i a prèvia autorització dels organismes competents. (Direcció General de

10

Carreres de la Generalitat, del MOPT o de la Diputació de Barcelona).

#### **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES**

##### **Art.22.- Definició**

1. Comprèn els sòls destinats a la formació de parcs o jardins públics.
2. Es distingeix entre parcs urbans (BP), que formen part de l'Estructura General i Orgànica del Territori, i jardins urbans (BJ), espais lliures previstos pel Pla General al servei directe d'una àrea o sector.
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs urbans s'ha observat el previst per l'art. 23 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

##### **Art. 23.- Determinacions del Pla**

1. Aquest Pla delimita les àrees reservades a parcs en sòl urbà.
2. Els jardins urbans es delimiten parcialment pel sòl urbà i pel sòl urbanitzable.

Els Plans Parcials i Especials hauran de preveure les reserves necessàries per a completar el sistema d'espais lliures que estableix aquest Pla per a cada sector.

##### **Art. 24.- Condicions d'ús**

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
2. Aquests usos es defineixen pel Pla exclusivament pels recreatius, esportius, socio-culturals i comercials limitats a quioscos.

##### **Art. 25.- Condicions d'edificació**

1. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- alçada màxima: 5 metres
- ocupació màxima: 5 %

2. S'admetran instal·lacions esportives sempre que siguin de gestió pública amb una ocupació fins el 10% i sempre a l'aire lliure.

3. Es podran autoritzar ocupacions temporals dels parcs i jardins públics per a instal·lacions mòbils, en els espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.

##### **Art. 26.- Condicions per a la reserva d'espais lliures**

11

1. Els sòls destinats a parcs i jardins en els Plans Parcials o Especials que desenvolupin el Pla General, hauran de complir les següents condicions:

- a) El pendent del terreny haurà d'ésser inferior al 10 %, exceptuades aquelles àrees ja reservades per aquest Pla.
- b) La configuració, quan no estigui prevista en aquest Pla, no podrà tenir una superfície inferior a 200 m<sup>2</sup>, en la que es pugui inscriure una circumferència de 12 metres de diàmetre mínim.

#### **SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS**

##### **Art. 27.- Definició i Règim**

Comprèn els sòls que es destinin a usos públics o col·lectiu al servei de la població.

El sòl previst per a equipaments, serà en execució d'aquest Pla General i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, admetent-se la privada en els supòsits que determina l'art. 16 d'aquestes mateixes Normes. En qualsevol cas, la gestió podrà ser pública o privada.

Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat i la gestió privada, en tant es mantingui el seu funcionament.

##### **Art. 28.- Usos**

Dins del sistema d'equipaments es podran establir els següent usos:

- Docent:** Centres pre-escolars, d'EGB, de BUP, de Formació Professional i instal·lacions annexes.
- Esportiu:** Camps d'esport de tot tipus.
- Sanitari- assistencial:** Hospitals, dispensaris, residències de vells i guarderies.
- Socio-cultural:** Cases de cultura, biblioteques, Centres Socials, llars de vells.
- Serveis Urbans:** Públic-administratiu, cementiris, escorxadors i serveis anàlegs.

##### **Art. 29.- Determinacions del Pla**

1. En sòl urbà, el Pla General localitza de forma detallada les àrees d'equipament, excepte en les àrees en que es preveu el desenvolupament obligatori d'un Pla Especial.

12

**TÍTOL IV****REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBÀ****Capítol 1 - Regulació de l'ús de les edificacions****Art. 34.- Definició**

A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el transcurs d'aquest Pla General, s'inclouin als Plans Parcials o als Plans Especials que es redactin, s'estableixen les següents condicions d'ús:

- a) Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- b) Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius.
- c) Per raó de llur funció es distingeixen els següents usos:

- ús d'habitatge
- ús residencial
- ús comercial
- ús d'oficines
- ús de magatzems
- ús industrial
- ús docent
- ús esportiu
- ús sanitari-assistencial
- ús socio-cultural
- ús recreatiu
- ús religiós
- ús públic-administratiu
- ús d'abastament

**Art. 35.- Condicions de permissibilitat dels usos**

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones del Pla.
2. Són usos prohibits aquells que la implantació dels quals no és permesa en aquest Pla.
3. Els usos permesos podran ser predominants, complementaris o compatibles.
  - a) S'entén per ús predominant el que defineix l'especificació d'un sector de planejament.
  - b) S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.

14

2. En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements bàsics del conjunt.

**Art. 30.- Assignació d'usos**

1. En aquest Pla General s'assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d'equipaments, o bé l'ús genèric que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada un, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent mitjançant la tramitació d'un Pla Especial d'iniciativa pública, en el que es raonarà la nova destinació en funció de les necessitats públiques, així com el manteniment dels estàndards del Pla.

**Art. 31.- Condicions d'edificació**

1. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
2. En sòl urbà, i pels diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa l'equipament, amb els límits de sostre màxim, volum màxim, que s'indica al punt anterior.
3. Les condicions d'edificació s'adapten el màxim possible a les de l'entorn, salvant les necessitats de programa i funcionals de cada equipament i tenint l'informe favorable del Patronat de la Muntanya

**SISTEMA D'INFRASTRUCTURES TÈCNiques****Art. 32.- Definició**

Són els espais destinats als serveis d'abastament d'aigua, clavegueram, xarxes de subministrament d'energia elèctrica i altres serveis de caràcter semblant.

Aquest Pla estableix les reserves de sòl necessàries pels elements destinats en aquests fins o complementaris.

**Art. 33.- Condicions d'ús i funcionals**

1. Normés s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament estrictament regulades per la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. L'àmbit del sistema comprèn l'edificació, instal·lacions i els espais lliures necessaris per a la seva correcta implantació, que tot mantenint la qualificació de sistema, rebran un tractament de jardí.

13



- c) S'entén per ús compatible aquells que la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.

4. Per a ser permesos, determinats usos requeriran l'establiment de mesures o de limitacions específiques.

Aquests usos són els següents:

- Usos condicionats són els que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.
- Usos temporals són els establers per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
- Usos provisionals són els que no estan expressament prohibits per aquestes Normes, no requereixen obres.

#### **Art. 36.- 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'habitatges:

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

#### **Art. 37.- Ús residencial**

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joves, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general, els del ram de l'hostaleria.

#### **Art. 38.- Ús comercial**

És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç al detall i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser les perruqueries, salons de bellesa, rentat i similars. El límit de superfície es fixa per a cada zona.

#### **Art. 39.- Ús d'oficines**

Comprèn les activitats administratives burocràtiques, financeres o similars que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses públiques o privades, i els despatxos professionals.

#### **Art. 40.- Ús de magatzem**

Aquest ús correspon als locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i els magatzems que no originin molèsties ni generin risc a la salubritat o a la seguretat de les persones o coses, els quals es registren pel que s'estableix per a l'ús industrial.

#### **Art. 41.- Ús industrial**

S'hi comprenen les següents activitats:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu guarniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

#### **Art. 42.- Ús docent**

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

#### **Art. 43.- Ús esportiu**

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

#### **Art. 44.- Ús sanitari-assistencial**

- És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris i similars.
- També comprèn els edificis destinats a allotjaments comunitaris com guarderies, llars de vells, etc..

#### **Art. 45.- Ús socio-cultural**

Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

**Art. 46.- Ús recreatiu**

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esport no comprès en cap altre qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmpings.

**Art. 47.- Ús religiós**

Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

**Art. 48.- Ús públic administratiu**

Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració Pública.

**Art. 49.- Ús d'abastament**

Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

**CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL**

**Art. 50.- Classificació**

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

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

· Categoria 1<sup>a</sup>.- Activitats artesanals o indústries similars que no produeixin molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 2 kW.

· Categoria 2<sup>a</sup>.- Indústries compatibles amb l'habitatge que amb les pertinenents mesures correctores, no produeixin molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 5 kW.

· Categoria 3<sup>a</sup>.- Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, i que no poden estar en àrees on hi domini l'ús residencial i els edificis d'habitatge.

17

El nivell màxim de soroll admès per aquesta categoria és de 70 decibels.

La potència màxima és de 25 kW.

**Art. 51.- Activitats reglamentades**

Per la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" s'estarà al que disposa el Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclator ampliat i modificat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

**Art. 52.- Regulació**

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

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

Com a límit màxim es fixa una superfície de 200 m<sup>2</sup>. per a la categoria 1<sup>a</sup> i de 400 m<sup>2</sup>. per a la categoria 2<sup>a</sup>.

**Art. 53.- Consideració de la categoria quan s'apliquin mesures correctores**

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.

2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificat de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser mai superior a dos mesos), no es garantirà l'eficàcia funcionament, l'administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

**Art. 54.- Limitacions de l'ús industrial**

1. El Pla admet la instal·lació d'activitats industrials en sòl urbà limitada a les categories primera i segona, pel que només s'admetran les activitats industrials de la categoria 3<sup>a</sup> en el sòl urbanitzable programat de tipus industrial.

18

### Capítol segon - Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria

#### Art. 55.- Paràmetres d'ordenació

Als efectes de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones del Pla, es defineixen els següents conceptes:

- L'índex d'edificabilitat bruta o per zones és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
- La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb aquestes normes, tinguin la consideració de baixos i pisos.
- La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en un polígon o sector.
- Sòl susceptible d'aprofitament urbanístic privat és la superfície del sòl que resulta de deduir d'un polígon o sector, els espais destinats a sistemes generals o locals.  
Així doncs, el sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables segons el tipus d'ordenació de cada zona.
- Índex d'edificabilitat net és el límit d'edificabilitat expressat en m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, aplicable a una parcel·la.  
En el càmput d'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies per sobre de les plantes soterrani sumant els patis de llum, ventilació i cossos volats.

#### Art. 56.- Tipus d'ordenació i modalitats de l'activitat edificatòria

- El Pla General estableix els següents tipus d'ordenació:
  - Ordenació Unitària*  
Correspon al nucli antic de parcel·lació i edificació irregular, però quines característiques urbanístiques i arquitectòniques tradicionals i pròpies d'un període històric passat li proporcionen una determinada regularitat compositiva.
  - Ordenació segons alineacions de vial*  
Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.
  - Ordenació d'edificació aïllada*  
Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els

19

següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

- Ordenació especial*  
Correspon a les ordenacions que no són generalitzables i quina regulació específica es fa de forma particularitzada.
- L'activitat edificatòria en sòl urbà es classifica, als efectes del que disposa aquest Títol, en cinc modalitats diferents:
    - Obres de conservació*  
Les destinades a reparar un o diversos elements en mal estat i hauran de limitar-se a la seva reposició utilitzant materials de naturalesa semblant als existents.
    - Obres de millora*  
Les destinades a la modernització de les condicions higièniques o sanitàries de l'interior dels edificis o a adaptar la seva distribució a les necessitats actuals.
    - Obres d'ampliació*  
Les que s'efectuen en els edificis existents amb augment de llur superfície i volum edificat fins a un 20% sobre la ja construïda.  
Les obres per damunt d'aquest límit es consideren de nova planta.
    - Obres de nova planta*  
Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació del Pla General.
    - Obres de substitució*  
Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderroc d'una edificació existent, degut a la seva baixa qualitat arquitectònica o bé al seu estat ruïnós.

#### DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

##### Art. 57.- Definició dels conceptes

- Els següents conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:
  - Parcel·la:*  
Porció de sòl edificable.
  - Solar:*  
Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
  - Planta baixa:*

20

Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que al referència a la rasant assenyalen les Normes.

- d) *Planta soterrani:*  
La situada a sota de la planta baixa.
- e) *Planta pis:*  
Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) *Elements tècnics de les instal·lacions:*  
Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o fums; clarabois; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests a pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) *Cossos sortints:*  
Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) *Elements sortints:*  
Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior i de l'alineació de l'edificació.
- i) *Celobert:*  
Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) *Pats de ventilació:*  
Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no es destinen a dormitori.

#### **Art. 58.- Parcel·la**

1. Porció de sòl urbà edificable sobre el que s'aplica la intensitat d'edificació neta i destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. Quan en aquestes Normes o en els plans parcials o especials s'estableixi una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes a alguna de les seves partions, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

21

S'exceptuen aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

#### **Art. 59.- Planta baixa**

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació unitària i segons alineació de vial la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

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

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 i màxima de 4,00 metres, no admetent-se en cap cas el seu desdoblament en semisoterrani i entresol.

#### **Art. 60.- Planta soterrani**

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes soterrani en el tipus d'edificació aïllada, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. No s'admetran plantes soterrani al tipus d'ordenació unitària.

4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial, dedicant-se exclusivament a aparcaments i instal·lacions.

#### **Art. 61.- Alçada de les plantes baixa i pis**

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

- Edificació segons alineació de vial, aïllada i especial 2,70 m.
- Edificació unitària segons terme mitjà del tram de carrers on se situï.

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

#### **Art. 62.- Elements tècnics de les instal·lacions**

22

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

#### **Art. 63.- Cossos sortints**

1. Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de les façanes.
2. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.
3. Es computaran en qualsevol cas a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de separacions als límits de la parcel·la.
4. La longitud frontal dels cossos sortints en cada planta no serà mai superior a la meitat de l'amplada total de la façana.
5. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.
6. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3 metres nets del nivell de la voravia.

#### **Art. 64.- Vol màxim dels cossos sortints**

1. Els sortints màxima que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:

a) Ordenació unitària i segons alineació de vial.	vol admes
ample de carrer	
fins a 6 metres	-
fins a 10 metres	0,40 m.
a partir de 10 m.	0,60 m.

- b) Ordenació d'edificació aïllada  
En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.

En el percentatge d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints.

#### **Art. 65.- Elements sortints**

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixes es limitaran, quan al vol al dispostat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables al tipus d'ordenació unitària i segons alineació de vial.

- a) Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més d'una dècima part de l'amplada de la voravia.
- b) S'admeten els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia de forma que cap dels seus punts podrà volar més d'un terç de l'amplada de la voravia.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 0,4 m.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

#### **Art. 66.- Condicions d'habitabilitat**

Són les que estableixen els Decrets 28/1999 de 9 de febrer, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

#### **Art. 67.- Patis de ventilació**

La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle sempre superior a 2 metres i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats.

#### **Capítol tercer - Regulació de les zones d'ordenació unitària**

#### **Art. 68.- Paràmetres específics**

1. Aquest tipus d'ordenació es defineix per la conservació del nucli antic de la població quan a llur volumetria i disposició de les edificacions sobre la parcel·la, de forma que es mantinguin els tipus edificatoris, la divisió parcel·laria i els valors històrics i ambientals del conjunt.
2. La morfologia parcel·laria, les alineacions de l'edificació i l'alçada màxima determinen les característiques d'aquest tipus d'ordenació.
  - a) No es podrà modificar l'actual divisió parcel·laria que figura al plànol III.8 d'alineacions i rasants, si prèviament no es redacta conjuntament amb el corresponent projecte de parcel·lació, un estudi justificatiu d'adequació de les noves parcel·les a la forma i magnituds de les existents.

- b) Les alineacions de l'edificació coincidirà amb les actualment existents amb les excepcions que s'assenyalen al plaó III.8 d'alineacions i rasants.
- c) Les alçades es regulen pel terme mitjà de les existents al tram de carrer que es pretén edificar, ajustant-se al nombre de plantes al que fixa el plaó III.8 d'alineacions i rasants.

#### **Art. 69.- Zones**

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 1 Edificis i jardins a protegir
- Zona 2 Nucli històric

#### **ZONA D'EDIFICIS I JARDINS A PROTEGIR**

##### **Art. 70.- Definició**

Comprèn aquelles edificacions de valor històric, que conjuntament amb els seus jardins i elements auxiliars són objecte d'especial protecció per aquest Pla.

##### **Art. 71.- Tipus d'obres permeses**

1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, admetent-se obres de conservació i millora.
2. L'ampliació de volum es restringirà a un màxim del 5% respecte la superfície total existent, sense alterar el caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc de les edificacions en aquesta zona.

##### **Art. 72.- Condicions d'ús**

1. Són permesos els usos d'habitatge unifamiliar residencial.
2. S'admet i es considera convenient la progressiva adscripció d'aquests edificis a l'ús d'equipament.
3. La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins actuals haurà d'adequar-se al seu caràcter històric i restarà sotmes a la corresponent llicència municipal.

##### **Art. 73.- Condicions d'edificació**

25

1. S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents.
2. Les obres d'ampliació no podran afectar als elements fonamentals de l'edifici i justificaran la seva integració amb el conjunt.
3. No es podran realitzar soterranis.

#### **Art. 74.- Documents obligats de les sol·licituds de llicència.**

1. Les sol·licituds de llicència, s'hauran d'acompanyar amb els plànols e. 1/50 de totes les edificacions existents a la parcel·la amb plantes, façanes, seccions i càlcul del volum i la superfície actuals.
2. En el cas que les obres previstes afectin a l'exterior de l'edifici, hauran de presentar-se plànols de plantes i façanes de les edificacions veïnes i les del davant.
3. Serà obligatòria la presentació de fotografies de l'edifici que es pretén edificar i del seu entorn, el que inclou les edificacions veïnes i les del davant.
4. S'acompanyaran detalls constructius de façanes, cobertes, fusteria i serralleria, a escala adequada indicant la classe i color de tots els materials a emprar a l'exterior, fins la seva definició en forma inequívoca. Els junts de treball necessaris als paraments vistos es detallaran als plànols de façanes.
4. La resta de documents s'especificuen al capítol segon del Títol VI d'aquestes Normes, el qual regula les intervencions en l'activitat dels particulars.

#### **Art. 75.- Conservació de l'edificació**

En cas de deteriorament de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi, d'acord amb el que preveu l'article 251 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

26

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució subsidiària de les obres de conservació i de reforma que s'executaran a costa dels propietaris si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon.

#### ZONA DE NUCLI HISTÒRIC

##### Art. 76.- Definició

1. El nucli històric es correspon amb el conjunt de parcel·lació i edificació irregular que es va formar pels voltants del segle XI, flanquejant el Castell a l'entorn dels carrers Amadeu Vives i de Dalt i ocupant el sector comprès entre la plaça de l'Església i l'arc d'en Bros.
2. El Pla General s'ha formulat l'objectiu de preservar aquest nucli primitiu, patrimoni urbanístic i arquitectònic de Collbató, de forma que es mantinguin les seves qualitats urbanes, ambientals i representatives.

