

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

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**

### **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