

# **NORMATIVA URBANÍSTICA**

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE CANET DE MAR**

TEXT REFÓS Febrer 2005



## ACORDS I RESOLUCIONS QUE COMPONEN AQUEST TEXT REFÓS

### 1 APROVACIONS DEFINITIVES REFOSES EN L'ACORD DE LA CUB DE 15 DE DESEMBRE DE 1999. DOGC 13 D'ABRIL DE 2000

DOGC 1549 / 31-1-1992 Acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, que aproven definitivament i donen conformitat al text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar.

DOGC 1698 / 22-1-1993 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 27 de novembre de 1992, per la qual s'estima el recurs d'alçada interposat pel senyor Joaquim Salvà Garro, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.

DOGC 1722 / 17-3-1993 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 13 de gener de 1993, per la qual s'estima parcialment el recurs d'alçada interposat pel senyor Lluís Andreu Mitjans, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.

DOGC 1733 / 16-4-1993 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 5 de febrer de 1993, per la qual s'estima parcialment el recurs d'alçada interposat pel senyor Pere Dotras Serrabella, en representació de Dotser S.A., contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.

DOGC 1806 / 8-10-1993 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 9 de juny de 1993, pel qual es modifiquen les Normes subsidiàries de planejament pel que fa a l'amplada de la via d'accés a la localitat des de l'autopista del Maresme i les limitacions assenyalades a l'article 58.4.b) referents a la intensitat neta d'edificació màxima per parcel·la.

DOGC 1843 / 7-1-1994 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 3 de novembre de 1993, per la qual s'estima el recurs d'alçada interposat pel senyor Pere Roca Soler, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.

DOGC 1890 / 29-4-1994 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 9 de març de 1994, pel qual es modifiquen les Normes subsidiàries de planejament pel que fa al canvi de qualificació de les finques 4-6 del carrer Ample i 2 de la riera Gavarra.

DOGC 2029 / 24-3-1995 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 23 de gener de 1995, per la qual s'estima parcialment el recurs d'alçada interposat pel senyor Josep Rovira i Fors, alcalde president de l'Ajuntament de Canet de Mar, en representació de l'Ajuntament, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 15 de juny de 1994, relatius a l'aprovació definitiva de la modificació de les Normes subsidiàries de planejament del carrer Mas Ravalet.

DOGC 3120 / 13-4-2000 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, d'1 de març de 1995, pel qual es modifiquen les Normes subsidiàries de planejament referent a la PA-9 ajustant el límit de previsió de zona verda front a la ronda Sant Elm.

DOGC 2060 / 9-6-1995 Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 10 d'abril de 1995, per la qual s'estima parcialment el recurs d'alçada interposat pel senyor Josep Rovira i Fors, alcalde president de l'Ajuntament de Canet de Mar, en representació de l'Ajuntament, contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 13 de febrer i 16 d'octubre de 1991, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.

DOGC 2164 / 5-2-1996 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de desembre de 1995, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, de la finca Can Gabarró, de la ronda Dr. Anglès, 72.

- DOGC 3120 / 13-4-2000 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 18 de setembre de 1996, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, pel que fa al límit del sòl urbà a la part posterior de la finca núm. 12 de l'avinguda Els Llimoners.  
pàgina 4431
- DOGC 2595 / 10-3-98 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de 14 de gener de 1998, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector U-6, zona Pares Missioners.  
pàgina 3257
- DOGC 2767 / 17-11-98 Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 16 de setembre de 1998, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 6 del sòl urbà.  
pàgina 14172

2 APROVACIONS DEFINITIVES POSTERIORES A L'ACORD DE LA CUB DE 15 DE DESEMBRE DE 1999. DOGC 13 D'ABRIL DE 2000

- DOGC 3224 / 13-9-00 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 31 de maig de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.  
pàgina 11716
- DOGC 3244 / 13-10-00 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.  
pàgina 13112
- DOGC 3361 / 3-4-01 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 17 de gener de 2001, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector UA-2 La Creueta.  
pàgina 4980
- DOGC 3714 / 5-9-02 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.  
pàgina 15682
- DOGC 3714 / 5-9-02 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector UA-12 carrer Antoni Gaudí. Exp.: 01/2659.  
pàgina 15686
- DOGC 3799 / 14-1-03 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de novembre de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector Els Llimoners. Exp.: 2002/002942/B.  
pàgina 773
- DOGC 4033 / 18-12-03 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.  
pàgina 24929

- DOGC 3957 / 29-8-03 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 7 de maig de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, àmbit PE-2 ronda Doctor Anglès. Exp.: 2002/004278/B  
pàgina 16849
- DOGC 3981 / 6-10-03 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 22 de juliol de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 58 de la normativa. Exp. 2003/007648/B  
pàgina 19046
- DOGC 3997 / 28-10-03 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 23.9 de la normativa, regulació dels aparcaments.  
pàgina 21102
- DOGC 4336 / 04-03-05 Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 15 de desembre de 2004, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics.  
pàgina 5100

Canet de Mar, 17 de febrer de 2005

Joaquim Ginesta i Rei, arquitecte col. núm. 17389/4



<b>NORMATIVA</b>	<b>11</b>	Article 26.	Zona 1: carrers de cases alineades	29
		Article 27.	Subzona 1a: carrers tradicionals	30
		Article 28.	Subzona 1b: carrers històrics	31
		Article 29.	Subzona 1c: carrers comercials	36
		Article 30.	Subzona 1d: front carretera	37
		Article 31.	Subzona 1e: front marítim	37
		Article 32.	Zona 2: ordenacions en banda	39
		Article 33.	Subzona 2a: ordenacions amb pati	39
		Article 34.	Subzona 2b: ordenacions compactes	40
		Article 35.	Subzona 2c: ordenacions en filera	41
<b>TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>11</b>	<b>Secció 4. Disposicions relatives a l'edificació aïllada.</b>	<b>44</b>	
Article 1.	Objecte i àmbit territorial	Article 36.	Definició	44
Article 2.	Vigència i àmbit temporal	Article 37.	Condicions generals	45
Article 3.	Modificació de les Normes	Article 38.	Zona 3: blocs aïllats	45
Article 4.	Obligatorietat	Article 39.	Subzona 3a: d'ordenació singular	45
Article 5.	Documentació	Article 40.	Subzona 3b: d'ordenació conjunta	48
Article 6.	Interpretació dels documents	Article 41.	Subzona 3c: d'ordenació per a serveis	48
<b>TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	<b>15</b>	Article 42.	Zona 4: cases aïllades	49
<i>Capítol primer. Disposicions generals</i>	<i>15</i>	Article 43.	Paràmetres d'aplicació general a les subzones 4a, 4b i 4c	49
Article 7.	Classificació del sòl	Article 44.	Adaptació topogràfica de les edificacions	49
Article 8.	Sistemes i zones	Article 45.	Subzona 4a: parcel·la mínima 200 m <sup>2</sup>	50
Article 9.	Sistemes generals i sistemes locals	Article 46.	Subzona 4b: parcel·la mínima 400 m <sup>2</sup>	50
Article 10.	Determinació dels sistemes generals i locals	Article 47.	Subzona 4c: parcel·la mínima 600 m <sup>2</sup>	50
Article 11.	Art.11.Titularitat dels sistemes	Article 48.	Subzona 4d: cases amb jardí existents d'especial interès	50
<i>Capítol segon. Sistemes</i>	<i>16</i>	Article 49.	Subzona 4e: carrer Ravalet	51
Article 12.	Qualificació	Article 50.	Zona 5. Recintes Industrials	51
Article 13.	Sistema viari i ferroviari	<b>Secció 5. Disposicions relatives als polígons i unitats d'actuació en sòl urbà; plans especials en sòl urbà.</b>	<b>51</b>	
Article 14.	Sistema d'equipaments i dotacions	Article 51.	Definició i objecte	51
Article 15.	Sistema de parcs i jardins	UA1	Càmping el Carro	52
Article 16.	Sistema de serveis urbans	UA2	La Creueta	52
Article 17.	Sistema d'aparcaments	UA-3	ronda Doctor Anglès	52
Article 18.	Sistema de platges i espais costaners	UA4	Els Llimoners	53
<i>Capítol tercer. Règim de sòl Urbà</i>	<i>21</i>	UA5	càmping La Llave	53
<b>Secció 1. Disposicions generals</b>	<b>21</b>	UA6	Salvà	53
Article 19.	Definició i normes generals	UA7	Romà	53
Article 20.	Tipus d'ordenació i qualificació zonal	UA8	carrer Folch i Torres	53
<b>Secció 2. Disposicions comunes a tots els tipus d'ordenació</b>	<b>22</b>	UA9	ronda Sant Elm	54
Article 21.	Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic	UA11	càmping Costa Dorada	54
Article 22.	Paràmetres relatius a la forma i l'ocupació del sòl	UA12	carrer Antoni Gaudí	54
Article 23.	Paràmetres relatius a l'edificació			
<b>Secció 3. Disposicions relatives a l'edificació ordenada segons alineació de vial</b>	<b>29</b>			
Article 24.	Definició			
Article 25.	Condicions generals			