##### Art. 77.- Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. S'admetran les obres d'ampliació sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter de l'edificació existent, complint les limitacions i condicions establertes per les obres de substitució i nova planta.
3. La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.  
En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'edifici de nova planta que el substituirà, el qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques del poble de Collbató a complint:
  - El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior.
  - La divisió parcel·laria actual es modificarà prèvia justificació tècnica i legal mitjançant un projecte de parcel·lació, del

compliment de la normativa aplicable i de la integració de la nova divisió parcel·laria amb la trama existent.

El manteniment de les característiques tipològiques de l'edifici substituït: estructura de suports, nivells de forjats i cobertes i proporció global de buits i plens de façana.

4. Els solars sense construcció i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes.

##### Art. 78.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 100 m<sup>2</sup> de superfície total
- d) Oficines fins a 100 m<sup>2</sup> de superfície total
- e) Industrial limitat a planta baixa i categoria primera
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona
- g) No s'admetran, en cap cas, usos provisionals

##### Art. 79.- Condicions d'edificació.

1. Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol III.8 d'alineacions i rasants, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espai viari (carrers i passos per a vianants) i l'espai lliure de la parcel·la, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima.

- a) L'alçada de la cornisa de l'edifici es situarà a l'alçada del terme mitjà de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en que es situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars ineficacats.
- b) E1 nombre màxim de plantes es determina específicament en el plànol III.8 d'alineacions i rasants.
- c) Per sobre de l'alçada reguladora solament es permet la coberta inclinada amb un pendent inferior al 30 %. L'arrencada de la coberta es produirà a un màxim de 80 cm. per sobre del sostre de l'última planta pis, encara que això suposi que quedi per sota de l'alçada reguladora màxima. L'espai sotacoberta resultant es podrà destinar a golfes no habitables.

- d) En cas de substitució de l'edificació, l'alçada reguladora serà la mateixa que la que tenia l'edificació substituïda, no sobrepasant en cap cas el nombre màxim de plantes previst per aquest Pla. S'excepcionen els casos en els quals l'edificació substituïda fos en planta baixa, en els quals s'aplicarà el terme mig de la façana del carrer al que doni front.
- e) No es podran realitzar soterranis, llevat del cas que es compleixin les següents condicions
- que per la construcció del soterrani no es precisi fer un buidat de terres d'alçada major d'1 m., considerant tant el terreny propi, com el paviment de les finques veïnes.
  - que s'aprofitin buidats existents, que ja tenen resolta la contenció de terres.
  - que el buidat es pugui fer emprant mitjans manuals o mecànics convencionals amb exclusió de l'ús de martells trencadors.
  - que es destinin exclusivament per a ús de magatzem i garatge.

### 3. Espai lliure de parcel·la

- a) S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la amb les següents condicions:
- Adossant-se a l'edificació principal, o al límit posterior de la parcel·la
  - No superar el 20 % de la superfície total del pati no edificat
  - Limitar l'alçada màxima a 3,5 metres
- b) La resta de l'espai quedarà lliure d'edificació.

### 4. Cossos sortints

S'estableixen les següents limitacions per als cossos sortints:

- Volada màxima 0,40 metres, als carrers d'ample superior als 6 metres
- Longitud màxima 1,50 metres
- No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, reclangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

### Art. 80.- Composició estètica dels edificis

Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

- a) La composició de façana haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar sempre l'alçada a l'ample.

- b) La superfície de les obertures serà proporcional i decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior.

- c) Les teulades seran de teula àrab, color tradicional, i tindran un pendent no superior al 30 %.
- La cornisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes.

- d) Materials i colors de l'edifici

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató. Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els següents:

- Fàbriques de maó ceràmic cara vista de qualsevol mida i tipus
- Bloc de formigó vist
- Aplacats de marbre, pedra, rajola de València, qualsevol element artificial
- Geòsies ceràmiques i vidre
- Pavès vítric o similar
- Plafons plàstics o metàl·lics
- Limitacions de pedra ( arrebossats, pintures ... )
- Arrebossats de portland vistos
- Arrebossats de portland pintats de color blanc o amb tonalitats fosques que contrastin amb el paisatge
- Estucs monocapa acabats amb pedra projectada
- Canvis de color en superfície d'una mateixa façana o en diferents d'un mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat
- Fusteria metàl·lica
- Persianes de PVC de color blanc
- Baixant i canalons de PVC
- Tribunes i sorints tancats
- Balcons o terrasses tipus banyera
- Cobertes de pissarra
- Solucions formals i compositives repetitives quan es projectin dos o més habitatges agrupats

Els materials i elements que es recomanen són:

- Pedra natural
- Estucs monocapa acabat raspat en color clar de la gamma dels terrosos i els ocres
- Arrebossats en colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres
- Baranes de ferro, de dibuixos senzills i color tradicional als balcons



- Baixants i desguassos vistos de coure, ceràmica, zenc, xapa esmaltada al foc o ferro fos
- Fusteria de fusta pintada color similar al de façana o envernissada color natural
- Coberta de teula àrab de color tradicional
- Persianes de PVC de color marfil
- Persianes de fusta de libret envernissades color natural
- La volumetria de l'edificació, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla i compacta, no admetent-se formes complexes i distorsionades.

#### Art. 81.- Documents obligats per a les sol·licituds de llicència

1. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar d'un plànol a escala mínima 1:100 de les construccions existents a les finques veïnes, en el que constin plantes i alçats de les façanes principals, a fi d'adaptar l'alçada i profunditat de la nova edificació a la de les edificacions actuals.

Pel que fa a les plantes s'acceptarà el dibuix dels murs exteriors que delimitin el volum edificat.

2. Serà obligatòria la presentació de fotografies del solar, que es pretén edificar i del seu entorn, el que inclou les edificacions veïnes i les del davant.
3. La resta de documents s'especificuen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars", d'aquestes mateixes Normes.
4. S'acompanyaran detalls constructius de façanes, cobertes, fusteria i serralleria, a escala adequada indicant la classe i color de tots els materials a emprar a l'exterior, fins la seva definició en forma inequívoca.

#### Art. 82.- Conservació d'edificació

En cas de deteriorament evident de les construccions actuals l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableix d'acord amb el que preveu l'article 251 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució subsidiària de les obres de conservació i de reforma que s'executaran a costa dels propietaris si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon.

#### Art. 83.- Edificacions existents

Les edificacions anteriors a aquests Pla General que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.  
Quan es constati l'existència d'algun element arquitectònic singular, com arcs, brancals i llindes de pedra o altres d'interès, la seva conservació serà obligatòria.

#### Capítol quart.- Regulació de les zones d'ordenació segons alineació de vial

##### Art. 84.- Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer amb una disposició continua i entre mitgeres, de forma que la volumetria resultant condicione les característiques físiques i el dimensionat dels espais públics.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

- a) Alineació de vial
- b) Alçada reguladora màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Parets mitgeres
- e) Profunditat edificable
- f) Espai lliure interior de parcel·la

##### Art. 85.- Alineació de vial

1. L'alineació de vial és la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
2. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer.

##### Art. 86.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

1. L'alçada reguladora de edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes particulars aplicables a cada zona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a) La coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al 30 %, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada màxima de 80 cm. per sobre del sostre de l'última planta pis, encara que això suposi que quedi per sota de l'alçada reguladora màxima. L'espai sotacoberta resultant es podrà destinar a golfes no habitables.
  - b) Els elements tècnics de les instal·lacions.

- c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

**Art. 87.- Regles sobre mitgeres**

1. La mitgera és la paret lateral, limit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres vistes, s'hauran d'acabar amb el mateix acabat de la façana principal.
3. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

**Art. 88.- Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior edificació.
2. La profunditat edificable es determina al plaol III.8 d'alineacions i rasants segons criteris adaptats a la profunditat dels edificis preexistents i a l'ordenació prevista.
3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos i elements sortints.
4. Les parts de la parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior de la parcel·la.

**Art. 89.- Espai interior**

1. És l'espai lliure d'edificació que resulta d'aplicar la profunditat edificable a la parcel·la i que només és edificable en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant de carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre els dos carrers confrontats.  
La resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspon a un solar amb front a l'alineació oposada.

**Art. 90.- Zones**

Les zones que es regeixin per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 3 Cases en filera
- Zona 4 Extensió urbana amb edificació en filera

**ZONA DE CASES EN FILERA**

33

**Art. 91.- Definició**

Correspon al creixement suburbà recolzat a l'antiga xarxa de camins rurals produït en la segona meitat del segle passat, coincidint amb el període de màxima activitat agrícola del municipi.

Es tracta de parcel·les estretes i allargades, edificades amb cases entre mitgeres de profunditats variables i ocupació de la resta del terreny per horts i d'altres construccions auxiliars.

Aquests grups són:

- a) El grup de cases situat a banda i banda del camí dels Closos, actualment carrer Nou.
  - b) El grup de cases situat al camí de la Vinya Nova, actualment carrer Pau Bertran, perllongació del nucli històric per la plaça de l'Església.
  - c) Els dos grups de cases situades sobre els camins dels Morts i La Fumada, actualment carrer Bonavista i Sant Antoni.
- c) El grup de cases a redós del nucli històric recolzades en el carrer de la Salut.

**Art. 92.- Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar. S'admetrà l'habitatge bifamiliar quan el nombre de plantes màxim sigui de baixa i dos pisos, i es donin les següents condicions:
  - que el sostre edificable a cada planta pis sigui major de 65 m<sup>2</sup>, computant pel càlcul les dimensions d'una façana mínima o indivisible i la fondària màxima edificable
  - que es situï un habitatge a cadascuna de les plantes primera i segona
  - que la planta baixa es destini als usos admesos a la zona, amb exclusió del d'habitatge
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície total.

34

- d) Oficines
- e) magatzems i indústries limitat a planta baixa i a la categoria primera
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments

**Art. 93. - Condicions de parcel·lació**

1. No es podrà modificar l'actual divisió parcel·laria que figura en el plànol III.8, exceptuant aquells casos i en que es justifiqui per l'adequació de les noves parcel·les a la forma i magnituds de les existents al tram de carrer de que es tracti i sempre que la mida resultant de l'agrupació o segregació es situï entre els 5 i els 10 metres d'amplada.

**Art. 94. - Edificabilitat**

1. L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica establerta i definida pel plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.

**Art. 95. - Condicions d'edificació**

1. Alineacions de l'edificació  
L'edificació seguirà les alineacions que figuren en el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris i l'espai lliure de parcel·la, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes:
2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
- a) L'alçada màxima sobre el solar es fixa de la següent forma:
- 9 metres en les zones de planta baixa i dos pisos que fixa el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.
  - 7 metres en les zones de planta baixa i un pis que fixa el plànol d'ordenació III. 8 d'alineacions i rasants.
- b) La distribució de l'alçada de les diferents plantes s'ajustarà el millor que es pugui a la següent relació:

- planta baixa 4 metres
- planta primera 3 metres
- planta segona 2 metres

justificant qualsevol modificació en aquests nivells, per l'adequació de la façana que dona front al carrer a la resta d'edificis existents en aquest mateix tram de carrer.

En tot cas, la planta superior sempre tindrà menor alçada.

No es podran realitzar soterranis, llevat del cas que es compleixin les següents condicions:

- que per la construcció del soterrani no es precisi fer un buidat de terres d'alçada major d'1 m., considerant tant el terreny propi, com el paviment de les finques veïnes.
- que s'aprofitin buidats existents, que ja tenen resolta la contenció de terres.
- que el buidat es pugui fer emprant mitjans manuals o mecànics convencionals amb exclusió de l'ús de martells trencadors.
- que es destinin exclusivament per a ús de magatzem i garatge.

- c) La coberta dels edificis serà de teula àrab color tradicional inclinada a dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb pendent no superior al 30% els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada màxima de 80 cm. per sobre del sostre de l'última planta pis, encara que això suposi que quedi per sota de l'alçada reguladora màxima. L'espai sotacoberta resultant, es podrà destinar a golfes vinculades a l'habitatge inferior.

**Art. 96.- Tanques**

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.
2. Aquests tancaments es construïran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima d'un metre des de la rasant del carrer en cada punt.
- Es pot arribar als 2 metres mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants serà d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

**Art. 97.- Composició estètica dels edificis**

Per les obres d'ampliació, substitució i nova planta, s'estableixen els següents criteris compositius:

a) La composició de la façana principal guardarà el tradicional predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de edificació.

En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar l'alçada al seu ample.

b) La proporció de les obertures serà proporcional i decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior.

c) Materials i colors de l'edifici

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran pel que disposa l'article 80.d) d'aquestes Normes.

d) Quan es constati l'existència d'algun element arquitectònic singular, com arcs, brancals i llindes de pedra o altres d'interès, la seva conservació serà obligatòria.

**Art. 98.- Documents obligats per a les sol·licituds de llicència**

1. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar d'un plànol a escala mínima 1:100 de les construccions existents en les finques veïnes, en el que consti les plantes i alçats de les façanes principals, a fi d'adaptar l'alçada i profunditat de la nova edificació a la de les edificacions actuals.

Pel que fa a les plantes s'acceptarà el dibuix dels murs exteriors que delimiten el volum edificat.

2. La resta de documents s'especificuen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars" d'aquestes mateixes Normes.

3. S'acompanyaran detalls constructius de façanes, cobertes, fusteria i serralleria, a escala adequada indicant la classe i color de tots els materials a emprar a l'exterior, fins la seva definició en forma inequívoca.

**Art. 99.- Conservació de l'edificació**

37

En cas de deteriorament evident de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació, en el termini que s'estableixi, d'acord amb el que preveu l'article 251 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

**Art. 100.- Edificacions existents**

Les edificacions anteriors a aquest Pla General que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

**ZONA D'EXTENSÍO URBANA AMB EDIFICACIÓ EN FILERA**

**Art. 101.- Definició**

Correspon a aquells conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, que es situen prop de l'edificació en filera antiga constituint una zona de transició amb el desenvolupament posterior en ciutat jardí i en els que es mantenen els paràmetres específics del tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

El Pla ordena els volums resultants de forma precisa i obligatòria per a cada zona en el plànol d'ordenació III.8 d'Al·lineacions i Rasants.

**Art. 102.- Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície total
- d) Oficines
- e) Magatzem i industrial limitat a planta baixa a la categoria primera i segona
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments

**Art. 103.- Condicions de parcel·lació**

L'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edificades serà de 5 metres i la màxima de 10 metres.

**Art. 104.- Edificabilitat**

1. L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica establerta i definida pel plànol d'ordenació III.8 d'Al·lineacions i Rasants.

**Art. 105.- Condicions d'edificació**

38

Es pot arribar als dos metres mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants serà d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

#### **Art. 107.- Composició estètica dels edificis**

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran pel que disposa l'art. 80. d) d'aquestes Normes.

S'acompanyaran detalls constructius de façanes, cobertes, fusteria i serralleria, a escala adequada, indicant la classe i color de tots els materials a emprar a l'exterior, fins la seva definició en forma inequívoca.

#### **Capítol cinquè - Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada**

##### **Art. 108.- Paràmetres específics**

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació en la seva parcel·la amb un alt percentatge d'espais lliures d'ús privat i una baixa densitat d'habitacles, el que repercuteix en l'obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

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

##### **Art. 109.- Forma i mida de la parcel·la**

Es precisaran en el detall de la regulació de cada zona.

##### **Art. 110.- Edificabilitat**

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints es desenvoluparà en una sola unitat

40

#### **1. Alineacions de l'edificació**

L'edificació seguirà les alineacions que figuren en el plaol d'ordenació III.8 d'Alineacions i Rasants, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris i l'espai lliure de parcel·la, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

#### **2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes**

- a) L'alçada màxima sobre el carrer es fixa en 7 metres i el nombre límit de plantes en planta baixa i pis.
- b) La planta baixa tindrà sempre major alçada lliure de sostre que la planta pis.
- c) La coberta serà de teula àrab color tradicional inclinada a dues vessants, amb la direcció horitzontal en el carrer i amb un pendent inferior al 30 % els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada màxima de 80 cm. per sobre del sostre de l'última planta pis, encara que això suposi que quedi per sota de l'alçada reguladora màxima. L'espai sotacoberta resultant es podrà destinar a golfes no habitables.

#### **3. Espai lliure de parcel·la**

S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la, amb les següents condicions:

- Adossar-se a l'edificació principal o al límit posterior de la parcel·la.
- No superar el 20 % de la superfície total del pati no edificat.
- Limitar l'alçada màxima a 3,5 metres.

#### **4. Cossos sortints**

No s'admeten cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.

El vol s'ajustarà al que prescriu l'article 64 d'aquestes Normes.

#### **Art. 106.- Tanques**

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plaol d'ordenació III.8 d'Alineacions i Rasants.
2. Aquests tancaments es construiran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima d'un metre des de la rasant del carrer en cada punt.

39

d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions auxiliars.

2. Es respectarà el nombre màxim d'unitats independents de residència o d'habitatge que es fixa per a cada zona, encara que això comporti no esgotar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

#### **Art. 111.- Ocupació màxima de parcel·la**

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables en la zona. Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

#### **Art. 112.- Sòl lliure d'edificació**

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions auxiliars en la parcel·la.

Es podrà construir instal·lacions esportives descobertes que es situïn amb el seu paviment amb variació màxima d'un metre en relació amb el terreny natural en cada punt, sense computar-ne la seva superfície als efectes d'edificabilitat, ocupació i volum. Quan el paviment es situï amb variació major d'un metre en relació al terreny natural en cada punt, es comptabilitzarà la seva superfície a tots els efectes.

#### **Art. 113.- Alçada màxima i nombre de plantes**

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

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

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació a la cota del terreny natural en cada punt.

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

- a) la coberta definitiva de l'edifici de pendent constant no superior al 30 %, l'arrencada de la qual es situa sobre línies horitzontals que siguin paral·leles als paraments exteriors de totes les façanes, situades a alçada no superior a un metre per sobre del sostre de l'última planta encara que això suposi quedar per sota de l'alçada reguladora màxima. Les golfes resultants no seran habitables llevat dels habitatges unifamiliars. En cap cas l'alçada màxima del límit de la coberta sobrepassi els 2 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima.

