

5. La resta de documents s'especifiquen 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.

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 acomplint:

- El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior.

- . La divisió parcel·laria actual es modificarà prèvia justificació tècnica i legal mitjantsant 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 m2 de superfície total
- d) Oficines fins a 100 m2 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 promig 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 ineditats.
- b) El 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'exceptuen els casos en els que l'edificació substituïda fos en planta baixa, en els quals s'aplicarà el promig 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, rectangulars 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
- Gelosies ceràmiques i vidre
- Pavès vítric o similar
- Plafons plàstics o metàl·lics
- Imitacions de pedra ( arrebossats, pintures ... )
- Arrebossats de pòrtland vistos
- Arrebossats de pòrtland 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 sortints 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 lagammadels 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
- Persianesde PVC de color marfil
- Persianes de fusta de llibret 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'especifiquen 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 cerralleria, 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, jambes i dintells 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 contínua i entre mitgeres, de forma que la volumetria resultant condiona 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 arrancaments 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.