

#### **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.
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**

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