- b) els elements tècnics de les instal·lacions

- c) els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

3. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

#### **Art. 114.- Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. Aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la direcció de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

#### **Art. 115.- Edificacions auxiliars.**

1. És permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebosts hivernacles i d'altres per l'estil.

2. L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars, llevat del cas de les piscines i les pistes esportives quan tinguin enrasament amb una variació màxima d'un metre en relació amb el terreny natural en cada punt, computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes i s'ajustaran a les següents normes:

- a) La superfície que podran ocupar exclusivament en planta baixa no serà superior al 5 % de la parcel·la, percentatge que s'entén inclòs en l'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.

b) L'alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada parcel·la.

c) No envairà la zona de reculada a les finques veïnes en cap cas.

d) No envairà la zona de reculada a la façana de la via pública, excepte en el cas de quedar totalment encastrat en un marge natural existent i sense ocupar una longitud superior al 50 % de la façana de la parcel·la.

En el cas que es situés l'aparcament amb aquesta situació només s'admetrà un gual per parcel·la.

#### Art. 116.- Tanques

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques al límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,60 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

#### Art. 117.- Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3  
Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) treçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de límit. Per sobre dels murs de anivellació als límits, es podrà col·locar una barana amb materials calats o vegetació d'un metre d'alçada

màxima. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

#### Art. 118.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

Zona 5 Extensió urbana amb edificació aïllada

Subzona I clau 5a  
Subzona II clau 5b  
Subzona III clau 5c

Zona 6 Indústria aïllada

#### ZONA D'EXTENSIÓ URBANA AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA

##### Art. 119.- Definició i subzones

Correspon a les àrees del Municipi allunyades dels nuclis urbans i desenvolupades a partir de 1960 per un procés de parcel·lació en ciutat-jardí i destinat principalment a l'habitatge de segona residència.

Distingirem tres subzones:

Subzona I Plurifamiliar limitada a un màxim de quatre habitatges per parcel·la i que coincideix fonamentalment amb l'antic eixample al sud del nucli històric.

Subzona II Unifamiliar de parcel·la de 400 metres que coincideix amb la major part de les urbanitzacions aprovades, bosc del Misé, Can Dalmases i La Fumada.

Subzona III Unifamiliar de parcel·la de 800 metres que coincideix amb un sector de Can Dalmases.

##### Subzona I. Plurifamiliar en parcel·la de 600 m<sup>2</sup>.

#### Art. 120.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar limitat a quatre habitatges per parcel·la. S'admetrà també l'agrupació de quatre habitatges unifamiliars fins a un màxim de quatre.
- b) Residencial amb un límit a una superfície màxima de 500 m<sup>2</sup> per establiment o instal·lació.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 300 m<sup>2</sup> per establiment o instal·lació.
- d) Oficines.
- e) Megatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera.

- f) Garatges limitats als de caràcter particular, situat a la planta soterrani o baixa dels edificis i amb una superfície màxima de 300m<sup>2</sup>.
- g) Recreatiu limitat a una superfície màxima de 300 m<sup>2</sup> per establiment o instal·lació.
- h) Tots els usos propis del sistema d'equipaments limitat a una superfície màxima per establiment o instal·lació de 450 m<sup>2</sup>.
- docent
  - esportiu
  - sanitari assistencial
  - socio cultural
  - religiós
  - públic administratiu

**Art. 121.- Condicions de parcel·lació**

La superfície mínima de la parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58 aquest mínim es fixa en 400 m<sup>2</sup>.

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 16 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58 aquest mínim es fixa en 14m.

**Art. 122.- Edificabilitat**

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

**Art. 123.- Condicions d'edificació**

1. Ocupació màxima de parcel·la

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 35 %.

2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.500 m<sup>3</sup>. Pel càlcul del volum es prendrà la superfície tancada i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats així com la de les golfes d'alçada major d'1,50 m.

Aquest volum es desenvoluparà en una sola unitat d'edificació.

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons art. 113 d'aquestes Normes.

45

Es construirà la coberta amb un pendent inferior al 30 %. Es podrà construir terrasses planes sempre que es situïn a partir dels 2 metres de l'arrencada de la coberta en qualsevol de les façanes de l'edifici i no superin el 20 % de la superfície total de la coberta.

4. Separacions mínimes

La separació de les edificacions a les partions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants 3 metres

5. Edificacions auxiliars

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars que no formin unitat constructiva amb l'edificació principal.

**Art. 124.- Tanques**

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.

2. Aquests tancaments es construiran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.  
Es pot arribar als 1,60 m. mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassarà l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

**Art. 125.- Composició estètica dels edificis**

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis seran els següents:

- Fàbriques de maó ceràmic cara vista de qualsevol mida i tipus
- Bloc de formigó vist
- Aplacats de marbre, pedra, rajola de València, qualsevol element artificial
- Gelosies ceràmiques i vidre
- Pavés vítric o similar de més d'un metre quadrat
- Plafons plàstics o metàl·lics
- Imitacions de pedra ( arrebossats, pintures ... )
- Arrebossats de portland vistos
- Arrebossats de portland pintats de color blanc o amb tonalitats fosques que contrastin amb el paisatge
- Canvis de color en superfície d'una mateixa façana o en diferents d'un mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat
- Fusteria de PVC

46



La superfície mínima de la parcel·la és de 400 m<sup>2</sup>. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 300 m<sup>2</sup>.

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 14 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 12 metres.

**Art. 128.- Edificabilitat**

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m<sup>2</sup>. de sostre per m<sup>2</sup>. de sòl.

**Art. 129.- Condicions d'edificació**

1. Ocupació màxima de parcel·la  
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 35 %.
2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.100 m<sup>3</sup>.

En cas d'edificar habitatges aparellats aquest volum podrà ser augmentat fins a 1.300 m<sup>3</sup>.

Pel càlcul del volum es prendran les superfícies tancades i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats.

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons l'art. 113 d'aquestes Normes.

4. Separacions mínimes

La separació de les edificacions a les partions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants 3 metres

5. Edificacions auxiliars

Regulades segons art.115.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal.

48

- Fusteria metàl·lica sense pintar
- Persianes de PVC de color blanc
- Baixants i canelons de PVC sense pintar
- Cobertes de pissarra

Els materials i elements que es recomanen són:

- Pedra natural
- Estucs monocapa acabat raspat en colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres
- Arrebossats en colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres
- Baranes de ferro, de dibuix senzills i color tradicional als balcons
- Baixants i desguassos vistos de coure, ceràmica, zenc, xapa esmaltada al foc o ferro fos
- Fusteria de fusta pintada color similar al de façana o envernissada color natural. Persianes de PVC color marfil
- Coberta de teula àrab de color tradicional
- La volumetria de l'edificació, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla i compacta, no admetent-se formes complexes i distorsionades.

**SUBZONA II Unifamiliar en parcel·la de 400 m<sup>2</sup>**

**Art. 126.- Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar

S'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre una superfície major de 800 metres quadrats i es presenti un projecte de conjunt de composició unitària pels dos habitatges.

Només es podrà concedir la llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

- b) Residencial amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 400 m<sup>2</sup>
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície
- d) Magatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera
- e) Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 80 m<sup>2</sup>
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 450 m<sup>2</sup>.

**Art. 127.- Condicions de parcel·lació**

47

**Art. 130.- Tanques**

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plaó d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.
3. Aquests tancaments es construïran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar als 1,60 mts. mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassaran l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

**Art. 131.- Composició estètica dels edificis**

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran pel que disposa l'art. 125 d'aquestes Normes.

**SUBZONA III Unifamiliar de parcel·la de 800 m<sup>2</sup>****Art. 132.- Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar

S'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre una superfície major de 1600 metres quadrats i es presentin un projecte de conjunt de composició unitària pels dos habitatges.

Només es podrà concedir la llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

- b) Residencial amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 500 m<sup>2</sup>
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície
- d) Magatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera
- e) Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 80 m<sup>2</sup>
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 500 m<sup>2</sup>.

49

- docent
- esportiu
- sanitari assistencial
- socio-cultural
- recreatiu
- religiós
- públic administratiu

**Art. 133.- Condicions de parcel·lació**

La superfície mínima de la parcel·la és de 800 m<sup>2</sup>. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 600 m<sup>2</sup>.

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 18 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 14 metres.

**Art. 134.- Edificabilitat**

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m<sup>2</sup>. de sostre per m<sup>2</sup>. de sòl.

**Art. 135.- Condicions d'edificació**

1. Ocupació màxima de parcel·la  
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 25 %.
2. Desenvolupament del volum edificable  
El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.500 m<sup>3</sup>.  
Pel càlcul del volum es prendran les superfícies tancades i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats, així com la de les golfes d'alçada major d'1,50 m.
3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes  
L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.  
Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons l'art. 113 d'aquestes Normes.

**4. Separacions mínimes**

La separació de les edificacions a les partions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:  
- separacions a carrers..... 10 metres  
- separacions a partions laterals i passos de vianants... 5 metres

50

Per les parcel·les edificables en virtut del supòsit de l'art. 58 d'aquestes Normes, i de superfície compresa entre 600 i 700 m<sup>2</sup>.  
 les separacions mínimes seran les següents:  
 - separacions a carrers ..... 6 metres  
 - separacions a partions laterals.. 3 metres

Per les parcel·les edificables en virtut del supòsit de l'art. 58 d'aquestes Normes, i de superfície compresa entre 700 i 800 m<sup>2</sup>.  
 les separacions mínimes seran les següents:  
 - separacions a carrers ..... 8 metres  
 - separacions a partions laterals.... 5 metres

A les parcel·les a les quals tot i tenint superfície mínima, resultin amb una edificabilitat u ocupació anormalment reduïda per raó de la seva forma, es podrà reduir les separacions mínimes al carrer en la mateixa proporció en la que quedaria reduïda l'ocupació respectant els mínims següents

- separacions a carrers .. 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants.. 3 metres

#### 5. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars es regiran pel que s'estableix a l'article 115 d'aquestes Normes.

#### Art. 136.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plaol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.

2. Aquests tancaments es construiran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar als 1,60 mts. mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassaran l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

#### Art. 137.- composició estètica dels edificis

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran pel que disposa l'art. 125 d'aquestes normes.

#### ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

#### Art. 138.- Definició

Comprèn aquelles àrees destinades a indústries o tallers localitzats en construccions aïllades dedicades prioritàriament a l'ús industrial i de magatzem, i que s'ordenen segons les pròpies exigències de l'activitat industrial.

#### Art. 139.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i indústria en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sol habitatge per indústria instal·lada.

#### Art. 140.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de parcel·la serà de 800 m<sup>2</sup>.

L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 metres.

#### Art. 141.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1.1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

#### Art. 142.- Condicions d'edificabilitat

- I. Ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà del 70 %.
2. Alçada reguladora i nombre de plantes.

L'alçada màxima serà de 9 metres i el nombre limit de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resulti obligat col·locar per exigències del procés industrial, així com xemeneies, ponts grues, conduccions i d'altres.

3. Separacions mínimes.

La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la en cada punt respectarà una distància mínima de 5 metres.

#### Art. 143.- Tanques

- I. El tancament de la parcel·la serà obligatori, admetent-se opac fins a un metre i vegetal fins a 2,5 metres d'alçada.

#### Art. 144.- Documents obligats de les sol·licituds de llicència

- I. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar amb el plaol d'ordenació interior de la parcel·la que preveurà:

· Aparcament en proporció d'un vehicle per cada 100 m<sup>2</sup> de parcel·la.

· L'arbrat de l'espai lliure interior en proporció d'un arbre per cada 50 m<sup>2</sup> de parcel·la.  
Aquests arbres podran estar distribuïts o agrupats segons convingui a l'ordenació del conjunt.

2. La resta de documents s'especificuen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars", d'aquestes mateixes Normes.

#### **Capítol sisè - Regulació de les zones d'ordenació especial**

##### **Art. 145.- Paràmetres específics**

En aquest capítol s'han agrupat les ordenacions que no admeten sistematització per tractar-se de zones de característiques especials no enquadrables en cap dels tipus d'ordenació descrits, pel que s'efectua la seva regulació de forma particularitzada en cada cas.

Les zones previstes constitueixen àrees de sòl urbà, lliures o edificades, de condicions urbanístiques singulars respecte al seu entorn i de les que és precís replantejar el seu posterior procés d'utilització.

##### **Art. 146.- Zones**

Pel seu destí, es distingeixen dues àrees de tractament diferenciat:

- de conservació:
- 6. Zona de verd privat
- de reforma urbana:
- 7. Zona de regulació de l'edificació existent
- 8. Zona de remodelació física

#### **ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT**

##### **Art. 147.- Definició**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà no edificades que, per tractar-se de jardins o per la seva situació, cal que siguin conservades lliures pels valors i caràcter de la seva vegetació o pel manteniment dels espais buits del paisatge urbà.

##### **Art. 148.- Condicions d'ús**

1. Els terrenys d'aquesta zona només podran destinar-se a l'ús de jardí, hort o qualsevol altre activitat privada compatible amb un espai lliure d'edificació.

53

2. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins i àrees de vegetació existents, admetent-se només les operacions de millora i conservació d'aquest sòl.

##### **Art. 149.- Condicions d'edificació**

1. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.
2. No es podran fer en aquest sòl obres d'edificació de nova planta.

##### **Art. 150.- Titularitat**

L'ordenació d'aquesta zona respecta la titularitat privada dels terrenys, d'acord amb el seu destí de verd privat protegit.

#### **ZONA DE REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT**

##### **Art. 151.- Definició i objectius**

Aquesta zona recull les edificacions que superen la volumetria de l'entorn o han estat edificades de forma aliena al tipus d'ordenació de les àrees contigües, pel que és convenient regular la seva situació de forma que no resultin incloses en el règim de fora d'ordenació, però que en cas de reedificació s'aconsegueixi una millor integració amb l'estructura urbana circumdant.

##### **Art. 152.- Desenvolupament del Pla General**

1. Prèviament a l'edificació aquestes zones estaran sotmeses a la redacció d'un Estudi de Detall amb la finalitat d'ordenar els volums previstos pel Pla, de forma que s'aconsegueixi una adequada integració de la nova ordenació amb les zones de l'entorn.
2. Mentre no s'aprovi el corresponent Estudi de Detall s'aplicarà respecte de l'edificació el règim que preveu l'article 193 d'aquestes mateixes Normes.

##### **Art. 153.- Condicions d'ús**

1. L'ús de l'edificació per aquestes zones és l'actual.
2. Podrà modificar-se mitjançant l'Estudi de Detall esmentat anteriorment, però limitat als usos següents:
  - a) Habitatge unifamiliar
  - b) Residencial
  - c) Tots els usos propis del sistema d'equipaments

##### **Art. 154.- Edificabilitat**

54

L'edificabilitat de la zona és l'actual i resulta de sumar les superfícies de les diferents plantes efectives de l'edificació existent actualment.

En cas de reedificació, aquesta edificabilitat s'adaptarà a les condicions de l'entorn.

#### **Art. 155.- Condicions d'edificació**

El tipus d'ordenació aplicable podrà ser el d'edificació en filera o el d'edificació aïllada, en funció de la zonificació contigua a l'àrea sotmesa a reforma.

Les condicions d'edificació seran les del tipus d'ordenació de l'edificació establerta per l'Estudi de Detall.

#### **ZONA DE REMODELACIÓ FÍSICA**

##### **Art. 156.- Definició i objectius**

Aquesta zona recull un sector contigu al poble de Collbató d'emplaçament especialment conflictiu per la proximitat a la muntanya de Montserrat, desenvolupat sense planejament previ i en el que el Pla General creu convenient establir les necessàries operacions de reforma destinades a obtenir una millor qualitat urbana derivada de la seva inserció en el teixit urbà de Collbató i de la previsió d'espais lliures i dotacions comunitàries de nova creació.

##### **Art. 157.- Desenvolupament del Pla General**

1. Prèviament a l'edificació, aquestes zones estaran sotmeses a la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior, de forma que s'aconsegueixin els objectius de millora urbana previstos per aquest Pla General.

2. Mentre no s'aprovi el corresponent Pla Especial de Reforma Interior, s'aplicarà respecte de l'edificació actual el règim que preveu l'article 192.4 d'aquestes mateixes Normes.

##### **Art. 158.- Condicions de l'ordenació**

La regulació específica d'aquest Pla Especial de Reforma Interior s'estableix a l'article 192.5 d'aquestes mateixes Normes.

#### **TÍTOL V**

#### **REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE**

56

#### **Capítol primer - Disposicions generals**

##### **Art. 159.- Definició i divisió en zones**

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de Collbató.

2. El sòl no urbanitzable es divideix en les següents zones:

NU 11 De protecció del sistema general d'infraestructures

lla carreteres

llb camins rurals

llc rieres i torrents

NU 12 De protecció especial de la muntanya de Montserrat i la vall de la Salut

NU 13 De protecció forestal i paisatgística

13a de conservació

13b de restitució

NU 14 De protecció dels conjunts arquitectònics

NU 15 De serveis territorials

NU 16 Rústica

16a de caràcter agrícola amb interès paisatgístic

16b de caràcter agrícola

La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plaol d'ordenació III.6 "Qualificació del sòl no urbanitzable".

3. Aquesta divisió s'efectua en base als valors propis de cada sòl i als objectius que es proposa el Pla General.

La regulació de les mesures de protecció i dels aprofitaments de que son susceptibles els sòls no urbanitzables es realitza a nivell de zona, però amb unes limitacions de caràcter general aplicables en aquest tipus de sòl.

##### **Art. 160.- Limitacions de caràcter general**

56

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que estableix l'article 127 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

2. Es conservarà l'actual xarxa de camins rurals, prohibint-se expressament l'obertura de nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està previst en els Plans Especials que es redactin o en els Plans o Programes Sectorials de l'Administració d'Agricultura, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.

3. Es prohibeix expressament practicar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques vulnerant les disposicions de la legislació agrària i de les presents Normes.

4. Es prohibeixen expressament tots els usos i activitats no admesos per a cada zona o subzona en què es divideix aquest sòl.