PE1 La Rodalera .....	54
PE2 .....	54
PE3 Pistes d'Atletisme .....	54
Article 52. Règim de cessions .....	55
Article 53. Aplicació de la normativa als polígons i unitats d'actuació en sòl urbà .....	55
<b>Capítol quart: règim de sòl apte per ésser urbanitzat. ....</b>	<b>55</b>
Article 54. Definició i normes generals .....	55
Article 55. Reserva de sòl per a sistemes .....	56
Article 56. Règim de cessions .....	56
Article 57. Zones en sòl apte per a ser urbanitzat .....	56
Article 58. Zona 6: desenvolupament urbà .....	56
Article 59. Zona 7: Desenvolupament turístic .....	58
<b>Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable .....</b>	<b>59</b>
Article 60. Definició i normes generals .....	59
Article 61. Zones en sòl no urbanitzable .....	61
Article 62. Zona 8: agrícola .....	62
Article 63. Zona 9: forestal .....	63
Article 64. Zona 10: protecció de carreteres, camins i rieres .....	63
Article 65. Zona 11: edificacions i llocs d'interès històric o arquitectònic .....	63
Article 66. (sense contingut) .....	64
<b>TÍTOL TERCER. RÈGIM GENERAL D'USOS .....</b>	<b>66</b>
<b>Capítol primer. Disposicions generals .....</b>	<b>66</b>
Article 67. Condicions dels usos .....	66
Article 68. Usos provisionals .....	66
Article 69. Classificació dels usos .....	66
Article 70. Residencial .....	67
Article 71. Comercial i serveis .....	67
Article 72. Magatzem .....	67
Article 73. Oficines .....	67
Article 74. Garatge i aparcament .....	67
Article 75. Espectacles .....	67
Article 76. Docent .....	67
Article 77. Sanitari .....	67
Article 78. Assistencial .....	68
Article 79. Sociocultural i recreatiu .....	68
Article 80. Administratiu i de Serveis Públics .....	68
Article 81. Esportiu .....	68
Article 82. Religios .....	68
Article 83. Agrícola i ramader .....	68

Article 84. Forestal .....	68
Article 85. Altres usos especials .....	68
<b>Capítol segon. Disposicions específiques sobre activitats classificades .....</b>	<b>69</b>
Article 86. Definició .....	69
Article 87. Classificació .....	69
Article 88. Limitacions a l'ús industrial .....	69
Article 89. Limitació de potència, superfície i nivell de so .....	69
<b>TÍTOL QUART. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LES NORMES. ...</b>	<b>72</b>
<b>Capítol primer. Desenvolupament de les Normes subsidiàries .....</b>	<b>72</b>
<b>Secció primera. Disposicions generals .....</b>	<b>72</b>
Article 90. Competència .....	72
Article 91. Desenvolupament de les Normes .....	72
Article 92. Plans parcials d'ordenació .....	72
Article 93. Plans parcials de promoció privada .....	72
Article 94. Plans especials .....	73
Article 95. Estudis de detall .....	73
Article 96. Projectes d'urbanització .....	73
<b>Secció 2. Desenvolupament de les Normes subsidiàries segons el règim de sòl. ....</b>	<b>73</b>
Article 97. Desenvolupament de les Normes en sòl urbà .....	73
Article 98. Desenvolupament de les Normes en sòl apte per ser urbanitzat .....	74
<b>Secció 3. Desenvolupament dels sistemes generals .....</b>	<b>74</b>
Article 99. Desenvolupament dels sistemes generals .....	74
<b>Capítol segon. Execució del Planejament .....</b>	<b>74</b>
Article 100. Execució de les Normes subsidiàries .....	74
Article 101. Obtenció del sòl destinat a sistemes .....	74
Article 102. Sistemes d'actuació .....	74
Article 103. Concessions per a equipaments i dotacions .....	75
Article 104. Polígons i unitats d'actuació .....	75
Article 105. Projectes de reparcel·lació .....	75
<b>Capítol Tercer. Informació, seguiment i vigilància del planejament</b>	<b>75</b>
Article 106. Informació als administrats .....	75
Article 107. Certificat d'aprofitament urbanístic .....	75
Article 108. Seguiment de les Normes subsidiàries .....	76
Article 109. Defensa de les Normes subsidiàries .....	76



<b>Capítol quart. Règim de les llicències urbanístiques.....</b>	<b>76</b>
Article 110. Actes subjectes a llicència .....	76
Article 111. Actes de l'Estat o d'entitats de dret públic.....	77
Article 112. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada.....	77
Article 113. Contingut de les llicències .....	77
Article 114. Art. Condicions de l'atorgament .....	77
Article 115. Terminis de les llicències.....	77
Article 116. Caducitat de les llicències .....	77
Article 117. Contingut normal de la sol·licitud de llicències d'obres majors .....	78
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	85
Primera	85
Segona	86
Tercera	86
Quarta	86
Cinquena	86
Sisena	86
Setena	87
DISPOSICIONS FINALS	87
Primera	87
Segona	87
Tercera	87
PRE-CATÀLEG D'EDIFICIS I INDRETS CONSIDERATS D'INTERÈS HISTÒRIC O ARQUITECTÒNIC	88



# NORMATIVA

## TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Objecte i àmbit territorial

1.- L'objecte de les presents Normes subsidiàries de planejament és el definit a l'art. 91b del Reglament de planejament (RD 2159/1978), que és:

- Classificar el sòl en urbà, apte per urbanitzar i no urbanitzable, i delimitar l'àmbit territorial de cadascun dels diferents tipus de sòl.
- Establir l'ordenació del sòl urbà i de les àrees aptes per a la urbanització.
- Fixar les normes de protecció del sòl no urbanitzable.

Tot això, limitat a l'àmbit territorial del municipi de Canet de Mar.

2.- Les Normes es formulen d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent (Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística) i altres disposicions aplicables.

### Article 2. Vigència i àmbit temporal

1.- Les presents Normes subsidiàries de planejament de Canet de Mar tenen vigència indefinida i només quedaran sense efecte quan sigui definitivament aprovat el Pla general d'ordenació del municipi.

