

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.
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. Només 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.

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'incloguin als Plans Parcial 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.

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:

a) Usos condicionats són els que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.

b) Usos temporals són els establerts per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

c) 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:

- a) 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.
- b) 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 jovent, 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 regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

Art. 41.- Ús industrial

S'hi comprenen les següents activitats:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) 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.

- c) Els tallers de reparació.
- d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- e) 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

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

Art. 45.- Ús sòcio-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'esplai no comprès en cap altre qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmtings.

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^a.- Activitats artesanals o indústries similars que 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 2 kW.
- Categoria 2^a.- Indústries compatibles amb l'habitatge que amb les pertinents 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^a.- 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.

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 de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 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 m2. per a la categoria 1ª i de 400 m2. per a la categoria 2ª.

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 justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser mai superior a dos mesos), no es garantis l'eficax 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 3ª en el sòl urbanitzable programat de tipus industrial.

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:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta o per zones és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m2 de sostre per m2 de sòl.
- b) 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.
- c) La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en un polígon o sector.
- d) 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.



- e) Índex d'edificabilitat net és el límit d'edificabilitat, expressat en m² de sostre per m² de sòl, aplicable a una parcel·la.
En el còmput 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

1. El Pla General estableix els següents tipus d'ordenació:

- a) *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.
- b) *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.
- c) *Ordenació d'edificació aïllada*
Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.
- d) *Ordenació especial*
Correspon a les ordenacions que no són generalitzables i quina regulació específica es fa de forma particularitzada.

2. L'activitat edificatòria en sòl urbà es classifica, als efectes del que disposa aquest Títol, en cinc modalitats diferents:

- a) *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.
- b) *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.
- c) *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.
- d) *Obres de nova planta*

Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació del Pla General.

- e) *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

1. Els següents conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

- a) *Parcel·la:*
Porció de sòl edificable.
- b) *Solar:*
Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
- c) *Planta baixa:*
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; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- 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:*