#### **Art. 161.- Activitats agropecuàries**

Comprèn les activitats relacionades amb la producció agrícola i ramadera que restaran subjectes a les disposicions dictades per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, o per l'Administració corresponent.

#### **Art. 162.- Activitats forestals**

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i explotació forestal, que en cada moment s'ajustaran a les disposicions dictades per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

#### **Art. 163.- Instal·lacions d'obres públiques**

D'acord amb el que preveu l'article 86 de la Llei del Sòl, podran autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques, les quals observaran les determinacions sobre edificabilitat i condicions d'edificació aplicables.

#### **Art. 164.- Condicions per als habitatges en el medi rural**

1. Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions de procediment i de caràcter general:

- a) Autorització d'acord amb el procediment previst per l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
- b) No existir possibilitat de formació de nucli de població d'acord amb els criteris que estableixen aquestes Normes.
- c) Disposar el terreny que es pretén edificar d'accés directe a través d'un camí de la xarxa rural.

57

d) Aconseguir la integració de la nova edificació amb l'entorn, adaptant els tipus de construcció, els materials d'acabat i els colors exteriors a l'arquitectura tradicional de la comarca.

2. Les actuacions que es produeixin en aquest tipus de sòl, observaran també les següents condicions d'ordenació i edificació:

- a) L'ús i la tipologia de l'habitatge serà unifamiliar.
- b) El sostre edificat màxim serà de 500 m<sup>2</sup>.
- c) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres i la coberta serà inclinada amb pendent no superior al 30% i de teula àrab.
- d) Les separacions mínimes de les edificacions a tots els límits de la finca serà de 10 metres.
- e) Els materials i colors de l'edificació s'ajustaran als que preveu l'article 80d) d'aquestes Normes.
- f) El terreny no ocupat per a l'edificació haurà d'acondicionar-se amb arbres segons les característiques de la comarca, prohibint-se la seva pavimentació.
- g) El tancament dels terrenys amb material opac es limitarà a una alçada inferior als 0,40 metres i condicionat a emprar pedra natural o arrebossat i pintat amb colors terrosos similars als de l'entorn.  
Es podrà tancar els terrenys amb material calat fins a una alçada total de 2,00 metres.  
Aquestes tanques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins que formen la xarxa de comunicacions rural.

#### **Art. 165.- Nucli de població**

1. Als efectes previstos a l'article 20 de la Llei de Catalunya 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar sobre una parcel·lació posterior a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General.

2. En qualsevol cas, es considerarà que es generen condicions objectives per a la formació d'un nucli de població quan es modifiquin els camins rurals tradicionals o es precisi l'obertura de nous vials o la instal·lació de serveis urbanístics.

#### **Art. 166.- Instal·lacions d'utilitat pública**

58

- b) Projecte de reposició del sòl finalitzada l'extracció, en el que es farà constar l'estat inicial de la finca, mesures adoptades per a preservació del seu entorn, estat final en que es proposa deixar els terrenys afectats i pressupost de les necessàries operacions de reposició.
3. Serà condició indispensable per a la concessió de la llicència la prestació d'una fiança, en qualsevol de les formes admeses per a la legislació local, en quantia suficient per tal de garantir les operacions de reposició.
4. L'autorització o denegació de la llicència atindrà a la preservació del paisatge, conservació de l'arbrat existent, alteració de les aigües superficials o subterrànies i contaminació del medi ambient que suposi l'activitat sol·licitada.

#### **Art. 168.- Activitats d'acampada**

1. La instal·lació de càmpings i caravànings en sòl rústic, exigirà la redacció del corresponent Pla Especial d'ocupació del sòl rústic per a aquelles zones en que estiguin expressament autoritzats.
2. Les zones destinades a activitats d'acampada no podran tenir més instal·lacions fixes que les destinades a serveis col·lectius.
3. No es podrà efectuar parcel·lacions, segregacions o divisions de cap tipus en aquestes zones, que hauran d'estar sota una única titularitat dominiàl.

#### **Capítol segon - Normes particulars de zona**

### **ZONA NU 11 DE PROTECCIÓ DEL SISTEMA GENERAL D'INFRASTRUCTURES**

#### **Art. 169.- Definició**

Comprèn els sòls continguts al sistema viari situat en sòl no urbanitzable, els camins rurals i les vores i llits dels rius, torrents i rieres.

#### **Art. 170.- Regulació**

1. Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals, admetent-se tan sols les actuacions orientades cap a llur conservació.
2. S'estableixen tres subzones:
- lla protecció de carreteres
  - llb protecció de camins
  - llc protecció de rieres i torrents

60

1. Amb excepció dels usos agrícoles, ramaders i forestals, de les instal·lacions d'obres públiques i de l'ús d'habitatge unifamiliar, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.
2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació establertes per a cada zona.

3. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:

- a) El procediment s'ajustarà al previst per l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
- b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o d'interès social assenyalant de forma expressa les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural, així com les mesures adoptades a fi de conservar les condicions naturals del sector i els seus valors paisatgístics.
- c) Només s'admetran les següents activitats com a instal·lacions de possible utilitat pública o d'interès social que poden situar-se en el medi rural:
- a) Docents
  - b) Esportives
  - c) Recreatives
  - d) Estacions de servei
  - e) Destinades a la seguretat pública
  - f) Destinades a infraestructures tècniques
  - g) Extractives

#### **Art. 167.- Activitats extractives**

1. Comprèn les activitats d'extracció de terres i àrids, de minerals i de pedres.

Aquesta activitat tindrà sempre el caràcter de temporal i provisional.

Es situaran, en tot cas, a una distància mínima de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables d'aquest Pla General.

2. Per a la concessió de la preceptiva llicència municipal serà necessària la prèvia presentació d'un projecte tècnic que contingui:

- a) Descripció de l'activitat, medis a utilitzar, desmunts o anivellacions previstes i duració estimada de l'exploració.

59

3. La protecció de carreteres es regularà pel que disposa llur legislació específica.
4. La protecció de camins rurals i dels llits de rieres i torrents s'estableix en una amplada mínima de 10 metres mesurada des de l'eix dels camins i des del llit dels cursos de l'aigua a cada banda.
5. Es prohibeixen expressament els moviments de terres, extracció d'àrids, la tala i l'alteració de la vegetació de ribera.

#### **ZONA NU 12 DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA MUNTANYA DE MONTSERAT I DE LA VALL DE LA SALUT**

##### **Art. 171.- Definició**

Comprèn l'espai delimitat al plaol d'ordenació III.6 que inclou la muntanya de Montserrat, la vall de la Salut, la serra de Rubió i dels Gatells i constitueix una àrea de protecció especial d'aquest Pla per les seves característiques naturals, paisatgístiques, històriques i culturals.

Formen part d'aquest conjunt la flora, la fauna, els ecosistemes existents, la configuració geològica de la muntanya, les edificacions rústiques i monumentals i tots aquells elements d'interès natural, paisatgístic i forestal que es conservaran en coordinació amb l'administració corresponent.

##### **Art. 172.- Regulació**

1. Els terrenys integrats d'aquesta zona no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí en el Pla.
2. S'admeten exclusivament els usos agropecuaris i els forestals dedicats a la neteja dels boscos i prevenció d'incendis forestals d'acord amb les disposicions vigents i sota la jurisdicció dels Organismes competents.
3. No s'admetrà cap construcció de nova planta.  
Les edificacions existents podran efectuar obres de conservació i millora mantenint el caràcter arquitectònic de les construccions actuals.
4. Aquestes obres es regiran per les condicions estètiques que estableix l'article 80d) d'aquestes mateixes Normes.

##### **Art. 173.- Tanques**

No s'autoritzarà cap tancament de material opac en aquesta zona.

61

##### **Art. 174.- Infraestructures tècniques**

Per a la instal·lació i traçat de les infraestructures tècniques en aquesta zona s'haurà d'estudiar prèviament llur ubicació i acabats a fi de no alterar el paisatge.

##### **Art. 175.- Publicitat**

1. No s'autoritzarà cap tipus de publicitat en suport aïllat, en els arbres, edificis, roques i altres elements naturals o construïts.
2. S'admetran les senyalitzacions per a orientar als usuaris de la muntanya sempre que no suposin un impacte negatiu en el paisatge.

##### **Art. 176.- Llicències**

Les llicències d'obres i activitats en aquesta zona restaran sotmeses a:

1. Informe favorable de l'Organisme encarregat de veillar per la zona declarada de Paratge Pintoresc.
2. Seguir el procediment previst per l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### **ZONA NU 13 DE PROTECCIÓ FORESTAL I PAISATGÍSTICA**

##### **Art. 177.- Definició**

Comprèn els espais lliures o verds sotmesos a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i que per les seves característiques paisatgístiques configuren la morfologia usual del territori.

##### **Art. 178.- Regulació**

1. Pel seu estat actual s'estableixen dues subzones:
  - 13a de conservació  
en les que cal conservar les àrees de bosc existent
  - 13b de restitució  
àrees que antigament foren boscos i en les que es vol protegir llur procés natural de restitució.
2. Els terrenys delimitats en aquesta zona no admetran altres usos, aprofitaments o utilitzacions que els adscrits a la protecció, manteniment i restitució del bosc.
3. Només s'autoritzarà l'edificació d'habitatges unifamiliars relacionats amb el destí de la finca.

62



L'explotació forestal restarà sotmesa a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

4. La parcel·la mínima es fixa en 50.000 m<sup>2</sup>. Aquesta condició de parcel·la mínima tindrà la consideració de necessària però no suficient, doncs, per a l'atorgament de la llicència caldrà:

- l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'acord amb el procediment que assenyala l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

- l'informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

- la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació de nova construcció i el caràcter indivisible de la finca.

5. Les condicions d'edificació es regiran pel que disposa l'article 164.2 d'aquestes mateixes Normes.

#### ZONA NU 14 DE PROTECCIÓ DELS CONJUNTS ARQUITECTÒNICS

##### Art. 179.- Definició

Comprèn aquells sòls en els que es situen construccions i conjunts arquitectònics tradicionals, que pel seu valor arquitectònic, paisatgístic o cultural el Pla considera convenient preservar.

##### Art. 180.- Regulació

1. Aquestes construccions i conjunts restaran sotmeses a la conservació de l'edificació actual, admetent-se obres de conservació i millora que respectin el seu caràcter.

2. L'ampliació del volum es restringirà a un màxim del 20 % de la superfície total existent, i condicionada a no alterar el caràcter arquitectònic de l'edifici.

3. En cap cas es podran concedir llicències d'enderroc o d'edificació de nova planta en aquesta zona.

4. Les condicions d'edificació i de composició estètica que regiran per a les obres de conservació, millora i ampliació seran les mateixes que les dels edificis de la zona 2, nucli històric, especificades a l'article 79 i 80 d'aquestes Normes.

5. Els usos permesos seran exclusivament els d'habitatge unifamiliar, residencial, docent, sanitari-assistencial i sociocultural.

#### ZONA NU 15 DE SERVEIS TERRITORIALS

63

##### Art. 181.- Definició

Comprèn els terrenys en sòl no urbanitzable reservats per a la instal·lació d'usos propis del sistema d'infraestructures tècniques.

Aquest Pla estableix les reserves de sòl necessàries pels elements destinats a aquests fins o complementaris.

##### Art. 182.- Regulació

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions es consideraran com a espais verds.

#### ZONA NU 16 RÚSTICA

##### Art. 183.- Definició

Comprèn els terrenys que formen part del pla de Collbató, d'ús primordialment agrícola arbori: fruiters, ametllers i oliveres.

##### Art. 184.- Regulació

1. En funció de la seva ubicació en relació amb la muntanya de Montserrat s'estableixen dues subzones:

16a de caràcter agrícola amb interès paisatgístic.  
16b de caràcter agrícola.

4. Les àrees amb interès paisatgístic constitueixen l'espai limitat pel sòl urbanitzable de Collbató i el camí de la Vinça Nova, així com les àrees properes a la serra de Rubió i dels Gatells, les quals, per la seva proximitat al paisatge de la muntanya de Montserrat tindran un tractament específic amb l'objectiu de preservar les vores de l'àrea de protecció especial de Montserrat.

#### SUBZONA 16a

##### Art. 185.- Condicions d'usos i d'edificació

1. S'admeten únicament les activitats relacionades amb el caràcter agrícola de la finca.

64

2. S'autoritzaran les construccions destinades a explotacions agràries relacionades amb el caràcter de la finca i que s'ajustin als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
3. Per a la construcció d'habitatges unifamiliars es justificarà la necessitat de l'obra en funció de l'explotació agrícola de la finca mitjançant l'informe preceptiu de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
4. La parcel·la mínima es fixa en 20.000 m<sup>2</sup>. Aquesta condició de parcel·la mínima tindrà la consideració de necessària però no suficient, doncs, per a l'atorgament de la llicència caldrà:
  - l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'acord amb el procediment que assenyala l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
  - la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació de nova construcció i el caràcter indivisible de la finca.
5. L'edificabilitat màxima serà 0,02 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl amb un màxim de 500 m<sup>2</sup> per edificació.
6. Les condicions d'aquests habitatges es regiran pel que disposa l'article 164 d'aquestes Normes.
7. Les granges precisaran una parcel·la mínima de 20.000 m<sup>2</sup> i es situaran a més de 500 metres del sòl urbà o urbanitzable d'aquest Pla i a més de 50 metres de la xarxa viària general.
8. Totes les instal·lacions tindran les condicions higiènico-sanitàries exigides per la legislació vigent i es plantaran arbres per a protegir les vistes.

#### **SUBZONA 16b**

#### **Art. 186.- Condicions d'ús i d'edificació**

1. Aquests sòls de caràcter agrícola admeten l'existència d'altres usos compatibles amb llur condició de no urbanitzable.
2. Són permesos en aquesta zona els usos següents:
  - a) Agropecuari
  - b) Habitatge
  - c) D'utilitat pública i d'interès social

65

3. Les condicions d'edificació de les diverses construccions i instal·lacions admeses són les següents:

- a) S'autoritzen les construccions destinades a explotacions agràries relacionades amb el caràcter de la finca i que s'ajustin als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- b) L'habitatge unifamiliar precisarà d'una parcel·la mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

Aquesta condició de parcel·la mínima tindrà la consideració de necessària però no suficient, doncs, per a l'atorgament de la llicència caldrà:

- l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'acord amb el procediment que assenyala l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
  - la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació de nova construcció i el caràcter indivisible de la finca.
4. L'edificabilitat màxima serà 0,02 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl amb un màxim de 500 m<sup>2</sup> per edificació.
  5. Les condicions d'aquests habitatges es regiran pel que disposa l'article 164 d'aquestes Normes.
  6. Les granges precisaran una parcel·la mínima de 15.000 m<sup>2</sup> i es situaran a més de 500 metres del sòl urbà o urbanitzable d'aquest Pla i a més de 50 metres de la xarxa viària general, i per l'atorgament de la llicència caldrà que s'inscriguin al Registre de la Propietat la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
  7. Totes les instal·lacions tindran les condicions higiènico-sanitàries exigides per la legislació vigent i es plantaran arbres per a protegir les vistes.
  8. Les condicions d'edificació dels usos d'interès social i d'utilitat pública seran les mateixes que per l'habitatge unifamiliar.
  9. La instal·lació d'activitats d'acampada exigiran la prèvia aprovació d'un Pla Especial en sòl no urbanitzable.

66

## TÍTOL VI

### DESPLÉGAMENT DEL PLA

#### Capítol primer - Desenvolupament i execució del Pla

##### Art. 187.- Competència

El desenvolupament i execució del Pla General correspon a l'Ajuntament de Colbató en l'àmbit de llurs específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars en el desenvolupament de les previsions del Pla segons estableixen la secció 6, capítol 2, títol 2 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i aquestes Normes.

##### Art. 188.- Desenvolupament del Pla

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran, segons preveu el Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i en les termes previstos en aquestes Normes, Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla General seran susceptibles d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin les condicions de solars i que no estiguin inclosos en unitats d'actuació urbanística.
3. El desenvolupament de les determinacions del Pla General haurà d'executar-se en l'ordre i els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

##### Art. 189.- Execució del Pla

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament del Pla General determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació previstos per a la seva execució.
2. En el sistema de compensació, l'acord d'aprovació del projecte de compensació produirà la cessió de dret a l'Administració actuant, en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta segons el pla, per la seva incorporació al patrimoni municipal del sòl, i a l'ensems, la cessió de les obres d'urbanització s'efectuarà per la Junta de Compensació en favor de l'Administració actuant dintre d'un termini no superior a 3 mesos comptats des de la recepció definitiva per la Junta.

67

3. En el sistema de cooperació, les cessions es formalitzaran una vegada ferm en la via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

##### Art. 190.- Projectes d'Urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingües al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupen, s'hauran de redactar Projectes d'Urbanització d'acord amb el que preveu l'article 27 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
2. També podran redactar-se projectes d'obres que no tinguin per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

##### Art. 191.- Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les previsions del Pla General en sòl urbà seran d'aplicació directa i immediata, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes de Reparcel·lació o Compensació que per a determinats sectors s'assenyalen.
2. Quan les circumstàncies ho aconsellin, l'Ajuntament podrà formular Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall en qualsevol zona de sòl urbà.

##### Art. 192.- Plans Especials

1. Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per cada cas estableix el Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i els objectius i determinacions previstos per aquest Pla General.
2. Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General especialment aquelles que regulen el volum i l'ús del sòl.
3. L'execució dels Plans Especials s'efectuarà mitjançant polígons o unitats d'actuació a definir en el propi Pla i la urbanització es realitzarà pel sistema de cooperació, llevat que els propietaris dels terrenys, que representin el 60 % o més de la superfície total del polígon o unitat d'actuació demanessin, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la delimitació del polígon, l'aplicació del sistema de compensació.  
L'execució del Pla suposarà la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials, equipaments, espais lliures, i l'execució de les obres d'urbanització.
4. Mentre no s'aprovi el Pla Especial que preveu aquest Pla General, i no s'hagin efectuat els actes d'execució necessaris perquè els

68

sòls puguin destinar-se a l'ús previst pel planejament, s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
- No es podran efectuar les obres d'ampliació, nova planta i de substitució de edificació.