2.- La revisió d'aquestes Normes o la seva substitució per un Pla general d'ordenació, serà procedent quan es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

- a) Majors exigències d'espais per a equipaments comunitaris o espais lliures, com a conseqüència de les transformacions econòmiques i socials.
- b) Alteració o variació substancial de les previsions de població resident, que superi en més d'un 30% la prevista per aquestes Normes.

Actualment, la capacitat de residència de la població, s'estima en 20.000 habitants. El desenvolupament de les unitats d'actuació i dels sectors aptes per ser urbanitzats residencials, elevarien aquesta xifra a 30.000 habitants.

c) L'ocupació de les quatre cinques parts del sòl apte per ser urbanitzat delimitat.

d) Quan s'alteri substancialment la forma edificable o l'ordenació física, la qual cosa suposarà una revisió global.

e) La coincidència d'altres supòsits que, per disposició legal o reglamentària, impliquin una variació substancial del contingut d'aquestes Normes.

### Article 3. Modificació de les Normes

En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò disposat als articles 76-77 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, i 161 i 162 del Reglament de planejament, i s'haurà de fonamentar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent, estàndards d'equipaments i espais lliures i índex d'edificabilitat zonal. Les propostes tindran, com a mínim, el grau de precisió de les Normes subsidiàries.

### Article 4. Obligatorietat

1.- D'acord amb l'article 90 del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, les determinacions d'aquestes Normes obliguen de la mateixa manera l'Administració i els particulars.

2.- L'autorització excepcional d'usos i obres de caràcter provisional a què fa referència l'article 91 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, s'haurà de fonamentar en un estudi justificatiu i requerirà l'informe previ favorable de la Comissió d'Urbanisme.

3.- Per poder autoritzar les obres o els usos a què fa referència l'apartat anterior, s'hauran d'acomplir els requisits següents:

- a) Que tinguin caràcter provisional i no siguin de naturalesa o finalitat permanent.

b) Que no impedeixin l'execució de les Normes subsidiàries o dels plans parcials aprovats per al seu desenvolupament.

c) Que siguin autoritzats a precari, havent de finalitzar els usos o ser destruïdes les edificacions, sense cap dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització.

d) Que l'autorització, acceptada pel propietari, sigui inscrita, en les condicions anteriors, al Registre de la Propietat.

#### **Article 5. Documentació**

La documentació gràfica que inclouen les presents Normes subsidiàries és la següent:

- 1.- Plànol Guia. Delimitació de les Àrees Aptes per Urbanitzar. E. 1/5.000  
1b, 1c, 1d, 1f, 1g, 1i. Delimitació de les Àrees aptes per urbanitzar. E. 1/2.000
- 2.- La Forma del Territori. E. 1/5.000
- 3.- Els Equipaments i els Espais Lliures. E. 1/2.000
- 4.- La Xarxa Viària. E. 1/2.000
- 5.- Els Marges de la Ciutat. E. 1/2.000
- 6.- Esquema d'Infraestructura i Serveis Urbans. E. 1/2.000
- 7.- Estructura General i Orgànica del Territori. E. 1/5.000
- 8.- Plànol Guia. Zonificació en Sòl Urbà. E. 1/2.000.  
8a, 8b, 8c, 8d,. Zonificació en Sòl Urbà. E. 1/1.000
- 9.- Plànol Guia de Profunditats Edificables. E. 1/2.000  
9a, 9b, 9c, 9d. Profunditats Edificables. E. 1/1.000

#### **Article 6. Interpretació dels documents**

1.- Les Normes i els plànols s'interpretaran atenent al seu contingut, d'acord amb els objectius i les finalitats expressats a la memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a l'edificació menor i a la dotació més gran per a equipaments comunitaris.

2.- La delimitació gràfica de sectors, polígons i unitats d'actuació, sistemes i zones, es podran precisar pels plans

parcials o especials que es redactin, respectant les regles següents:

- No s'alterarà la superfície total de cada àrea delimitada als plànols en més o menys d'un sis per cent.
- No s'alterarà substancialment la forma de les àrees.

3.- Quan els límits establerts per les Normes subsidiàries coincideixin amb alineacions o límits zonals aprovats anteriorment, amb línies d'edificació consolidada o amb límits topogràfics o físics evidents, no podran ser objecte de la modificació admesa a l'apartat anterior.

4.- En cas de dubte, en la interpretació de les determinacions normatives es tindrà sempre present la jerarquia de documents següent:

- Descripció o quantificació en normes urbanístiques o memòria.
- Documents gràfics.
- Delimitació amb respecte a edificis o elements físics preexistents.

Pel que fa a les profunditats edificables de la zona 1, prevaldrà la interpretació de la documentació gràfica sobre les altres interpretacions, excepte pel que fa a l'illa amb front principal a la riera de Gavarra i els darreres, que donen al carrer de Jaume Pagà, d'uns 3 m d'amplada, on atès l'estat de consolidació i l'ús comercial permès, la planta baixa serà ocupable en la seva totalitat, però les plantes pis només ho seran en una fondària de 15 m a partir de la riera de Gavarra.

De totes maneres, en cas de dubte, s'adoptarà la solució més favorable al sector públic.

5.- Per a les finalitats previstes en aquestes Normes subsidiàries, el codi d'identificació als plànols i els documents és el següent:

SISTEMES	CODI
sistema viari	A
sistema ferroviari	A*
sistema d'equipaments i dotacions	B
sistema de parcs i jardins	C
sistema de serveis urbans	D
sistema d'aparcaments	E
sistema de platges i espais costaners	F
ZONES	
SÒL URBA	
àrees d'edificació ordenada segons alineació de vial:	
carrers de cases alineades	1
ordenacions en banda	2
àrees d'edificació aïllada	
blocs aïllats	3
cases aïllades	4
recintes industrials	5
SÒL APTE PER SER URBANITZAT	
sectors de desenvolupament urbà	6
sectors de desenvolupament turístic	7
SÒL NO URBANITZABLE <sup>1</sup>	
agrícola	8
forestal	9
protecció de carreteres, camins i rieres	10
edificacions i llocs d'interès històric o arquitectònic	11

---

<sup>1</sup> L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 15 de desembre de 2004, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics, va suprimir la zona 12 en SNU.



## **TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Capítol primer. Disposicions generals**

#### **Article 7. Classificació del sòl**

1. El territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries de planejament es classifica a efectes del règim jurídic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 91.b del Reglament de planejament, en sòl urbà, sòl apte per ser urbanitzat i sòl no urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa als plànols d'estructura general i orgànica i de classificació del sòl.
2. El sòl apte per ser urbanitzat passarà a urbà mitjançant l'execució del planejament parcial, a mesura que s'executin els elements de la urbanització que preveu.
3. El sòl no urbanitzable únicament podrà modificar el seu règim mitjançant la revisió de les Normes subsidiàries o l'aprovació d'un pla general d'ordenació.

#### **Article 8. Sistemes i zones**

1. Les Normes subsidiàries qualifiquen el sòl en sistemes i zones, d'acord amb la seva funció de l'ordenació del territori.
2. Es qualifiquen com a sistemes els sòls d'interès general, que permetran assolir els objectius del planejament en matèria de vialitat, espais lliures, equipaments i serveis, i que en el seu conjunt configuren l'estructura general i orgànica del territori.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme en la definició dels usos admesos i en l'ordenació física de les edificacions. En algunes d'aquestes zones es diferencien subzones, amb la finalitat d'establir una major precisió del grau d'intensitats o en les formes d'ordenació urbana.

#### **Article 9. Sistemes generals i sistemes locals**

Són sistemes generals aquells en què l'àrea d'influència s'estén al conjunt del territori ordenat. Són sistemes locals els que estructuraven un sector determinat del territori municipal.

La determinació dels sistemes generals en els sòls urbans, aptes per a ser urbanitzats i no urbanitzables<sup>2</sup> i locals en sòl urbà, es defineix als plànols d'ordenació, d'acord amb el que disposa l'article següent.

#### **Article 10. Determinació dels sistemes generals i locals**

1. Aquestes Normes subsidiàries determinen en la seva totalitat els sistemes generals i, així mateix, els sistemes locals per sòl urbà. Els sistemes apareixen grafats als plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori i de Zonificació en Sòl Urbà.
2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes locals en sòl apte per a ser urbanitzat es farà, quan calgui, mitjançant els plans parcials, atenent als percentatges mínims fixats en aquestes Normes per a cada sector.

#### **Article 11. Art.11.Titularitat dels sistemes**

1. El sòl destinat a sistemes generals i locals serà de domini públic, i l'Administració podrà exercir la gestió directa o indirecta, mitjançant una concessió administrativa o bé establint un dret de superfície que permeti al titular la gestió dels usos previstos per les Normes.
2. Malgrat tot, als equipaments generals comunitaris de nova creació, sempre que no resulti justificada la necessitat de la seva titularitat pública, s'admet la titularitat privada del sòl i de l'ús quan concorrin els requisits següents:
  - a) Que les entitats promotores ho siguin sense afany de lucre o que els béns necessaris quedin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objecte de l'equipament, en la gestió dels quals no tinguin afany de lucre les entitats esmentades.
  - b) 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 quals es reconegui la seva utilitat pública o d'interès social.
  - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a la mateixa finalitat, l'actuació pública.

---

<sup>2</sup> Acord de la CTUB de 15 /12/2004, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics.

3. Així mateix, els equipaments i els serveis existents i en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries podran mantenir la seva titularitat i gestió privades sempre que mantinguin el seu ús actual. Si aquest es modifica, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels mitjans legalment establerts.

4. L'ús adscrit als sistemes generals o locals serà l'actual o el que les Normes subsidiàries fixen. Per als de nova creació, l'assignació es farà a través dels corresponents plans parcials o especials, quan no s'hagi precisat ja a les Normes.

5. L'ordenació dels sistemes generals o locals en sòl urbà es pot fer mitjançant pla especial, si es considera necessari, o executar-se directament mitjançant projecte d'urbanització o d'obra concreta si la seva ordenació està detallada per les Normes subsidiàries. En sòl apte per ser urbanitzat s'ordenaran mitjançant pla especial o bé amb la seva inclusió als sectors corresponents per al seu desenvolupament en pla parcial.

6. Els sistemes generals s'obtinran per l'Administració per qualsevol dels mitjans següents:

a) Cessió gratuïta quan se'ls assigni l'aprofitament del sector. Aquest aprofitament o edificabilitat s'acumularà al fixat per a les zones i es determinarà segons l'edificabilitat zonal ponderada quan el sector contingui diferents zones amb qualificació diferent; aquesta ponderació s'obtindrà tenint en compte la proporció de les superfícies de cadascuna de les zones del sector i la seva valoració relativa.

Els sistemes que s'obtinguin amb aquest procediment, incrementaran l'àrea base del sector apte per ser urbanitzat, motiu pel qual el percentatge de cessions gratuïtes és aplicable també a aquest increment de sòl.

La inclusió de sistemes generals dins de sectors aptes per ser urbanitzats, queda limitada de tal manera que la intensitat neta d'edificació en cada zona del pla parcial, referida al sòl d'aprofitament privat, no superi en 2,5 vegades l'edificabilitat zonal.

b) Per expropiació forçosa.

c) Per qualsevol altre acordat entre el propietari i l'Ajuntament.

Els sistemes locals seran adquirits per l'Administració per cessió obligatòria i gratuïta dels propietaris del sector de planejament parcial o dels polígons o unitats d'actuació.

Les reserves de sòl indicades als plànols per a sistemes generals podran computar a efectes del càlcul de les cessions mínimes de sòl, sempre que els usos a que es destinin, coincideixin amb els necessaris per completar l'estructura de dotacions locals.

## Capítol segon. Sistemes

### Article 12. Qualificació

Aquestes Normes subsidiàries qualifiquen els sistemes de la manera següent:

SISTEMA VIARI	A
SISTEMA FERROVIARI	A*
SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS	B
-Docent	B1
-Sociocultural i administratiu	B2
-Esportiu	B3
-Comercial i recreatiu	B4
-Funerari	B5
-Religiós	B6
-Sanitari i assistencial	B7
SISTEMA DE PARCS I JARDINS	C
-Parc urbà	C1
-Jardí urbà	C2
-Altres espais lliures	C3
-Protecció paisatgística en SNU <sup>3</sup>	C12
SISTEMA DE SERVEIS URBANS	D
SISTEMA D'APARCAMENTS	E
SISTEMA DE PLATGES I ESPAIS COSTANERS	F

### Article 13. Sistema viari i ferroviari

1. El sistema viari inclou:

---

<sup>3</sup> Acord de la CTUB de 15 /12/2004, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics.



- Les carreteres, els camins i les reserves de sòl per altres vies que es defineixen al plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori.
- Els carrers, els passatges, els passeigs i altres espais públics annexos queden reflectits als plànols d'ordenació i zonificació.

2. Tindran consideració de sistemes generals les vies incloses a l'apartat primer del nombre anterior, que s'indiquen com a tals al plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori.

Les carreteres quedaran subjectes a la Llei de carreteres en tot allò que sigui referent al seu projecte, construcció, finançament, ús i explotació. Les Normes subsidiàries preveuen les zones de domini públic, servitud, afecció i línia d'edificació.

Els enllaços i els creuaments es projectaran seguint les indicacions de disseny incorporades a les Normes subsidiàries, especialment en sòl urbà.

3. Tindran consideració de sistemes locals la resta de vies definides, així com les que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament dels plans parcials.

4. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o bé per l'organisme actuant, en funció de la seva relació amb els espais urbans, la topografia, els fluxos rodats i de vianants i altres paràmetres rellevants, tenint en compte les indicacions incorporades a les Normes subsidiàries quant a distribució i amplada de les franges enjardinades, voreres i passeigs, carrils i separadors centrals.

5. El sistema ferroviari inclou les línies dels ferrocarrils a cel obert existents, en projecte, o simplement previstes per al futur, així com els seus entorns de protecció. Aquests elements queden subjectes a la legislació ferroviària.

Les Normes subsidiàries preveuen les zones de domini públic, servitud, afecció i línia d'edificació.

6. Les afeccions dels sistemes viari i ferroviari, s'ajustaran al quadre següent:

		DOMINI PÚBLIC	ZONA SERVITUD	ZONA AFECCIÓ	LÍMIT EDIFICACIÓ
carreteres	SU	3 m	8 m	50 m	grafiada

	SAU/SNU	3 m	8 m	50 m	25 m
autovies	SU	8 m	25 m	100 m	50 m
ferrocarril	SU	5 m	8 m	25 m	grafiada
	SAU/SNU	8 m	20 m	50 m	50 m

SU sòl urbà, SAU sòl apte per ser urbanitzat i SNU sòl no urbanitzable.

Les zones de domini públic, servitud i afecció es mesuraran des del límit de l'explanació (art. 20 a 23 de la Llei 25/1988 de 29 de juliol BOE 30-7-88 i 280 a 282 del Reglament de la Llei de transports terrestres, RD 1211/1990 de 28-9-90).

La zona límit d'edificació amb respecte al ferrocarril, es mesurarà des del carril exterior.