5. El Pla General preveu la formació de dos Plans Especials de Reforma Interior, quines característiques seran les següents:

#### **P.E.R.I.1 "EL PUJOLET"**

##### **1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats al nord-oest del poble de Collbató, recolzats en el carrer Pau Bertran i amb l'emptit de la muntanya de Montserrat. L'objectiu del Pla es basa en la resolució de la problemàtica actual derivada d'aquesta situació, que requereix el replanteig d'aquesta àrea a nivell paisatgístic.

Tanmateix es resoldran els déficits actuals resultants d'una operació urbanística desenvolupada sense planejament parcial previ i contradient el propi Pla General vigent.

Així doncs, l'ordenació del sector atindrà prioritàriament a la regulació estricta de l'edificació i a la consecució dels nivells adequats d'urbanització i de dotacions comunitàries.

##### **2. SUPERFÍCIE TOTAL**

30.710 m<sup>2</sup> = 3,07 ha

##### **3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS**

- Vials i aparcaments 6.140 m<sup>2</sup> 20,00 %
- Equipaments 1.228 m<sup>2</sup> 4,00 %
- Espais lliures 1.842 m<sup>2</sup> 6,00 %

##### **4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

- Sostre màxim residencial 12.928 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### **5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

55 habitatges, el que dona una densitat màxima de 18 hab/ha.

##### **6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

69

La xarxa viària del Pla s'ajustarà a la que figura al plànol d'ordenació III.5 "Qualificació del Sòl Urbà".

L'ordenació podrà adaptar-se a les zones d'extensió urbana amb edificació aïllada (5b) o en filera (4), amb una alçada màxima de planta baixa i pis, justificant el tipus d'ordenació i la volumetria escollida en la preservació de les visuals paisatgístiques sobre la muntanya de Montserrat.

S'admetrà com excepció, establir una subzona d'edificació aïllada amb parcel·les de 200 m<sup>2</sup> exclusivament per a les parcel·les d'aquestes característiques ja edificades o que es troben situades entre dues edificades.

Es fixarà la cessió de la zona verda en els terrenys arbrats propers al carrer Pau Bertran que es localitzen en el plànol III.2 "Estructura General i Orgànica del Territori" amb el símbol bb.28.

El Pla garantirà l'acabament de les obres d'urbanització del sector.

A efectes de la gestió del Pla es delimitaran Polígons o Unitats d'Actuació per a fer efectives les cessions i repartir el cost de l'obra urbanitzadora.

#### **P.E.R.I. 2 "ZONA ESPORTIVA "**

##### **1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats al sud de la zona escolar i esportiva. L'objectiu del Pla és la completió de la zona esportiva construint el camp de futbol previst abans, on s'ha projectat la construcció del nou grup escolar.

##### **2. SUPERFÍCIE TOTAL**

32.376 M<sup>2</sup>= 3,24 Ha

##### **3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS**

- Vials i aparcaments 9.220 m<sup>2</sup> 28,47 %
- Equipament esportiu 7.143 m<sup>2</sup> 22,06 %
- Espais lliures 2.622 m<sup>2</sup> 8,09 %
- SUMA 18.985 m<sup>2</sup> 58,62 %

##### **4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

- Sòl residencial privat 13.391 m<sup>2</sup>.
- Sostre màxim residencial 9.304 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### **5 NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

69 habitatges que dona una densitat màxima de 21 hab/ha

70

permetin una justa distribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

2. Aquest Pla General conté la delimitació de diverses Unitats d'Actuació quines delimitació, característiques i normativa aplicable s'especifiquen a l'article següent.

En qualsevol moment d'acord amb el que preveuen els articles 167 i 168 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, es podran delimitar noves unitats d'actuació o variar-ne les delimitacions aprovades conjuntament amb el Pla General.

3. L'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació implica la iniciació del procediment reparcel·latori, produint els efectes previstos a l'article 148 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

4. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, l'execució de les determinacions del Pla es podran realitzar mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà que es farà pel procediment expropiatori.

5. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors col·lidants, es podran repercutir els costos d'aquestes adquisicions en la mesura del benefici mitjançant l'aplicació de contribucions especials a càrrec dels propietaris especialment beneficiats.

#### Art. 195.- Unitats d'Actuació Urbanística

1. En el sòl urbà, el Pla delimita 17 Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte de desenvolupar les determinacions de l'ordenació establerta quant a la urbanització dels espais urbans i a la cessió de vials, espais lliures i equipaments previstos.

2. En aquestes àrees per a poder edificar serà necessària la prèvia distribució equitativa de beneficis i càrregues, de forma que cessions i aprofitaments urbanístics quedin compensats entre tots els propietaris que integren cadascuna de les àrees delimitades al plaol III.7 "Desenvolupament del Pla General".

3. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquestes Unitats d'Actuació es fixa per a cadascuna en la relació que s'adjunta. D'actuar-se pel sistema de cooperació, es podrà canviar el sistema pel de compensació, en cas que es demani pels propietaris dels terrenys que representin el 60% o més de la superfície total de la Unitat d'Actuació.

4. En el sistema de cooperació serà innecessària la reparcel·lació dels terrenys quan els propietaris del sòl objecte de la cessió gratuïta, l'efectuïn i renunciïn expressament a la reparcel·lació.

La declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació haurà de ser efectuada per l'Ajuntament.

72

#### 6 CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

En el desenvolupament del Pla Especial, es cediran gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions indicats i pel que fa als vials i equipament esportiu, es cediran prèviament a l'aprovació definitiva del Pla Especial.

La edificabilitat es desenvoluparà seguint el tipus edificatori segons ordenació aïllada, amb habitatges plurifamiliars en parcel·la de 600 m<sup>2</sup> Clau 5 a) pel sector proper a l'exemple sud de Collbató i amb habitatges unifamiliars en parcel·la de 800 m<sup>2</sup> Clau 5 c) pel sector proper al Pla Parcial del Pla del Castell

S'adoptarà la viabilitat indicada al Plaol III.5 de qualificació del sòl urbà.

L'espai lliure es situarà en l'illa on es situarà l'equipament esportiu segons es grafia als plaols III 5 i III.8 d'ordenació.

#### Art. 193.- Estudis de Detall

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General i es redactaran quan alguns dels objectius o fins previstos en l'article 26 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística ho facin necessari.

2. Als efectes del que disposa l'article 26.3 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, s'entendrà com determinacions fonamentals del Pla General, aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona.

3. En les zones de regulació de l'edificació existent que figuren en el plaol III.5 "Qualificació del Sòl Urbà", serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall d'acord amb les condicions específiques que s'estableixin en aquesta zona.

4. Mentre no s'aprovin aquests Estudis de Detall s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria.

· S'admeiran les obres de conservació, millora i ampliació fins a un 10% de la superfície total de tots els edificis i instal·lacions existents.

· No es podran efectuar les obres de nova planta i de substitució de l'edificació.

#### Art. 194. Execució del Pla en sòl urbà

1. Per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, es podran delimitar polígons o unitats d'actuació que

71

En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials i aparcaments	300 m <sup>2</sup>	55,24 %
· Equipaments	-	-
· Espais lliures	-	-

#### U.A. 2 "A L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA DE SANT CORNELI"

##### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats als voltants del carrer Colom i Muntanya sota l'Església de Sant Corneli. L'objecte d'aquesta Unitat és la cessió d'un espai lliure davant l'església de Sant Corneli, la Rectoria i l'antic Cementiri, bàsic per a preservar les visuals sobre aquest perfil de Collbató.

Aquest espai ja figurava com a Parc Urbà al Pla General d'Ordenació de 1963.

##### 2. SUPERFÍCIE TOTAL

5.082 m<sup>2</sup> = 0,50 Ha.

##### 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim edificable	2.547 m <sup>2</sup>
· Edificabilitat bruta total	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

17 habitatges, el que dona una densitat màxima de 34 hab/Ha

##### 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació proposada reserva com a jardí urbà (Bj) els espais buits existents sota l'Església i delimitats pel nou pas per a vianants que connecta el carrer Pau Bertran amb el carrer Colom.

La resta del solar que dona front amb els carrers Colom i Muntanya és edificable mitjançant el tipus d'ordenació en filera (4).

La resta de l'edificació prevista i situada al carrer Pau Bertran és prolongació dels edificis actuals uns 20 m. cap a l'Església, amb una profunditat de 14 m.

##### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials i aparcaments	890 m <sup>2</sup>	17,51 %
· Equipaments	332 m <sup>2</sup>	6,53 %
· Espais lliures	1.000 m <sup>2</sup>	19,67%

74

5. Mentre no sigui ferma en via administrativa la Reparcel·lació o el Projecte de Compensació, o, en tot cas, la declaració d'in necessarietat de la reparcel·lació, s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:

- S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
- No es podran efectuar obres d'ampliació, nova planta i de substitució de l'edifici actual.

6. Aprovat el Projecte de Reparcel·lació o Compensació, en cas de no haver-se executat la urbanització de l'àrea que ocupa la Unitat d'Actuació, la concessió de llicències restarà condicionada al compromís de contribuir en la part que correspongui a les càrregues de la urbanització, determini que haurà d'efectuar-se segons el preceptiu Projecte d'Urbanització aprovat.

7. Les característiques de les Unitats d'Actuació que es delimiten amb aquest Pla General, són les següents:

#### U.A. 1 "MIRADOR DE L'ERMITA DE LA SALUT"

##### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn uns terrenys situats al carrer de la Salut, en el marge que dona a la muntanya de Montserrat. L'objectiu d'aquesta Unitat consisteix en l'obtenció d'un espai viari que garantitzi un mirador sobre l'ermita de la Salut, i la muntanya de Montserrat i aconseguint una visió monumental d'un cert interès. L'àrea d'actuació ocupa dues parcel·les no construïdes i la franja de terreny necessària pel mirador.

##### 2. SUPERFÍCIE TOTAL

543 m<sup>2</sup> = 0,54 Ha.

##### 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	594 m <sup>2</sup>
· Edificabilitat bruta total	1,09m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

5 habitatges, el que dona una densitat màxima de 10 hab/Ha.

##### 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'aplicarà el tipus d'ordenació de cases en filera (3) en planta baixa i pis

##### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació

73

**U.A. 4 "COMPLEXIÓ DELS CARRERS CERVANTES/BONAVISTA"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats sobre l'encreuament del carrer Bonavista amb la prolongació del Carrer Cervantes. L'objectiu d'aquesta Unitat és el de possibilitar l'obertura i perllongació del passeig Cervantes cap a l'eixample sud del poble de Collbató, així com l'eixamplament de l'actual carrer Bonavista.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

2.670 m<sup>2</sup> = 0,26 Ha.

**3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

- Sostre màxim edificable 1.306 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

5 habitatges, el que dona una densitat màxima de 18 hab./Ha.

**5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

S'aplica el tipus d'ordenació d'extensió urbana en edificació aïllada (5b) amb parcel·la de 400 m<sup>2</sup>. Prèviament a l'edificació d'aquestes parcel·les es garantirà la urbanització dels vials al que donen front.

**6. CONDICIONS DE GESTIÓ**

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

- Viari 493 m<sup>2</sup> 18,42 %
- Equipament - -
- Espais lliures - -

**U.A. 5 "ENCREUAMENT CARRERS PAU BERTRAN/MUNTANYA"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats a l'encreuament dels carrers Pau Bertran i de la Muntanya. L'objecte d'aquesta Unitat consisteix en la resolució d'aquest indret mitjançant la creació d'un espai que circumval·li l'edifici aïllat existent, a fi de possibilitar la reserva d'aparcament i la millora de l'accessibilitat al nucli històric de Collbató des d'aquest punt.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

2.711 m<sup>2</sup> = 0,27 Ha.

**U.A. 3 "CASAL DEL POBLE"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats a l'àrea que hi ha entre l'avinguda Cervantes, els darreres del carrer Bonavista, el carrer Nou en la seva perllongació cap a l'Arc d'en Bros i el jardí de Can Rogent. L'objecte d'aquesta Unitat el constitueix la reserva d'uns terrenys per a la construcció del futur Casal del Poble.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

7.752 m<sup>2</sup> = 0,77 Ha

**3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

- Sostre màxim edificable 3.060 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

22 habitatges, el que dona una densitat màxima de 28 hab./Ha.

**5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ**

La xarxa viària s'ajustarà a la que figura en el plaol d'ordenació III.5 "Qualificació del Sòl Urbà". El sòl residencial es situarà al sud del vial de nova creació que com a prolongació del carrer Sant Corneli arriba fins al carrer Amadeu Vives, delimitant una illa amb aquest nou vial al nord, carrer d'Amadeu Vives a l'est, el passatge al que tindran sortida les cases de la frontalera del carrer Bonavista al sud i carrer Cervantes a l'oest. Els equipaments es situaran al nord del vial de nova creació entre els carrers Sant Corneli i Amadeu Vives i els espais lliures es situaran en part als voltants de l'Arc d'en Bros i en part als terrenys situats entre el carrer Cervantes i els jardins de Can Rogent.

**6. CONDICIONS DE GESTIÓ**

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

- Viari 1.600 m<sup>2</sup> 20,64 %
- Equipament 2.340 m<sup>2</sup> 30,19 %
- Espais lliures 1.227 m<sup>2</sup> 15,83 %

## 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim residencial 2.006 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

11 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 40 hab/Ha.

## 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació per a la nova edificació es regeix pel tipus d'ordenació d'extensió urbana amb edificació en filera (4) en planta baixa i pis conservant el caràcter aïllat de l'edifici existent al carrer Pau Bertran d'acord amb el recurs.

## 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

- Viari 1.240 m<sup>2</sup> 45,7 %
- Equipaments - -
- Verd - -

## U.A. 6 "FRONTADA DEL CARRER BONAVISTA"

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats al sud del carrer Bonavista. Els objectius d'aquesta operació són l'obertura de la perllongació del passeig de Cervantes i la preservació de les visuals sobre el front edificat del carrer Bonavista, tradicional carrer de Collbató que conté la Casa del Municipi, el jardí de la qual s'amplia també fins el carrer inferior de nova creació. Es tracta de la primera de les actuacions de complexió de l'eixample sud de Collbató, encetat tan sols durant el desenvolupament del Pla General vigent.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

8.403 m<sup>2</sup> = 0,84 Has.

## 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim edificable 4.317 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

29 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 34 hab/Ha.

## 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació es resol mitjançant el tipus d'extensió urbana en edificació aïllada, subzones (5a) i (5b) en planta baixa i pis, per al marge superior i inferior del carrer de nova creació, respectivament. Es preveu també, l'ampliació de l'actual jardí de Can Nolla reservant l'espai que resta fins el vial de nova creació.

## 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament el terrenys següents:

- Vials 1.884 m<sup>2</sup> 22,42 %
- Equipaments - -
- Espais lliures 600 m<sup>2</sup> 7,14 %

## U.A. 7 "EIXAMPLE DE COLLBATÓ SUD I"

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats al sud del Poble i delimitats per les edificacions del carrer Nou, el nou vial de circumval·lació sud i la carretera B-112.

L'objecte d'aquesta Unitat el constitueix la formalització del teixit urbà de l'eixample sud en la seva confluència amb les antigues cases en filera del carrer Nou. Dins d'aquesta actuació es preveu un tram de l'obertura del vial de circumval·lació sud i la seva intersecció amb la carretera comarcal de Collbató a Monistrol.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

10.173 m<sup>2</sup> = 1,01 Ha.

## 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim residencial 3.500 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

20 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 20 hab/Ha.

## 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació de la xarxa viària es basa en el traçat del vial de circumval·lació sud que limita l'expansió prevista pel poble de Collbató durant el desenvolupament d'aquest Pla.

L'edificació s'ordena de dues formes: una primera, junt a les cases del carrer Nou, d'edificació en extensió urbana en filera (4) en planta baixa i pis, i la resta amb edificació així mateix en filera (4) en planta baixa i pis situada paral·lelament amb l'edificació del carrer Nou.

## 6. CONDICIONS DE GESTIÓ



En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials i aparcament	7.760 m <sup>2</sup>	32,06 %
· Equipaments	2.067 m <sup>2</sup>	8,54 %
· Espais lliures	640 m <sup>2</sup>	2,64 %

#### U.A. 9 "EIXAMPLE DE COLLBATÓ SUD III"

##### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats a l'eixample sud del poble i delimitats per la Unitat d'Actuació anterior, el nou vial de circumval·lació sud i part de l'eixample consolidat.

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació el constitueix la formalització del teixit urbà de l'eixample sud en la seva part central i fins el vial de circumval·lació sud de nova creació.

##### 2. SUPERFÍCIE TOTAL

22.638 m<sup>2</sup> = 2,26 Ha.

##### 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	10.452 m <sup>2</sup>
· Edificabilitat bruta total	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

78 habitatges, el que dona una densitat màxima de 35 hab/Ha.

##### 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'aplica el tipus d'ordenació aïllada en parcel·la de 600 m<sup>2</sup> (5a) en planta baixa i pis.  
Es preveu la reserva d'un espai verd al centre de l'operació configurat com a un element urbà estructurant d'aquesta àrea d'expansió del poble.

##### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament el terrenys següents:

· Vials i aparcaments	7.744 m <sup>2</sup>	34,20 %
· Equipaments	-	-
· Espais lliures	1.500 m <sup>2</sup>	6,62 %

80

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.  
En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials i aparcaments	3.823 m <sup>2</sup>	37,57 %
· Equipaments	285 m <sup>2</sup>	2,80 %
· Verd	1.020 m <sup>2</sup>	10,02 %

#### U.A. 8 "EIXAMPLE DE COLLBATÓ SUD II"

##### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats a l'eixample sud del poble i delimitats per la Unitat d'Actuació anterior, el nou vial de circumval·lació sud i part de l'eixample consolidat.

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació el constitueix la formalització del teixit urbà de l'eixample sud des de les primeres cases del carrer Nou fins al nou vial de circumval·lació sud.

##### 2. SUPERFÍCIE TOTAL

24.202 m<sup>2</sup> = 2,42 Ha.

##### 3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	6.825 m <sup>2</sup>
· Edificabilitat bruta total	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

##### 4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

49 habitatges, el que dona una densitat màxima de 21 hab/Ha.