Els edificis que no respectin les distàncies mínimes d'edificació quedaran en situació de fora d'ordenació.

7. Autoritzacions en zones d'afecció de carreteres i autovies:

A) En sòl urbà:

A1) En zona de domini públic

L'atorgament d'autoritzacions per fer obres o activitats, no executades pel Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient a la zona de domini públic dels trams urbans correspon als ajuntaments, previ informe vinculant de l'esmentat Departament Ministerial, que haurà de versar sobre aspectes relatius a disposicions de la Llei de carreteres: *"L'atorgament d'autoritzacions per fer obres o activitats que afectin a la zona de domini públic a les carreteres que discorren per zona urbana o estiguin incloses en xarxes arterials correspondrà a l'Ajuntament. Quan aquest no tingui aprovat cap Pla d'ordenació urbana, sol·licitarà informe a l'entitat o a l'organisme titular de la carretera i, en el seu cas, al Ministeri d'Obres Públiques. L'informe desfavorable de qualsevol d'aquests organismes suposarà la denegació de l'autorització sol·licitada"*.

A2) En zones de servitud i afecció

En les zones de servitud i afecció de les carreteres, els ajuntament atorgaran les autoritzacions de tipus i obres, previ informe del MOPTMA i, en el seu cas, de l'organisme o entitat titular de la via, que haurà de tractar sobre aspectes relatius a les disposicions de la Llei de Carreteres.

Per a l'atorgament de les autoritzacions a què es refereixen els apartats A1) i A2), s'observaran les normes següents:

a) Serà sempre preceptiu l'informe del MOPTMA, fins i tot quan es tracti de travessies.

b) Quan es tracti d'actuacions o canvi d'ús dins de la zona de domini o que quedi afectada directament i no hi hagi pla d'ordenació, l'informe del MOPTMA i, en el seu cas, el de l'organisme titular de la carretera tindrà caràcter vinculant.

c) Aquests informes s'hauran de referir a aspectes relatius a les disposicions de la Llei de carreteres.

d) Per garantir la perfecta execució de les obres o activitats que afectin a l'explanació de la carretera o via, els ajuntaments podran exigir a l'interessat un dipòsit suficient per assegurar l'acompliment de les condicions imposades. Per tant, s'haurà de sol·licitar informe per part de l'Ajuntament, per qualsevol tipus d'actuació que afecti a la zona d'influència de la carretera (que serà de 50 m a partir de l'aresta exterior de l'explanació per la carretera i 100 m per l'autovia).

B) En sòl apte per a la urbanització i no urbanitzable

Per fer qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals de qualsevol naturalesa, en qualsevol de les tres zones considerades a l'art. 20 de la Llei de carreteres, fins i tot els moviments de terres, canviar-ne l'ús o la destinació i plantar o tallar arbres, serà necessària la prèvia autorització de l'organisme administratiu del qual depengui la carretera.

No es podrà concedir llicència municipal d'obres sense l'autorització prèvia, descrita als apartats a) i b) anteriors.

8. Queda prohibit tot tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.

9. Queden prohibits l'emissió de fums i els abocaments residuals a les zones que confrontin amb les carreteres.

#### **Article 14. Sistema d'equipaments i dotacions**

1. El sistema general d'equipaments queda constituït pels sòls destinats a ús públic o col·lectiu de caràcter municipal, o bé de caràcter privat, l'ús dels quals constitueixi un servei al públic. El sistema local de dotacions està constituït pels sòls destinats a ús públic o col·lectiu d'un barri o sector urbà.

2. Aquestes Normes subsidiàries atorguen a cadascun dels equipaments previstos un ús determinat, entre els relacionats a l'article 12. Malgrat tot, aquesta assignació podrà ser modificada quan es justifiqui una nova distribució en funció de les necessitats públiques, mitjançant un pla especial.

3. En determinades zones d'aprofitament privat el règim d'usos admès inclou els equipaments en alguna de les seves modalitats, que podran ser privats. Per a la seva implantació caldrà l'aprovació d'un pla especial que en justifiqui la necessitat, valori la incidència al seu entorn i fixi les condicions d'edificació.

4. Els equipaments de caràcter públic també es podran situar en totes les zones d'aprofitament privat, quan els usos d'uns i altres siguin compatibles, a través de l'aprovació d'un pla especial.<sup>4</sup>

5. Les condicions d'ordenació i edificació als sòls destinats a equipaments o dotacions es fixaran mitjançant un Pla Especial, tant en sòl urbà com en el no urbanitzable.

A més s'hauran de respectar els criteris següents:

a) En sòl urbà

El tipus d'ordenació de l'edificació serà el característic de la zona on se situï l'equipament.

Les edificacions respectaran els paràmetres de la zona on estiguin situats.

Normativa específica per la zona d'equipaments privats de l'avinguda Llimoners:<sup>5</sup>

D'acord amb els criteris anteriors, les edificacions respectaran els paràmetres de la zona 4b on està situat l'equipament:

a) Parcel·la mínima: la totalitat de la finca qualificada d'equipament.

b) Front mínim de parcel·la: 15 m.

<sup>4</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

<sup>5</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de novembre de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector Els Llimoners. Exp.: 2002/002942/B.

c) Altura màxima de l'edificació: planta baixa i un pis, equivalent a 7,5 m.

d) Distàncies mínimes a límits de parcel·la: 3 m (laterals i posterior) i 6 m a l'alineació a carrer.

e) Ocupació màxima: edificació principal 30%. Edificació secundària 5%.

f) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

b) En sòl apte per ser urbanitzat

El tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions paramètriques seran les que fixi el pla parcial, d'acord amb aquestes Normes.

En tot cas, l'edificabilitat neta sobre parcel·la no sobrepassarà 1 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, ni l'alçada els 10 metres corresponents a PB+2PP.

c) En sòl no urbanitzable

La determinació de les condicions i paràmetres dels equipaments en sòl no urbanitzable es fixarà al corresponent pla especial, l'aprovació definitiva del qual serà requisit previ a l'inici de qualsevol obra.

#### **Article 15. Sistema de parcs i jardins**

1. El sistema general està constituït pels parcs urbans d'àmbit municipal (C1) i pels espais d'interès paisatgístic en sòl no urbanitzable (C12)<sup>6</sup>. El sistema local està constituït pels jardins urbans i altres espais lliures d'àmbit local (C2 o C3)

2. L'ordenació dels parcs i els jardins urbans està subjecta a previ projecte, que definirà les espècies vegetals, els camins i els recorreguts de vianants, les petites construccions relacionades amb els jardins, els serveis i altres elements de la urbanització.

3. S'admetran les edificacions destinades a usos culturals o a serveis propis del parc, així com les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no

---

<sup>6</sup> Acord de la CTUB de 15 /12/2004, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics.

sobrepassi el 5% de la superfície del parc en servei, al moment de projectar-les.

4. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (festes, fires, circs) dels espais no enjardinats del parc, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsòl.

5. Els sòls destinats a altres espais lliures, diferents dels parcs i jardins urbans, s'ordenaran d'acord amb la seva vinculació a vies de comunicació o finalitats de protecció d'altres elements del territori.

#### **Article 16. Sistema de serveis urbans**

1. Correspon als sòls necessaris pels elements relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram i d'altres) i els complementaris o annexos.

2. En cas que fos necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis pel qual no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable, seguint la tramitació a què fa referència l'article 44.2 del Reglament de gestió urbanística.

#### **Article 17. Sistema d'aparcaments**

1. Correspon als sòls destinats a l'estacionament de vehicles rodats.

2. Els espais reservats per a aquest fi, als plànols d'ordenació i zonificació, estaran subjectes a previ projecte d'ordenació, que fixarà les condicions relatives a la plantació d'arbrat, accessos, senyalització i serveis.

#### **Article 18. Sistema de platges i espais costaners**

1. Comprèn la franja de sòl delimitada, als plànols de zonificació, per la línia de límit del domini públic marítim i terrestre.

2. Aquest sòl està subjecte a les limitacions establertes a la Llei de costes 22/1988 de 28 de juliol de 1988, i al Reglament que la desenvolupa (R.R. 1471/1989 d'1 de desembre), tant en allò referent a la seva utilització com al règim econòmic financer, infraccions i sancions.

3. Els terrenys propers a la riba del mar estan subjectes a les limitacions del Títol II de la vigent Llei de Costes en allò que respecta a protecció, servituds i limitacions a la propietat i més concretament:

#### LIMITACIONS A LA PROPIETAT EN ELS TERRENYS COMPRESOS EN ZONA DE SERVITUD DE PROTECCIÓ

3.1.- En els terrenys compresos en aquesta zona es podran fer, sense necessitat d'autorització, cultius i plantacions sense perjudici del degut respecte a la servitud de trànsit fixada a l'article 27 de la Llei de costes.

3.2.- Als primers 20 metres d'aquesta zona es podran dipositar temporalment objectes o materials llançats pel mar i fer operacions de salvament marítim. Només es podran fer tancaments, quan aquests siguin opacs, fins a una alçada màxima d'1 metre i diàfans amb un mínim del 80% d'espai calat per sobre d'aquesta alçada (tret que s'utilitzin elements vegetals vius o que s'hagin determinat característiques diferents al títol de la concessió).

En tot cas, haurà de quedar lliure la zona afectada per la servitud de trànsit.

Als esmentats 20 metres, queden prohibides les instal·lacions de tractament d'aigües residuals, així com els col·lectors paral·lels a la costa.

3.3.- A la totalitat de la zona de servitud de protecció estan prohibits:

- a) Les edificacions destinades a residència o habitació, fins i tot les hoteleres.
- b) La construcció o la modificació de vies de transport interurbà d'intensitat superior a 500 vehicles/dia (de mitjana anual), així com de les seves àrees de servei, excepte en cas de declaració d'utilitat pública.
- c) Les activitats que impliquin la destrucció de jaciments d'àrids.
- d) La instal·lació aèria de línies elèctriques d'alta tensió, tret declaració d'utilitat pública.
- e) L'abocament de residus sòlids, runes i aigües residuals sense depurar.
- f) La publicitat a través de cartells i tanques per mitjans artístics o audiovisuals.

3.4.- A la zona de servitud de protecció es permeten aquelles activitats, instal·lacions i obres que, per la seva naturalesa, no es poden ubicar en un altre indret, o bé les que facin un servei necessari o convenient per a l'ús del domini públic marítim i terrestre, així com les instal·lacions esportives descobertes.

L'execució de terraplens i desmunts es farà, prèvia autorització, quan l'alçada sigui inferior a 3 metres, no perjudiqui al paisatge i es faci un tractament adequat dels talussos amb plantacions i recobriments.

La tala d'arbrat només serà permesa quan hi hagi autorització prèvia de l'organisme competent en matèria forestal i no mermi significativament les masses arbòries, l'autorització haurà d'expressar l'exigència de reforestació eficaç amb espècies autòctones que no malmetin el paisatge i l'equilibri ecològic.

Els usos admesos a la zona de servitud de protecció estaran subjectes a autorització de la Generalitat, que s'atorgarà amb subjecció a allò que disposa la Llei de costes i a les Normes que es dictin en el seu cas, de conformitat amb allò que preveuen els articles 22 de l'esmentada Llei i els articles 41, 42, 48, 49 i 50 del Reglament que la desenvolupa, i es podran establir les condicions que s'estimin necessàries per a la protecció del domini públic.

Pel que fa a la servitud de protecció, serà de 20 metres als terrenys classificats com a sòl urbà per les presents Normes, excepte en aquells que no tenien aquesta classificació en el moment d'entrar en vigor la Llei de costes, en els quals serà de 100 metres.

4. Per a les edificacions i les instal·lacions que en l'actualitat ocupen la zona de servitud de protecció, serà d'aplicació la disposició transitòria quarta de la Llei de costes vigent.

En aquest sentit, no es podran fer noves construccions dins de la zona de servitud de protecció i les que ja hi ha només podran fer obres de reparació que exigeixi la higiene, l'ornat i la conservació, prèvia autorització de l'Administració de l'Estat.

5. L'actual situació de les instal·lacions ferroviàries impedeix en l'actualitat la utilització de la franja de servitud de trànsit i la servitud d'accés rodat i de vianants al mar.

A les presents Normes es contempla la reserva de la zona de servitud de trànsit i la realització d'accessos de vianants i rodats al mar, en compliment de l'article 28 de la Llei de costes vigent.

6. Actualment, dins del domini públic marítim i terrestre, hi ha un col·lector d'aigües residuals paral·lel a la costa.

Aquest col·lector forma part de l'estació emissària conjunta de Canet de Mar - Arenys de Mar - Arenys de Munt, que emplaça l'emissari submarí al límit entre els termes municipals de les dues primeres poblacions.

Les característiques topogràfiques de la costa impedeixen la connexió de les xarxes de sanejament d'aquestes poblacions per una altra banda que per la zona que ocupen a l'actualitat.

## **Capítol tercer. Règim de sòl Urbà**

### **Secció 1. Disposicions generals**

#### **Article 19. Definició i normes generals**

1. Aquestes Normes classifiquen com a urbans aquells sòls que es troben consolidats majoritàriament per l'edificació o que compten amb els serveis urbanístics bàsics, d'acord amb els articles 115 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i 93 del Reglament de planejament. Un terreny tindrà la consideració de solar en sòl urbà quan, estant inclòs en la delimitació establerta per aquestes Normes i, tenint definides les alineacions i les rasants de façana principal, compti, també, amb accés rodat pavimentat, servei d'abastament d'aigua, energia elèctrica, enllumenat públic i evacuació d'aigües residuals.

2. Aquestes Normes determinen en sòl urbà els sistemes generals i locals.

3. El règim de cessions aplicable a les reserves de sòl per a sistemes en sòl urbà és el que regula l'article 120 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística. La cessió de sòl per a carrers, aparcaments, jardins, places, centres docents i assistencials, en el marc dels polígons o unitats d'actuació, serà gratuïta i obligatòria i es farà prèviament a l'edificació. Els sòls destinats a espais lliures, equipaments o serveis que no es puguin obtenir per actuació poligonal seran objecte d'adquisició directa per qualsevol dels mitjans legals. El seu cost, tal i com preveu l'article 196 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, es podrà repercutir sobre els propietaris que resultin especialment

beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

4. En tot l'àmbit municipal serà obligatori el compliment de la Norma bàsica contra incendis NBE-CPI-96.

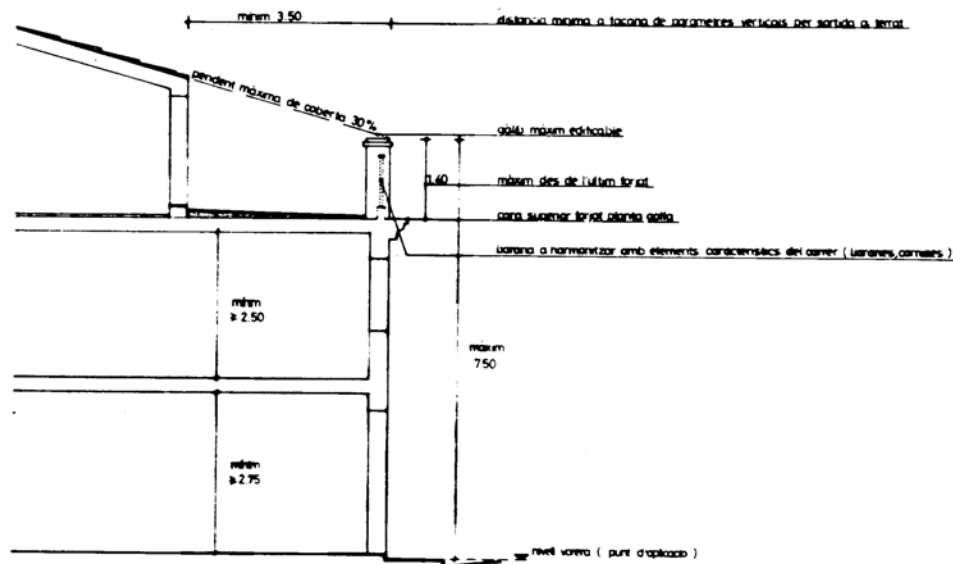
5. Les Normes assenyalen, al plànol Ordenances de l'Edificació, els edificis amb valor arquitectònic o històric que queden protegits. Per tal de ratificar la protecció i determinar-la amb major detall, serà preceptiva la redacció del corresponent Catàleg d'edificis protegits que podrà, al mateix temps, incloure altres edificacions no assenyalades a les Normes.

Fins que no es redacti el Catàleg del municipi, s'haurà de redactar un pla especial individual per a cadascuna de les edificacions precatalogades per les presents Normes, amb l'informe corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, en el supòsit que s'hi vulguin fer obres o modificacions.

Fins a la redacció d'aquest pla especial, com a mesura preventiva, les edificacions assenyalades a les Normes no en podran modificar el volum ni la composició i els materials, únicament s'admetran les obres de conservació i millora. La normativa zonal s'aplicarà sempre i quan s'acompleixi el que disposa aquest apartat i sense perjudici de la seva inclusió al Catàleg d'edificis protegits.

6. Queden expressament prohibides les discoteques, les sales de festes, els pubs, els bars musicals i similars als carrers i les zones indicades al plànol adjunt a aquest article.





6.2.- Per sobre de l'alçada reguladora només es permetrà: coberta inclinada i coberta plana.

#### *coberta inclinada*

Amb pendent no superior al 30% l'inici de la qual no superi l'alçada reguladora. En cas d'edificacions aïllades l'inici de la coberta no podrà superar l'ARM en tot el perímetre de cada un dels cossos que componguin l'edifici, de tal forma que no apareguin plans verticals superiors a aquesta ARM producte de solucions a una o a dues aigües.<sup>7</sup> Haurà d'estar acabada amb teula àrab ceràmica vermella. La cota màxima de la coberta no podrà sobrepassar 3 m. de l'ARM. Les golfes resultants sota-coberta podran ser habitables sempre i quan no constitueixin un habitatge independent. El forjat que suporta el paviment d'aquestes golfes no podrà estar a més d'1,40 m. per sota dels plans de coberta en tot el perímetre dels cossos que componguin

<sup>7</sup> acord CUB 31/5/00 pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.

l'edifici.<sup>8</sup> Les obertures no podran crear volums emergents del pla inclinat de la coberta.

#### *coberta plana*

a) Les cambres d'aire i els elements de cobriment, en cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cm.

b) Les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1 m.

c) Les construccions tècniques i auxiliars com: dipòsits, caixes d'escala, etc., que hauran de quedar per sota de dos diedres formats pels plans que a les línies de façana formen una pendent no superior al 30% per sobre del pla horitzontal de l'alçada reguladora. Aquestes construccions tindran un màxim de dues façanes sempre paral·leles a la façana de l'edificació, excepte quan l'edificació doni front a tres o més carrers, que s'admetran com a màxim el mateix nombre de façanes com de carrers. Es cobriran amb coberta inclinada a base de teula àrab ceràmica vermella. Per evitar la disgregació, s'hauran d'agrupar en un mateix volum.

d) En els casos particulars d'escalles en façana, s'admetrà que la caixa sobrepassi el gàlib fixat.

e) Els tancaments opacs entre veïns amb una alçada no superior a 1,80 m mesurats des del paviment de la pròpia coberta i sense sobrepassar el gàlib màxim de coberta inclinada.

Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a un metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari perquè, en cap cas, se sobrepassi la diferència i es procedirà a l'amidament de cada tram tal i com s'estableix en aquest article.

Quan els carrers paral·lels o oposats d'una illa tinguin adjudicades alçades reguladores diferents o quan hi hagi entre elles una diferència de rasant superior a 1 m, es consideraran les normes següents:

a) És dividiran en dues edificacions independents a efectes de l'ARM.

<sup>8</sup> acord CUB 31/5/00 pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.

b) L'edificació de major alçada es podrà prolongar fins a la meitat de l'illa en cada punt.

c) Si de l'aplicació de les alçades reguladores, una edificació sobrepassa a l'altra en alçada podrà fer obertures de ventilació. S'han de separar 1,5 m de la propietat oposada.

A les construccions que fan cantonada a dos carrers amb alçada reguladora diferent, l'alçada major es podrà prolongar cap al carrer amb menor alçada un màxim de 8 metres (excepte per la zona 1c, en què aquest màxim serà de 10 metres). Després haurà de retirar-se almenys tres metres de la façana amb menor alçada, fins a la pròpia profunditat edificable ( PE).

7. Façanes de l'edificació: tindrà la consideració de façana principal, aquell tram de l'edificació que limiti amb un vial o amb un espai lliure públic. Serà, en canvi, façana posterior, aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior de l'illa o de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principals ni posteriors. Es considera façana mitgera la paret situada al límit entre dues propietats d'acord amb la servitud d'adossament entre edificacions. En aquestes façanes mitgeres només es podran obrir patis mancomunats de ventilació o il·luminació de l'edifici quan prèviament s'hagi acordat pels dos propietaris veïns de la corresponent comunitat de patis, que hauran de ser coincidents, prèvia inscripció al Registre de la Propietat.

#### 8. Cossos i elements sortints de les alineacions:

COSSOS SORTINTS: voladissos, balcons, porxos, etc.

a) Són els que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.

b) Seran oberts i, com a mínim, amb baranes en tres dels costats de la seva planta.

c) El vol màxim dels cossos es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.

d) El vol màxim serà d'1,20 m.

e) Se separaran de l'eix de la propietat veïna tant com volin i com a mínim 0,60 m.

f) A l'edificació alineada a vial, podran volar un màxim del 10% de l'amplada del carrer i quedarà reulat 0,10 m de la vertical de la vorada.

g) A la façana posterior, la distància entre els cossos en voladís i la propietat oposada tindrà un mínim de 3 m.

h) Als carrers de menys de quatre metres, només es permetrà un vol de 0,30 m.

i) Als xamfrans, el punt més separat del cos sortint no en distarà més que el vol permès al carrer de més amplada.

j) L'alçada mínima lliure des de la rasant del carrer, serà de 3,30 m en aquells que volin directament sobre ella.

k) A les edificacions aïllades, els cossos sortints de les alineacions no podran envair les franges de separació establertes per a cada subzona, entre les edificacions i els límits de parcel·la.

ELEMENTS SORTINTS DE LES ALINEACIONS: ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.

9. Tancaments: són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre elles i els vials. Quan no s'especifiqui el contrari podran ser opacs fins una alçada de 0,80 m i calats o vegetals fins un màxim de 2 m totals, mesurats des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les podran ser opacs fins una alçada d'1,80 m en cas d'edificació entre mitgeres.