##### 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació de la xarxa viària es basa en el traçat del vial de circumval·lació sud que limita l'expansió prevista pel poble de Collbató durant el desenvolupament d'aquest Pla. Tanmateix, l'obertura dels nous vials projectats configuren la xarxa d'unió i perllongació de l'actual eixample amb la globalitat del mateix.  
L'edificació s'ordena en extensió urbana amb edificació aïllada (5a) i en cases en filera (4) en paral·lel a les del carrer Nou.

Es preveu la reserva d'un equipament urbà contigu al vial de circumval·lació i pròxim a la carretera comarcal de Collbató a Monistrol.

##### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació.

79

**U.A. 10 "ELS CLOTS"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys desenvolupats segons una actuació anomenada "Els Clots", als voltants de l'avinguda del Centenari i sense el suport d'un planejament previ que garantis la seva legalitat urbanística.

L'objecte d'aquesta actuació es basa en la resolució dels déficits de cessions i d'urbanització que pateix aquesta àrea, resultant del seu procés de formació.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

26.080 m<sup>2</sup> = 2,60 Ha.

**3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

· Sostre màxim residencial 10.716 m<sup>2</sup>  
· Edificabilitat bruta total 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

53 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 20 hab/Ha.

**5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

L'ordenació de les zones edificables respecta la parcel·lació consolidada, adoptant el tipus d'extensió urbana amb edificació aïllada en parcel·la de 400 m<sup>2</sup> i planta baixa i pis (5b).

En el marge contrari de l'avinguda del Centenari, sector encara no edificat, es reserva un àrea d'equipament contigu a l'equipament esportiu del Pla, quedant com a edificable la resta amb edificació aïllada en parcel·la de 600 metres (5a).

**6. CONDICIONS DE GESTIÓ**

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials	5.900 m <sup>2</sup>	22,62 %
· Equipaments	3.360 m <sup>2</sup>	12,88 %
· Verd	-	-

**U.A. 11 "CONNEXIÓ FONT DEL CÒDOL - LES ILLES"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys situats entre el carrer de la Font del Còdol i la riera de Can Dalmaeses.

81

L'objecte d'aquesta actuació es basa en la creació d'un vial alternatiu al carrer de la Font del Còdol, camí antic de Can Fosalba, que connecta aquest raval amb un sector de desenvolupament d'aquest Pla, el que consisteix la seva futura extensió urbana.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

7.840 m<sup>2</sup> = 0,78 Ha.

**3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT**

· Sostre màxim residencial 4.454 m<sup>2</sup>  
· Edificabilitat bruta total 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**

30 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 38 hab/Ha.

**5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

S'aplica el tipus d'ordenació d'extensió urbana amb edificació en filera (4) donant front al carrer de la Font del Còdol i al nou carrer projectat que uneix aquest raval amb la futura actuació residencial "Les Illes".

Es preveu la reserva d'uns jardins urbans en la confluència de la Font del Còdol amb aquesta àrea d'expansió urbana.

**6. CONDICIONS DE GESTIÓ**

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació.

En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials	1.440 m <sup>2</sup>	18,37 %
· Equipaments	-	-
· Espais lliures	870 m <sup>2</sup>	11,10 %

**U.A. 12 "CONNEXIÓ VIAL DE RONDA/CARRER DE LA RIERA"****1. SITUACIÓ I OBJECTIUS**

Comprèn els terrenys limitats pel carrer de la Font del Còdol, el carrer de la Riera, la riera de Can Dalmaeses i el vial de nova creació de connexió amb l'actuació residencial "Les Illes".

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació el constitueix l'acabament de l'entorn urbà d'un bloc d'habitatges incomplet que impedeix la construcció de la ronda de la Font del Còdol.

**2. SUPERFÍCIE TOTAL**

82

3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT
- Sostre màxim residencial 1.668 m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat bruta total 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

7 habitatges, el que dona una densitat màxima de 19 hab./Ha.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

Sapliquen dos tipus d'ordenació. D'una banda, la penllongació del carrer de la Font del Còdol, s'edifica segons la zona extensió urbana amb edificació en filera (4), reproduint la primitiva edificació suburbana recolzada en l'antic camí de Can Fosalba. Per l'altre es preveu l'edificació aïllada (5c) en front del vial de nova creació.

L'ordenació inclou un espai verd que actua de ròtula en la confluència del carrer de la Font del Còdol i el vial d'enllaç projectat per accedir a Cal Migrat i Can Dalmases.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials	985 m <sup>2</sup>	27,31 %
· Equipaments	-	-
· Espais lliures	325 m <sup>2</sup>	8,95 %

U.A. 14 "ORDENACIÓ DELS VOLTANTS DEL CARRER POSTAS"

1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats a ponent del raval de la Font del Còdol i destinats per l'antiga carretera N-II i la riera de Can Dalmases.

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació respon a la necessitat d'ordenar la vora urbana de la Font del Còdol en aquest sector, formalitzant l'espai buit creat per la sortida del carrer Postas i definint l'edificació del seu entorn.

2. SUPERFÍCIE TOTAL

14.390 m<sup>2</sup> = 1,4 Ha.

3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre MÀXIM residencial 5.307 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

1.640 m<sup>2</sup> = 0,16 Ha.

3. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim residencial 2.472 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat bruta total 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

20 habitatges, el que dona una densitat màxima de 121 hab./Ha.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

Es completarà la xarxa viària amb un pas que unirà el vial de ronda amb el carrer de la Riera, el qual constituirà a la vegada mur de contenció contigu a la riera de Can Dalmases.

El bloc d'habitatges construït i les construccions contigües es qualifiquen segons la zona 8 de regulació de l'edificació existent, pel que serà preceptiu, per executar aquesta Unitat d'Actuació, la redacció d'un Estudi de Detall que precisi volumètricament l'acabament de la plaça prevista a l'encreuament dels carrers Postas, Font del Còdol i el vial de nova creació, a més de donar solució a les mitgeres vistes resultat de la construcció d'un edifici totalment alié a les tipologies arquitectòniques existents a la Font del Còdol.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

· Vials	816 m <sup>2</sup>	49,7 %
· Equipaments	-	-
· Espais lliures	-	-

U.A. 13 "CONNEXIÓ FONT DEL CÒDOL/CAN MIGRAT"

1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats en el sector final del carrer de la Font del Còdol i contigu a la riera de Can Dalmases.

L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació es basa en preveure la connexió del nucli antic de la Font del Còdol mitjançant un vial paral·lel a la riera de Can Dalmases que l'uneixi amb les àrees urbanístiques a ponent del terme municipal.

Tanmateix, s'ordena l'edificació de la darrera zona d'aquest raval.

2. SUPERFÍCIE TOTAL

3.630 m<sup>2</sup> = 0,36 Ha.

26 habitatges, el que dona una densitat màxima de 18 hab/Ha.

#### 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'apliquen dos tipus d'ordenació. Una primera en extensió urbana en edificació en filera (4) en planta baixa i pis, i l'altra es preveu d'edificació aïllada (5c) en parcel·la de 800 m<sup>2</sup> i planta baixa i pis.

S'ordena una zona verda que actua de ròtula en la confluència dels carrers Postas, Jaume Balmes i l'antiga carretera N-II.

Tanmateix s'ordena el viari a partir d'aquesta plaça i de la resta de vials projectats en la unió de la Font del Còdol i Cal Migrat.

#### 6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació. En l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació es cediran gratuïtament els terrenys següents:

-Vials	4.077 m <sup>2</sup>	28,83 %
-Equipaments	-	-
-Espais lliures	748 m <sup>2</sup>	5,20 %

7. Es delimiten dues noves Unitats d'Actuació en els àmbits de Can Dalmaes i La Fumada amb l'objecte de garantir la materialització de les cessions de zones verdes, equipaments i vials que figuraven en els Plans Parcials definitivament aprovats per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i la complexió de l'obra urbanitzadora. Les seves característiques són les següents:

#### U.A. 15 "LA FUMADA"

SUPERFÍCIE TOTAL: 5,1 Ha.

#### SITUACIÓ:

Comprèn els terrenys delimitats pel Pla Parcial "La Fumada" i es localitzen en el plànol III.7 Desenvolupament del Pla.

#### OBJECTIUS:

Materialitzar les cessions de les zones verdes, equipaments i vials que figuraven en el Pla Parcial "La Fumada" aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 13.7.70.

#### SISTEMA D'ACTUACIÓ: Cooperació

Es considera resolta aquesta unitat d'actuació per haver estat cedits els vials i espais lliures que figuraven al Pla Parcial La Fumada i rebudes per L'ajuntament les obres d'urbanització realitzades pel promotor.

#### U.A. 16 "CAN DALMASES"

85

SUPERFÍCIE TOTAL: 30,7 Ha.

#### SITUACIÓ:

Comprèn els terrenys delimitats pel Pla Parcial "Can Dalmaes" classificats en sol urbà i que es localitzen en el plànol III.7 Desenvolupament del Pla.

#### OBJECTIUS:

Materialitzar les cessions de les zones verdes, equipaments i vials que figuraven en el Pla Parcial "Can Dalmaes" aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 11.12.67.

#### SISTEMA D'ACTUACIÓ: Cooperació

#### U.A. 17 "POU DEL CISNE"

#### SITUACIÓ:

Comprèn els terrenys classificats de sol urbà situats entre els àmbits del Pla Parcial Bosc de Misse i sol urbanitzable del sector no programat de La Massana

#### OBJECTIUS:

Materialitzar les cessions de vials i espais lliures i garantir l'urbanització del sector contigu a l'àmbit del Pla Parcial del Bosc de Misse avui classificat de sol urbà

#### SUPERFÍCIE TOTAL:

La superfície implicada és de :

8.424m<sup>2</sup> = 0,84 Ha.

#### APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT:

Sostre màxim residencial 2.798 m<sup>2</sup>  
Edificabilitat bruta total 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

12 habitatges, el que dona una densitat de 15 hab / Ha.

#### CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

S'aplica el tipus d'ordenació aïllada, edificació aïllada en parcel·la de 400 m<sup>2</sup>. (5b)

#### CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema previst és el de compensació

86

En l'execució d'aquesta unitat d'actuació, es cediran gratuïtament a l'Ajuntament els terrenns següents:

-vials i aparcaments	2.915 m <sup>2</sup> .	34,65 %
- equipaments	---	---
- espais lliures	812 m <sup>2</sup>	9,64 %

**art. 196.- Actuacions aïllades**

1. El Pla delimita 9 actuacions aïllades en sòl urbà, el que implica l'adquisició per l'Ajuntament del sòl i de les edificacions existents, ja que no poden efectuar-se mitjançant la delimitació de polígons o Unitats d'Actuació.
2. L'adquisició d'aquestes àrees s'efectuarà mitjançant l'expropiació forçosa.
3. El cost d'aquestes adquisicions es podrà repercutir sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació Urbanística, mitjançant l'aprovació de contribucions especials.
4. En aquestes àrees solament podran efectuar-se les obres de conservació de l'edificació existent.
5. Les actuacions aïllades previstes per aquest Pla General són les següents:

A.I. 1 Adquisició del parc urbà del Castell de Collbató.

Turó que domina el poble i en el que s'hi troben dempeus una part de la torre i restes de parets i soterranis de l'antic Castell i de Collbató, el qual formava part del conjunt de cinc castells que protegien la muntanya de Montserrat.

A.I. 2 Adquisició dels Jardins de Can Rogent

Comprèn els terrenns ocupats pels jardins de Can Rogent, espai verd contigu al nucli històric obra dels arquitectes Ramon Duran i Reynals i Nicolau Rubió i Turduri, veritable patrimoni històric i cultural del poble que preserva les visuals del millor perfil del nucli històric: els darreres del carrer Amadeu Vives i l'Arc d'en Bros.

A.I. 3 Adquisició de l'edifici cap del passeig de Cervantes per a equipament socio-cultural.

L'adscripció d'aquest edifici a l'ús d'equipaments es preveu per la seva situació frontal al passeig rambal d'accés al nucli històric del poble i contigu al parc urbà de Can Rogent.

A.I. 4 Adquisició dels terrenns adjacents a l'avinguda del Centenari per a equipament esportiu i docent. La reserva

d'aquests terrenns s'efectua en una zona pròxima al poble de Collbató i al seu eixample, de topografia adequada per aquest ús i constituint un important espai divisor amb les àrees de segona residència.

A.I. 5 Adquisició del solar situat entre el passeig Cervantes, el carrer Bonavista i l'avinguda del Centenari per a equipament.

Espai buit intermedí entre els grups de cases en filera formalitzats a partir dels carrers Sant Antoni i Bonavista i que es destina a la construcció de la futura plaça Amadeu Vives al servei de tota la població.

A.I. 6 Adquisició d'un terreny contigu a les Escoles.

Espai destinat a l'ampliació de l'actual zona escolar i prolongació de la mateixa fins a la zona poliesportiva municipal.

A.I. 7 Adquisició del solar situat sobre la prolongació del passeig de Cervantes.

Espai que es destina a l'obertura del passeig Cervantes, en la seva prolongació cap a l'eixample sud del poble de Collbató.

A.I. 8 Adquisició dels terrenns en sòl no urbanitzable per instal·lació dels dipòsits de gas pel subministrament d'aquest servei.

A.I. 9 Adquisició dels terrenns precisos per a ampliar el carrer de la Salut fins el 4 m. mínim previstos pel tram.

**Art. 197.- Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable programat**

1. El sòl urbanitzable programat del Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del Supòsit dels sistemes generals.

2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al Pla General.

**Art. 198.- Plans Parcials**

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes al Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística amb la precisió suficient per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi posterior.

2. El Pla Parcial haurà de preveure la divisió poligonal i el sistema d'actuació aplicable.

Posteriorment aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als articles 168 i 169 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

3. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització.

D'establir-se diversos polígons, es fixarà l'ordre de prioritats entre ells.

4. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada hauran de tenir en compte les determinacions i documentació a què es refereixen

els articles 79 i 80 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

5. Per a cada sector de sòl urbanitzable aquest Pla General especifica:

1. La superfície total
2. La previsió dels espais destinats a sistemes
3. L'aprofitament urbanístic privat

4. El traçat viari estructurant del sector del que formarà part el sistema general de comunicacions, als efectes de garantir la seva execució en cas de no desenvolupar-se cap dels sectors.

5. Les determinacions sobre l'ordenació del sector que es consideren necessàries per la seva adequada integració a l'estructura urbana global.

Es concreta, generalment, la localització de les àrees d'equipament i espais lliures, i el tipus d'ordenació aplicable pel desenvolupament de la normativa del Pla Parcial.

6. Els sectors previstos per aquest Pla General i les seves característiques urbanístiques s'estableixen a continuació:

#### **SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

##### PLA DEL CASTELL

SUP. A. 1

#### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats entre el poble de Collbató i la perifèria del Bosc del Missé. Es tracta de legalitzar un procés d'ocupació del sòl en ciutat ja fet efectuat sense la prèvia aprovació del preceptiu instrument de planejament i que per la seva situació resulta bàsic per a estructurar l'extensió urbana de Collbató. La redacció d'aquest Pla Parcial tindrà cura de racionalitzar la xarxa viària existent, a fi

89

d'establir l'adequada relació amb els camins rurals suport dels antics nuclis de Collbató, a més de preveure els equipaments comunitaris i els espais lliures que cobreixin els déficits actuals i que dotin un àrea central del municipi d'espais públics primordials dins de la seva estructura global.

#### 2. SUPERFÍCIE TOTAL

729.060 m<sup>2</sup> = 72,90 Ha.

#### 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments	174.077 m <sup>2</sup>	23,87 %
· Equipaments	30.010 m <sup>2</sup>	4,11 %
· Zones verdes	72.911 m <sup>2</sup>	10,00 %

#### 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	175.836 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,118

#### 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

430 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 5,89 hab/Ha.

#### 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari d'aquest Pla Parcial garantirà la connexió del poble de Collbató amb les seves àrees residencials establint les operacions de remodelatge que es precisin per aquest fi i formalitzant el vial de ronda com a via bàsica de comunicació local i com a vora urbana límit pel creixement de l'espai urbà.

L'ordenació observarà els paràmetres de les zones d'edificació aïllada (5c) que disposen aquestes Normes. L'alçada màxima serà de planta baixa i pis i l'ús d'habitatge exclusivament unifamiliar.

S'admetrà una zona de serveis generals de titularitat privada a les àrees existents actualment adjacents a la carretera nacional N-II.

La localització de les dotacions comunitàries s'efectuarà d'acord amb el que preveu el plànol d'ordenació III.2 "Estructura General i Organica del Territori".

L'ordenació complementarà l'acabament de la urbanització total del sector.

#### **SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

SECTOR AMPLIACIÓ DE CAN DALMASES SUP. B/C.1

#### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

90

Comprèn els terrenys situats al Sud de Can Dalmases, travessada la riera d'aquest mateix nom, i que s'estenen fins al límit del terme municipal.

L'ordenació d'aquest sector contemplarà com a sistema general d'espais lliures la part de carena que confina amb el terme municipal i que s'assenyala al plaol d'ordenació III.2 "Estructura General i Orgànica del Territori".

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

353.694 m<sup>2</sup> = 35,30 Ha.

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments	42.535 m <sup>2</sup>	12,02 %
· Equipaments	14.148 m <sup>2</sup>	4,00 %
· Zones verdes	115.423 m <sup>2</sup>	32,63 %

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· màxima superfície parcel·lable	181.588 m <sup>2</sup>
· Sostre màxim residencial	90.779 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,125

## 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

250 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 7 hab/Ha.

## 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

Es qualificarà la part de la carena, de superfície 80.000 m<sup>2</sup> que confina amb el terme municipal de Pierola de sistema general d'espais lliures, a cedir dins del pla parcial i segons l'àmbit assenyalat i tractat en el plaol III.2 "Estructura General i Orgànica del Territori".

Els sistemes locals s'ubicaran en la part central del sector.

Les condicions d'edificació seran les corresponents a la zona 5c, article 132 i següents de la Normativa del Pla General, amb les especialitats següents:

Parcel·la mínima:	600 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	30 %
Índex d'edificabilitat:	0,50

Volum màxim:

1.000 m<sup>3</sup>; que en el supòsit d'habitatges aparionats s'admeten sempre que cadascun disposi de parcel·la mínima, no ultrapassin 1.300 m<sup>3</sup> per habitatge i es construeixin alhora.

Separacions a carrer i lindars: 8 i 4 m., respectivament.

Es garantirà la urbanització total del sector.

## SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

### LES IL·LES

SUP. D.

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats al Nord-est de la Font del Còdol, delimitats per les últimes edificacions del casc, la riera de Can Dalmases i l'antiga carretera nacional N-II.

L'ordenació d'aquesta actuació es basa en la previsió d'un eixample del raval de la Font del Còdol, recollint el viari d'una iniciativa de planejament no legalitzada.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

34.050 m<sup>2</sup> = 3,40 Ha.

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments	9.606 m <sup>2</sup>	28,21 %
· Equipaments	2.111 m <sup>2</sup>	6,19 %
· Zones verdes	5.308 m <sup>2</sup>	15,58 %

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	13.620 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,120

## 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

81 habitatges, el que dóna una densitat màxima de 24 hab/Ha.

L'ús predominant serà el residencial, essent compatible l'ús comercial en les plantes baixes de les edificacions.

## 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari es formalitzarà a partir de l' existent, i amb les voreres previstes d'arbres.

L'ordenació de l'edificació es realitzarà amb cases en filera (4) amb doble orientació i alçada màxima planta baixa i pis o amb edificació aïllada (5b).

Els espais destinats a zones verdes i equipaments es situaran a les àrees més properes a la Font del Còdol. Es preveuran les obres d'urbanització del sector, així com la connexió a les xarxes dels serveis generals.

## SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

SUP. F.

INDUSTRIAL

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats per sota de la carretera nacional N-II entre el camí de La Fumada, la riera de Can Dalmases i el camí de Can Llatas.

L'ordenació d'aquesta actuació es basa en la localització d'una possible àrea industrial dins el terme municipal, evitant que es produeixin efectes negatius de caràcter paisatgístic i connectada convenientment amb el casc urbà i amb la carretera nacional N-II.

L'emplaçament previst engloba els magatzems actualment construïts en sol rústec del Pla General vigent.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

68.500 m<sup>2</sup> = 6,85 Ha.

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments	17.120 m <sup>2</sup>	25 %
· Equipaments	2.740 m <sup>2</sup>	4 %
· Zones verdes	6.850 m <sup>2</sup>	10 %

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	45.969 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,134

## 5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari del Pla s'ajustarà al previst en els plànols d'ordenació, no admetent-se viallat complementària. L'ordenació observarà els paràmetres de la zona industrial que s'estableix en la present normativa. La cessió de la zona verda s'ubicarà en una franja paral·lela a la carretera nacional N-II de forma que s'evitin les visuals sobre les indústries instal·lades. Es garantirà la urbanització total del sector, fent especial esment sobre el tractament de les aigües residuals.

**SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**ELS CLOTS (II)

SUP. G. 1

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats al nord-est de la urbanització "Els Clots", delimitats per l'avinguda del Centenari, el carrer Muntanya, el camí ral de Pierola i el Pla Parcial "Pla del Castell".

L'objecte d'aquesta actuació es basa en possibilitar la connexió del vial de ronda amb el nucli històric de Collbató i en acabar l'últim tram

93

del vial de circumval·lació sud que uneix el vial de Ronda amb la carretera comarcal de Collbató a Monistrol, completant la xarxa viària bàsica del municipi.

Tanmateix es preveu la localització de un centre comercial damunt l'avinguda del Centenari en front de la zona poliesportiva actual.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

92.080 m<sup>2</sup> = 9,20 Has

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments	36.832 m <sup>2</sup>	40 %
· Equipaments		
· Zones verdes		

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	20.520 m <sup>2</sup>
· Sostre màxim comercial	2.500 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,122

## 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

80 habitatges el que dóna una densitat màxima de 8 hab./Ha.

## 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

Es garantirà el viari bàsic que figura en els plànols d'ordenació.

L'ordenació observarà els paràmetres d'edificació aïllada en parcel·la de 800 m<sup>2</sup> (5c), i en parcel·la de 400 (5b) si bé en la franja que dóna front al carrer Muntanya es podrà construir cases en filera de planta baixa i pis (4).

Es preveuran 2.000 m<sup>2</sup> de sostre comercial que s'ubicaran a l'illa definida per l'avinguda Amadeu Vives, Vial de Ronda i Rambla del Torrent de la Fumada.

L'aparcament del centre comercial es resoldrà dins del sol privat.

La superfície d'equipament es situarà contigua al parc de bombers amb façana al carrer Muntanya, com ampliació d'aquest servei públic.

Es preveuran les obres d'urbanització del sector segons el pla parcial així com la connexió a les xarxes dels serveis generals.

**SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**CAL MIGRAT

SUP. H. 1

94



Comprèn els terrenys situats entre les urbanitzacions de "Les Illes" i "La Fumada", essent els seus límits nord i sud la carretera N-II i la riera de Can Dalmaes.

L'objecte d'aquesta actuació és el necessari reompliment d'aquest buit existent entre àrees residencials, ja consolidades, i la cessió dels terrenys on es situen els pous municipals d'abastament d'aigua potable construïts recentment per l'Ajuntament.

2. SUPERFÍCIE TOTAL  
13.540 m<sup>2</sup> = 1,35 Ha.

### 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments		
· Equipaments		
· Zones verdes	5 416 m <sup>2</sup>	40 %

### 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

· Sostre màxim residencial	4.739 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,126

### 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

15 habitatges, el que dona una densitat MÀXIMA de 11,1 hab/Ha.

### 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari es formalitzarà a partir del vial de servei en paral·lel a la carretera N-II.

L'ordenació de l'edificació es realitzarà amb cases en filera (4) i/o edificació aïllada (5b) en parcel·la de 400 m<sup>2</sup>.

Es concentraran tots els sòls destinats a espais verds i equipaments al voltants dels terrenys cedits pels pous de recaptació d'aigua.

S'haurà de perllongar l'actual vial central mitjançant el sector de les illes, donat que és l'única alternativa de desdoblir la calçada lateral de l'autovia en sentit de retorn.

Es preveuran les obres d'urbanització del sector, així com la connexió a les xarxes de servei general.

### Art. 199.- Aprofitament mig

I. L'aprofitament mig de cada un dels sectors de planejament previstos per aquest Pla té un valor equivalent, essent el valor de l'aprofitament mig global de tot el sòl urbanitzable programat 0,120.

96

### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats entre la Font del Còdol i Can Dalmaes, el seu perímetre està delimitat per la carretera nacional N-II, Can Dalmaes, la riera de Can Dalmaes i la Font del Còdol.

L'objecte d'aquesta actuació es basa en la necessària ordenació del sector vacant situat entre les àrees residencials de Can Dalmaes i el ramal de la Font del Còdol, establint a nivell viari la futura connexió entre ambdues parts del municipi.

Aquesta unió s'efectua mitjançant el vial de servei de la carretera nacional N-II i el vial paral·lel a la riera de Can Dalmaes que conflueix en el pas inferior proposat sota la carretera nacional a l'alçada del P.K. 579,700.

2. SUPERFÍCIE TOTAL  
78.160 m<sup>2</sup> = 7,81 Ha.

### 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

· Vials i aparcaments		
· Equipaments		
· Zones verdes	35.172 m <sup>2</sup>	45 %

### 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

Sostre màxim residencial	27.356 m <sup>2</sup>
· Edif. bruta total	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
· Edif. bruta homogeneïtzada	0,126

### 5. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

97 habitatges, el que dona una densitat màxima de 12,4 hab/Ha.

### 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari del Pla s'ajustarà al que figura en els plànols d'ordenació.

L'ordenació observarà els paràmetres establerts en el Pla pels tipus d'edificació aïllada (5b i 5c) i d'edificació en filera (4).

No es permetrà ubicar al llarg de les àrees de protecció de la N-II els espais i dotacions urbanístiques del Pla Parcial.

Es preveuran les obres d'urbanització del sector, segons la viabilitat del Pla Parcial, així com la connexió a les xarxes dels serveis generals.

### SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

SECTOR "CAN FELIU"  
SUP. J.I

### 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

95

2. L'aprofitament mig de cada un dels sectors, a efectes de gestió urbanística, s'expressarà amb el coeficient que resulti de dividir per la superfície total del sector, la superfície de sostre edificable.
3. Les sessions de sòl corresponents al 10% de l'aprofitament mig s'efectuaran en terrenys que en el Pla Parcial tinguin assignat un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge, mesurat sobre l'aprofitament mig del sector quantificat segons el que s'indica a l'apartat anterior.

**Art. 200.- Incumpliment de la programació: efectes**

Els sectors de planejament que s'estableixen hauran de desenvolupar-se necessàriament d'acord amb la programació temporal que determina el P.G.M. Aquesta adequació al programa exigeix: a) Aprovar definitivament el Pla dins del quadrienni que se li assenyali; b) Executar el Pla Parcial en els terminis que el mateix determini.

L'incumpliment de la primera de les exigències podrà comportar l'adopció d'alguna de les següents mesures, a judici de l'Ajuntament:

1. Desclassificació dels terrenys amb oportunitat de la Revisió quadriennal del Programa d'Actuació, sense cap dret d'ésser indemnitzats.
2. Redacció d'ofici del Pla Parcial, si inicialment es projectava d'iniciativa privada.
3. Expropiació de la totalitat o part dels sòls del sector destinats a vials, a l'empar de la seva conceptualització com sistema general i de la seva definició en el P.G.M.

Aquesta adquisició s'efectuarà avaluant el terreny d'acord amb el seu aprofitament mig. Adquirint el terreny, l'Ajuntament es convertirà en titular dels corresponents aprofitaments que poden correspondre per els esmentats sòls, quan s'aprovi el Pla Parcial. Tanmateix, dins de la Junta de Compensació que es constitueixi o bé en la reparcel·lació que s'efectui, després de l'aprovació es considerarà com aportació compensable, la de les despeses d'urbanització realitzades en l'esmentada vialitat, actualitzades. De la mateixa manera succeirà en els Supòsits en els que els propietaris particulars haguessin participat en el costejament de les esmentades obres, amb caràcter previ a l'aprovació del Pla Parcial.

En cap cas els terrenys del sector que haguessin estat objecte de la mesura aci establerta tindran la consideració d'urbans, no podent ésser edificats fins que s'aprovi el corresponent Pla Parcial, Projecte d'Urbanització i es compleixin les obres d'urbanització.

97

Per a l'obertura dels assenyalats vials en el supòsit de no haver-se aprovat el Pla Parcial del Sector, serà suficient l'aprovació d'un Pla Especial i el corresponent Projecte d'Urbanització.

L'incumpliment de la segona exigència podrà comportar a judici de la Corporació Municipal, alguna de les següents mesures:

1. La substitució del sistema d'actuació de compensació, pel de cooperació o fins i tot el d'expropiació
2. La imposició de sanció
3. La desclassificació dels terrenys
4. La realització de les garanties prestades

**Art. 201.- Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no programat**

1. El sòl qualificat com a urbanitzable no programat es podrà desenvolupar mitjançant els Programes d'Actuació Urbanística i successivament amb els corresponents Plans Parcials.
2. L'àmbit territorial d'aquest sòl i dels sectors de planejament previstos per aquest Pla General, s'ajustarà al que figura en els plànols d'ordenació III.4 "Règim del Sòl" i III.7 "Desenvolupament del Pla".
3. La redacció del Programa d'Actuació Urbanística podrà ser pública o privada, havent de seleccionar en aquest darrer cas, mitjançant un concurs, les diferents propostes presentades.

**Art. 202.- Característiques tècniques del Programa**

1. Els Programes d'Actuació Urbanística previstos per aquest Pla continuaran les següents determinacions:

1. La superfície total
2. La previsió dels espais lliures
3. L'aprofitament urbanístic privat
4. L'ús predominant de l'actuació
5. El traçat viari estructurant del sector, del qual el programa assenyalara les garanties necessàries per a la seva execució
6. Les determinacions bàsiques de l'ordenació del sector per tal d'aconseguir la seva integració dins de l'estructura urbana global
7. L'aprofitament mig de tot el sòl comprès en el seu àmbit.

2. Els sectors previstos per aquest Pla General són els següents:

**SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**

98

FONT DEL CÒDOL / N-II SUNP. E.2

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats al raval de la Font del Còdol, entre aquest i la carretera N-II de Madrid a França. L'objecte d'aquest Pla consisteix en la resolució d'una intersecció viària a diferent nivell, que possibiliti la connexió del poble de Collbató i la Font del Còdol sense travessar la N-II, i en l'ordenació de l'edificació d'aquesta àrea marginal sorgida pel desviament de la carretera nacional i adjectant a la tradicional façana de la Font del Còdol.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

20.480 m<sup>2</sup> = 2,04 Ha.

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

- Vials i aparcaments
  - Equipaments
  - Espais lliures
- 9.216 m<sup>2</sup>    45 %

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim    10.240 m<sup>2</sup>    0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

L'ús predominant serà el residencial, essent compatible l'ús comercial al servei de les zones residencials.

## 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

El viari del Pla garantirà l'execució de la intersecció prevista pel Pla General en aquesta àrea; la resta del viari s'ajustarà al que preveu el plaol d'ordenació III.5. Qualificació del Sol Urbà, precisant el disseny de la rambla de separació del sector amb la Font del Còdol.

L'ordenació de l'edificació es farà d'acord amb els paràmetres establerts en la normativa per a les zones d'extensió urbana en l'edificació aïllada o en filera.

La disposició de l'edificació mantindrà una adequada relació amb la rambla en projecte a fi d'obtenir la definició d'aquest passeig arbrat.

No es podran ubicar al llarg de les àrees de protecció de la N-II els espais lliures i dotacions resultants del desenvolupament del Pla Parcial.

S'admetran un màxim de 1.000 m<sup>2</sup> de sostre pels usos de restauració, servei de carreteres i usos comercials al servei de les zones residencials.

99

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMATLA MASSANA

SUNP. I.2

## 1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Comprèn els terrenys situats a l'oest del municipi, delimitats per la carretera nacional N-II, el torrent de la Massana i el límit amb el terme municipal d'El Bruc.

L'objecte d'aquesta unitat es basa en la canalització del torrent de La Massana i en la creació d'un pas inferior a la carretera nacional N-II, el que suposarà la connexió de les àrees residencials del Bosc del Missé i de Can Dalmaies, salvant l'obstacle artificial que suposa el pas de la carretera nacional de Madrid a França.

## 2. SUPERFÍCIE TOTAL

75.125 m<sup>2</sup> = 7,5 Ha.

## 3. ESPAIS DESTINATS A DOTACIONS

- Vials i aparcaments
  - Equipaments
  - Espais lliures
- 30.050 m<sup>2</sup>    40,00 %

## 4. APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

- Sostre màxim residencial    18.781 m<sup>2</sup>    0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 5. CONDICIONS D'ÚS

L'ús predominant serà el residencial, essent compatible l'ús comercial.

## 6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

Es garantirà el viari que consta als plànols d'ordenació i que inclou la connexió en pas inferior amb Can Dalmaies, la via passeig paral·lela al torrent de la Massana i el vial de serveis paral·lel a la carretera nacional N-II.

L'ordenació observarà els paràmetres establerts en el Pla, per a l'edificació aïllada en parcel·les de 800 m<sup>2</sup> (5c), edificació aïllada en parcel·les de 400 m<sup>2</sup> (5b) i ordenació segons alineació de vial, clau 4, tot mantenint el sostre màxim admès.

No es podran ubicar al llarg de les àrees de protecció de la N-II els espais lliures i dotacions resultants del desenvolupament del Pla Parcial.

**Art. 203.- Bases**

100

2. Tanmateix, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge
- La protecció de les vies de comunicació
- La protecció de conreus i espais forestals
- La millora del medi rural
- La determinació de les condicions específiques de les activitats que es pugui emplaçar en el sòl no urbanitzable.

3. Es delimita una actuació aïllada en sòl no urbanitzable, el que implica l'adquisició onerosa per part de l'Ajuntament d'aquests terrenys. Les seves característiques són les següents:

AI.8 Adquisició de terrenys destinats a la urbanització del vial de circumval·lació.

Es tracta del traçat del vial de circumval·lació previst per aquest Pla que discorre per sòl classificat com a no urbanitzable.

#### **Art. 207.- Desenvolupament dels sistemes generals**

1. Les previsions del Pla General en relació als Sistemes Generals es podran desenvolupar directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o Projectes d'Obres.

2. Tanmateix, l'Ajuntament podrà formar Plans Especials per a regular l'ús i protecció dels sistemes generals d'espais viaris, d'espais lliures, d'equipaments públics i d'infraestructures tècniques.

#### **Art. 208.- Execució dels sistemes generals**

1. El sòl destinat pel Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració per mitjà d'alguna de les següents formes:

- per cessió, compensada per l'adjudicació de l'aprofitament mig, quan es tracti de sòls inclosos en sectors de planejament en el sòl urbanitzable.
- per cessió gratuïta, quan es tracti de sòls inclosos en polígons o unitats d'actuació en sòl urbà.
- per qualsevol altre títol jurídic, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, Projectes d'Urbanització o projectes d'obra que desenvolupin el Pla General.

#### **Art. 209.- Execució dels sistemes locals**

1. Els sòls destinats per aquest Pla General i pels Plans que el desenvolupin, a sistemes locals, s'obtidran mitjançant la cessió

102

1. Les bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitzable no programat respectaran les determinacions previstes a l'article anterior.

No obstant, podran establir altres usos, reduir l'aprofitament urbanístic privat o augmentar les reserves per a dotacions comunitàries.

2. En les bases s'establiran els compromisos i garanties suficients per assegurar el compliment de les obligacions imposades als propietaris pel Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística i per aquest Pla General.

#### **Art. 204.- Limitacions**

1. Mentre no siguin aprovats els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions de l'article 127 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, no autoritzant-se altres usos que els existents legalment en el moment d'ésser posat en vigor aquest Pla General.

#### **Art. 205.- Condicions pel desenvolupament del sòl urbanitzable no programat**

1. Els sectors de desenvolupament urbà en aquest sòl es programaran quan:

- a) Es justifiqui la demanda de sòl per aquest ús en el sector concret en que s'emplaci l'actuació.
- b) Es demostrï la suficiència de la infraestructura de serveis municipals per a incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa al consum d'aigua, a la capacitat de la xarxa de clavegueres i a la depuració de les aigües residuals.
- c) S'hagin desenvolupat com a mínim les dues terceres parts del sòl urbanitzable programat.

2. D'acomplir-se les condicions anteriors, es podrà iniciar la tramitació d'un únic Programa d'Actuació Urbanística per cada anualitat de desenvolupament d'aquest Pla General.

3. En la revisió quadriennal del Programa d'Actuació d'aquest Pla General, solament podrà incorporar-se al programa un únic sector de sòl urbanitzable no programat.

#### **Art. 206.- Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.

101

gratuïta efectuada a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o Unitat d'Actuació de que es tracti.

Això no obstant, si raons d'interès públic o prioritat en l'execució ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal, inclosa l'expropiació forçosa. En aquest cas l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

#### **Art. 210.- Concessió per a equipaments i dotacions comunitàries**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució d'aquest Pla General sigui de titularitat pública, l'Ajuntament podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.

2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.

#### **Capítol segon - Intervenció en l'activitat dels particulars**

##### **Art. 211.- Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 247 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

També serà precís obtenir llicència municipal per a tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.

2. La obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent.

5. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sense perjudici del que disposa l'article 250 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

#### **Art. 212.- Contingut de la llicència**

1. Les llicències s'atorgaran seguint les determinacions del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, les prescripcions d'aquest Pla General i les del seu desenvolupament.

2. Les previsions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.

3. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència en sol·licitud d'informació, la qual cosa haurà d'ésser facilitada en el terme de quinze dies.

#### **Art. 213.- Documentació per a sol·licitar la llicència**

1. Les sol·licituds de llicència d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents:

- Model previst per a la concessió de llicències complimentat.
- Projecte tècnic complet visat pel Col·legi corresponent i subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant.
- Plànols d'emplaçament i situació a escala 1:500 i 1:2000 amb detall dels serveis urbanístics existents.
- Tota aquella documentació específica que el caràcter del projecte demani segons especifiquen aquestes Normes.

2. Quan es tracti d'obres de reforma o reconstrucció d'edificis existents es representarà per separat l'estat actual i la reforma projectada.

3. Les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran d'un plànol o croquis a escala subscrit per responsable tècnic.

#### **Art. 214.- Obres majors i obres menors**

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, es consideren obres majors: les construccions de nova planta, reforma de l'estructura d'edificis existents, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions, totes les que exigeixin d'un facultatiu titulat amb les excepcions que figuraran a l'apartat següent.

Seràn obres menors les següents:

A) Les realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

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

- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
- c) Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
- d) Col·locació de rètols banderes i anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors
- f) Col·locació de pals
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços
- B) Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:
- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres
- b) Construcció de ponts, bastides i similars
- c) Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan no s'hagués atorgat llicència d'obres
- d) Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència
- e) Apuntalament de façanes
- f) Col·locació de grues-torre, ascensors, sinies o d'altres aparells elevadors per a la construcció
- g) Realització de treballs d'anivellació que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici
- h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra
- C) Les petites obres de reparació, modificació i millora d'edificis següents:
- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica
- b) Reparació de cobertes i terrats
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis

105

- d) Col·locació de reixes
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons
- g) Construcció de pous i fosses sèptiques
- h) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
- i) Canvi o reparació d'elements estructurals
- j) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi a més, els documents exigits per aquestes Normes
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems
- ll) Construcció i modificació d'aparadors
- m) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres
- n) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes
- o) Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans, de superfície no major de 50 m<sup>2</sup> i alçada que no excedeixi de 5m.
- D) Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:
- a) Establiment de barreres i tanques definitives
- b) Construcció o enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys 25 m<sup>2</sup> de superfície total
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no es produeixin variacions de més d'1,50 m., sobre el nivell natural del terreny i menys de 2,20 m, per sota d'aquest, en algun punt.

106

- d) Formació de jardins quan es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

**Art. 215.- Termini, prorroga i caducitat de les llicències**

1. Les llicències d'obres s'atorgaran per a un termini màxim de dos anys.
2. Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans d'expirar aquest, l'interessat podrà sol·licitar de nou la llicència.
3. Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres.

També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres per un període superior a un any.

Aquestes prescripcions es faran constar expressament com a condició de la llicència.

**Art. 216.- Obligacions del titular de la llicència**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en les presents Normes, al següent:
  - a) Construir o reposar la vorera que dona front a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
  - b) Reparar o indemnitzar els danys que es causin en els elements urbanístics de sol, subsòl i vol de la via pública, tal com carreres, paviments, vorades, fanals grans, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, clavegueram, canalitzacions i d'altres serveis anàlegs.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

**Art. 217.- Llicència condicionada a completar la urbanització**

1. Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes,

sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

2. No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

1. Quan l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:

- a) Accés rodat
- b) Proveïment aigües
- c) Evacuació aigües
- d) Xarxa elèctrica de baixa tensió

6. Quan s'asseguri l'execució successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi als tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, diposats a la Caixa General de Dipòsits, a les de Corporació Local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputades al sol·licitant i, a aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, la concessió de la llicència restarà demorada.

**Art. 218.- Reperussió de les despeses derivades de les obres d'urbanització**

1. El propietari que amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyala en l'article anterior, urbanitza una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doti de llicència d'obres a aquests propietaris, sempre i quan no acreditin haver-hi abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust, disconforme amb els deures que l'article 120.3 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística imposa als propietaris del Sol 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.

**Art. 219.- Llicència de primera utilització**

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització per comprovar si el mateix està d'acord amb el planejament vigent.
2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el cas de que aquest edifici no s'ajustés a la llicència d'obres en el seu dia atorgada.

3. La llicència de primera utilització es imprescindible per al subministrament municipal aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

**Art. 220.- Llicència de parcel·lació**

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.

2. La documentació a presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència inclourà:

- Memòria justificativa que estableixi les condicions de la parcel·lació i es justifiqui jurídica i tècnicament l'operació de parcel·lació.

- Plànol d'emplaçament de la finca referit a la Classificació del S61 que consta en el Pla General escala 1:5000.

**Art. 221.- Llicències d'obres d'urbanització**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.

b) Projecte tècnic

2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.

b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estigui inclosa.

c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.

d) Plànol de perfils dels terrenys

109

e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.

f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran de mesures, quadres de preus i pressupostos generals de la contracta.

g) Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran en l'execució de les obres, amb la indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduïu modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència.

Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

**Art. 222.- Llicència de moviment de terres**

1. La llicència per a moviment de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'excavació de fonaments i soterranis, o la desfeta de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellació i neteja de terres lliures.

2. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.

3. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbrat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

**Art. 223.- Llicències d'edificació**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyarà projecte tècnic, el qual contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre us i edificació del sol.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

110



- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, programa i precaucions a prendre amb relació a la via pública i a les construccions o predis veïns.
- Plànols de l'estat de l'edificació existent, en plantes i alçats, que permetin apreciar l'abast de l'enderroc sol·licitat.
- Document acreditatiu de que el peticionari assumeix el compromís de reparar els mals que pugui ocasionar en els de domini públic i reparar els serveis que provisionalment hagin quedat afectats.
- Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional.
- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel Col·legi Oficial corresponent.

#### **Art. 225.- Llicències de modificació objectiva de l'ús**

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma s'acompanyaran els documents següents
  - Memòria justificativa del nou ús amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent.
  - Plànol d'emplacement a escala 1:1000 amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.
  - Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix.
2. Quan aquesta sol·licitud porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o de reforma, caldrà que es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

#### **Art. 226.- Llicència de tancament de parcel·les**

1. El tancament de parcel·les es un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.
2. Les tanques que es realitzin en el Sòl Urbà i Urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per als sols destinats a edificació privada.

112

- a) Memòria en la qual es descriu i s'indiqui les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament als plànols.  
A més, quan a l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
  - b) Plànol d'emplacement, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en el que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.
  - c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que el pendent màxim del terreny no sigui superior al 10%.
  - d) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència.  
Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre el que es conservi o permaneixi, en traç discontinuat groc, el que tingui de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra.
  - e) Fotografies de la finca i les confrontats.
  - f) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i caudals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
2. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

#### **Art. 224.- Llicències d'enderroc**

1. No podrà enderrocar-se un edifici o part del mateix sense haver obtingut la llicència prèvia.
2. Les sol·licituds de llicència es presentaran subscrietes per l'interessat i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
3. Amb la sol·licitud s'acompanyaran els següents documents:

111

3. Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en Sòl Urbanitzable Programat, mentre no es faci el Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes de l'execució futura d'aquells Sistemes, o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se.

**Art. 227.- Llicència de tallada d'arbres**

1. Queda subjecte a llicència la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en sòls Urbans i Urbanitzables. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament.
2. En els sòls qualificats de Sistemes Generals o Locals, queda prohibida en tots els supòsits la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
7. En el sòl no Urbanitzable serà necessari, a més a més l'autorització de l'organisme que correspongui per a tallada de masses arbòries.

**Art. 228.- Llicència de nova implantació o modificació de les línies de serveis**

Les llicències que sol·licitin les diferents companyies de Serveis o els particulars per tal de construir noves línies i/o ampliar o reformar les línies existents dels serveis elèctrics i de telecomunicacions, en sòl urbà i urbanitzable, hauran de contemplar obligatòriament el seu soterrament i canalització segons el traçat que prèviament estableixin els serveis tècnics municipals.

**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

113

**PRIMERA.-**

1. Les edificacions anteriors en aquest Pla General realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats per aquest Pla General com a sistemes, quedaran fora d'ordenació d'acord amb el que prescriu l'article 93 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

2. Les edificacions anteriors en aquest Pla General que superin condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

**SEGONA.**

1. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no programat quedaran reconegudes per aquest Pla General, pel que l'Ajuntament publicarà un cens definitiu de la superfície construïda d'aquestes construccions i de l'ús residencial, industrial o agropecuari a que estan destinades.

El canvi d'aquest ús no serà permès si es contrari a les determinacions del present Pla General.

2. S'admetran exclusivament les obres de consolidació i millora de les condicions higièniques.

3. Les ampliacions de volum es tramitaran segons el procediment previst per l'article 68 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

114

**TERCERA.**

Els Plans parcials definitivament aprovats per la Comissió d'urbanisme de Barcelona que es troben en curs d'execució i que han estat classificats en l'àmbit del sòl urbà per aquest Pla General: Bosc del Misé, Can Dalmaies, La Fumada i ampliació del Bosc del Misé, acompliran les prescripcions de les Disposicions Transitòries sobre urbanitzacions en curs d'execució establertes pel Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

**QUARTA.**

1. Les obres construïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General sense la corresponent llicència municipal i que sobrepassin les condicions de composició estètica que fixa el Pla, podran ser legalitzades en un termini no superior als 6 mesos a partir de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat.
2. Es consideraran caducades les pròrrogues de llicències que contradiguin el nou planejament i que no hagin iniciat les obres amb anterioritat a la seva aprovació inicial.

**DEPARTAMENT  
D'EDUCACIÓ****CORRECCIÓ D'ERRADA**

al Decret 132/2005, de 28 de juny, de reestructuració del Departament d'Educació (DOGC núm. 4416, pàg. 19579, de 30.6.2005).

Havent-se observat una errada en el Decret esmentat, tramès al DOGC i publicat en el núm. 4416, pàg. 19579, de 30.6.2005, se'n detalla l'oportuna correcció:

A la pàgina 19591, a l'article 108, apartat b), on diu:

“Secció de Programació d'Ensenyaments Secundaris i de Règim Especial.”,

ha de dir:

“Secció de Programació de Professorat d'Ensenyaments Secundaris i de Règim Especial.”.

Barcelona, 14 d'octubre de 2005

RAMON MARTÍNEZ I DEU  
Secretari general  
(05.277.133)

**CORRECCIÓ D'ERRADES**

a la Resolució EDC/2664/2005, de 14 de setembre, per la qual s'aproven les normes de preinscripció i matrícula de l'alumnat als centres de titularitat de la Generalitat de Catalunya, per al curs 2005-2006, en els ensenyaments de règim especial de tècnic o tècnica d'esport de totes les modalitats esportives (DOGC núm. 4475, pàg. 29651, de 22.9.2005).

Havent observat errades al text original de l'esmentada Resolució, tramès al DOGC i publicat al núm. 4475, pàg. 29651, de 22.9.2005, se'n detallen les oportunes correccions:

A la pàgina 29653, annex 2, on diu:

“(2(xn)+ym)/(2n+m)=Z”,

ha de dir:

“(2(Σxn)+Σym)/(2n+m)=Z”.

Barcelona, 20 d'octubre de 2005

RAMON MARTÍNEZ I DEU  
Secretari general  
(05.291.044)

\*

**DEPARTAMENT  
DE CULTURA**

ENTITAT AUTÒNOMA  
DE DIFUSIÓ CULTURAL

**CORRECCIÓ D'ERRADA**

a la Resolució CLT/359/2005, de 15 de febrer, per la qual es dona publicitat a l'Acord del Consell d'Administració de l'Entitat Autònoma de Difusió Cultural pel qual es convoca concurs públic per a la concessió d'ajuts a activitats musicals de caràcter professional durant l'any 2005 (codi 10905) (DOGC núm. 4326, pàg. 3272, de 18.2.2005).

Havent observat una errada al text de la Resolució esmentada, tramès al DOGC i publicat al número 4326, pàgina 3272, de 18.2.2005, se'n detalla la correcció oportuna:

A la pàgina 3272, a l'apartat 3 de l'Acord, on diu:

“dels quals 1.050.000 euros amb càrrec a la partida pressupostària 6240D/4810000100/0000”,

ha de dir:

“dels quals 1.050.000 euros amb càrrec a la partida pressupostària 6240D/480000100/0000”.

Barcelona, 19 d'agost de 2005

GEMMA SENDRA I PLANAS  
Secretària general  
(05.209.128)

**BIBLIOTECA DE CATALUNYA****RESOLUCIÓ**

CLT/3114/2005, de 17 d'octubre, per la qual s'exerceix el dret de tempteig sobre diversos lots subhastats.

Vista la petició de la Biblioteca de Catalunya per tal que el Departament de Cultura exercixi el dret de tempteig sobre diversos lots de la subhasta organitzada per la casa de subhastes Soler y Llach, el 5 de juliol de 2005, a Barcelona;

Atès el que disposa l'article 22 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català;

Atès el que preceptua l'article 12 de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya,

**RESOLC:**

—1 Exercir el dret de tempteig a favor de la Biblioteca de Catalunya sobre els lots subhastats la descripció dels quals figura a l'annex d'aquesta Resolució, pel preu de rematada que es detalla a cada lot. A aquest preu caldrà afegir les despeses que certifiqui la sala i els impostos que siguin procedents.

—2 Publicar aquesta Resolució al DOGC.

Barcelona, 17 d'octubre de 2005

CATERINA MIERAS I BARCELÓ  
Consellera de Cultura

**ANNEX**

Lot núm. 121

Arellano, Juan Manuel de: *El cazador instruido y arte de cazar con escopeta y perros, a pie y a caballo: que contiene todas las reglas consudentes al perfecto conocimiento de este ejercicio*. Barcelona. Vda. Piferrer, 1790. 8u menor. 4 f. 134 p. Enquadernació en pergami de l'època. Preu de rematada: 800 euros.

Lot núm. 211

Cortes, Gerónimo: *El non plus ultra del lunario y pronóstico perpetuo, general y particular para cada reina y provincia*. Barcelona. Impremta Saurí, 1841. 8u menor. 286 p. Enquadernat en pergami de l'època. Senyal d'òxid. Preu de rematada: 75 euros.

Lot núm. 418

Conjunt d'11 cartes enviades des del Front. 11 cartes enviades pel caporal de l'Exèrcit Republicà Francisco Netto Forner, adreçades als seus pares i germanes de Barcelona. Datades a Fraga, Tàrraga i Lleida entre el 28 de setembre de 1937 i el 10 de març de 1938.

Preu de rematada: 290 euros.

Lot núm. 424

Roure-Torent, J.: *El feixisme internacional pretén dominar Espanya*. Barcelona: Publicacions Antifeixistes de Catalunya, 1938.

Preu de rematada: 150 euros.

Lot núm. 605

Col·lecció completa de 107 anells de Don Quijote de la Mancha de Puros Álvarez. 1950.

Preu de rematada: 50 euros.

Lot núm. 613

Ribelles, Manuel; Calvo, Juan: *Don Quijote de la Mancha*. Editopress, SA. 1950. Foli. 6 fascicles de 50 p. cadascun. Rústica.

Preu de rematada: 25 euros.

Lot núm. 743

Ribé, Manuel: *Memorias de un funcionario*. Original manuscrit en 4a menor. 152 p., 29 f. Amb retalls de diaris. Enquadernació en tela. Memòries de Manuel Ribé (1878-1961) cap de la Guàrdia Urbana de Barcelona.

Preu de rematada: 250 euros.

Lot núm. 826

*Breu memòria dels Abbats que des del principi de la fundació ha regit aquesta sancta casa de Poblet*. 4 f., 70 f. Manuscrit sobre paper en 8u major. Còpia manuscrita, entre d'altres, de la vida de Sant Robert, primer abat del Cister.

Preu de rematada: 650 euros.

Lot núm. 909

Jovés, Manuel. Toch d'Alba. *Sardana llarga per a piano*. S.l.s.i.n.a. Foli. 4f. Amb notacions musicals per ambdues cares. Rústica amb la coberta il·lustrada per Dolbon.

Preu de rematada: 10 euros.

Lot núm. 911A

Àlbum de dedicatòries de Maria Josefa Izard. Àlbum de 37 dedicatòries de personatges del món de la música que varen actuar a Barcelona entre el 1928 i el 1936. Àlbum de pell, talls daurats.

Preu de rematada: 600 euros.

Lot núm. 959

Bertran y Maritany, Tomas: *Libreta de problemas del 3º año de náutica, número 9*. 250 folis,