Els tancaments entre veïns de totes les zones d'edificació aïllada tindran una part opaca d'alçada màxima 0,80 m i la resta podrà ser calada o vegetal fins a 2 m totals.

En cas de fer murs de contenció de terres als llindars que ja suposin un parament opac, l'alçada de la part d'obra de la tanca s'haurà de reduir de tal forma que el parament resultant de la mesura del mur i de la tanca no superi en cap cas el del màxim mur que estigui admès per a cada zona.<sup>9</sup>

A les divisòries de les edificacions de coberta plana, podran ser opaques des del paviment d'aquesta fins a una alçada d'1,80 m, sense excedir el gàlib teòric de coberta inclinada.

#### 10 Separacions:

---

<sup>9</sup> acord CUB 31/5/00 pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.



– Són les distàncies mínimes que hauran de guardar qualsevol edificació respecte als límits de parcel·la (front, fondària i laterals), del carrer o d'altres blocs d'edificació que hi hagi a la mateixa parcel·la (diferents als cossos auxiliars).

– En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies (rodades o de vianants) o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquelles vies i espais lliures.

## **Article 22. Paràmetres relatius a la forma i l'ocupació del sòl**

1. Parcel·la: s'entén per parcel·la la porció de sòl urbà apte per a ser urbanitzat o no urbanitzable.

2. Solar: parcel·la que, per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes a la legislació urbanística i en aquestes Normes, és apta per ser edificada.

3. Illa: és la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

4. Espai lliure interior d'illa: és l'espai lliure d'edificació principal resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin per a cadascun dels carrers.

5. Profunditat edificable (PE): és la màxima distància, perpendicular a l'alineació de l'edificació, que pot tenir la façana posterior de l'edifici principal.

6. Ocupació: relació que hi ha -per a l'illa o la parcel·la- entre la superfície ocupada en planta per l'edificació i la superfície de l'illa o la parcel·la. Aquesta relació s'expressa mitjançant percentatges a les diferents zones, diferenciant en cada cas el corresponent a l'edificació principal del de l'auxiliar. S'inclouen al càlcul de l'ocupació, els voladissos i tots aquells elements construïts que apareguin en una projecció en planta.

### 7. Edificabilitat:

a) És la relació entre la superfície construïble i la superfície de la parcel·la, l'illa o la zona.

b) S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en  $m^2$  sostre /  $m^2$  sòl, de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament, inclosos els sòls de cessió obligatòria.

c) S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació en  $m^2$  sostre /  $m^2$  sòl per a usos privats, un cop descomptats els sòls de cessió obligatòria en cada illa, unitat o polígon d'actuació, o sector de planejament.

d) S'entén per intensitat de l'edificació per parcel·la, el màxim permès a la parcel·la per la seva superfície. S'exclouen d'aquesta mesura els soterranis (en aquelles zones on siguin admesos i construïts d'acord amb aquesta normativa), els elements tècnics de les instal·lacions i les construccions permeses en coberta.

8. Adaptació topogràfica: com a norma general i excepte determinacions específiques en alguna zona o unitat, es procurarà, allà on sigui necessari, l'anivellament del terreny per adaptar les edificacions al marc urbà, de manera que:

a) Les terrasses del terreny als límits de parcel·la no superin els dos metres per sobre o per sota de la cota natural del terreny.

b) No donin lloc a cap mur de contenció amb més de 3 metres d'alçada.

c) Les plataformes interiors d'anivellament s'hauran de disposar de forma que no sobrepassin uns talussos teòrics del 30% de pendent, traçats des de les cotes màximes, de reomplert o excavació, als límits.

## **Article 23. Paràmetres relatius a l'edificació**

1. Nombre de plantes: és el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'altura reguladora establerta per a cada zona.

### 2. Planta subterrània (PS):

En edificació aïllada: és aquella part de la planta enterrada o semienterrada el sostre de la qual no sobrepassa 1 metre respecte al terreny modificat de la parcel·la (amb les limitacions establertes als articles 22.8, 44.1 i 44.2).

En edificació alineada a vial: és aquella part de la planta enterrada o semienterrada en què el sostre no sobrepassa 1 metre respecte a la rasant del carrer on dona la façana.

Les plantes subterrànies, definides a l'apartat anterior en el cas d'habitatges unifamiliars, no podran sobrepassar l'ocupació màxima permesa a la parcel·la i hauran de respectar les separacions a llindars establertes, ja que es considera que la

superfície que en resulta és suficient per a l'ús d'aparcament individualitzat i per a la ubicació d'elements tècnics propis de l'habitatge.

En el cas d'habitatges plurifamiliars, es podrà ocupar en la planta subterrània fins al 30% de l'espai restant de la parcel·la, sempre que es justifiqui aquesta solució en un projecte de jardineria de l'espai lliure i la seva realització posterior.

Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge i queden limitats als usos de garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis o similars.

L'altura mínima lliure de les plantes subterrànies ha de ser de 2,20 metres. No podran coincidir en un mateix pla de façana la planta subterrània juntament amb les superiors a aquesta, a fi d'evitar paraments verticals que superin visualment el nombre màxim de plantes admeses. Aquesta limitació no tindrà efecte si la part de façana que correspon al soterrani és inferior a 1 metre o si el tractament donat a la façana impedeix la lectura d'una planta més respecte a les admeses.

Les plantes que no compleixin totes les limitacions són considerades com a planta baixa en el còmput de l'altura reguladora i del nombre màxim de plantes.

**3. Planta baixa (PB):** planta situada immediatament per sobre de la planta subterrània, real o teòrica.

a) L'alçada lliure mínima de la planta baixa no serà en cap cas inferior a 2,60 m per a usos residencials i 3,00 m per a altres usos.

b) S'admet la construcció d'altells sempre i quan tinguin accés exclusivament des del local i estiguin oberts a ell, reculant un mínim de 3 m des de la façana. La superfície màxima d'aquests altells no podrà superar 40 m<sup>2</sup> construïts i l'alçada lliure no serà superior a 2,20 m. El seu ús serà el mateix que el del local, sense poder-se destinar a habitatge.

**4. Planta pis (PP):** és tota planta situada per sobre de la planta baixa. La seva alçada lliure oscil·larà entre 2,50 m com a mínim i 3 m com a màxim, excepte quan s'indiqui expressament el contrari.

**5. Edificacions auxiliars:** són edificacions auxiliars les que estan al servei de l'edificació principal i que es destinin a usos com garatge privat, magatzem, hivernacle, porteria, dipòsit d'eines

dels horts o jardins, vestuaris, etc., però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona.

**6. Patis de ventilació:** les normes respecte a patis de ventilació es regiran amb les ordenances següents:

6.1.- Patis de ventilació: pati interior d'una casa per donar llum i aire a les habitacions. Encara que el pati de ventilació tingui la consideració de mixt, per donar a altres espais lliures o carrers, es regirà amb idèntica reglamentació.

6.2.- La dimensió i la superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació dependrà del nombre d'habitatges per planta i de l'alçada de l'edificació.

Si hi ha un habitatge per planta, el pati tindrà un mínim de 2 m en algun dels seus costats i 5 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

Si hi ha dos o més habitatges per planta, el pati tindrà un mínim de 2 m en qualsevol dels seus costats i 9 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

Les edificacions de PB+2PP o més hauran d'adoptar sempre el segon tipus de pati amb independència del nombre d'habitatges per planta. En aquests casos, les seves dimensions permetran la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim igual a 1/6 de l'alçada del pati. Les obertures al pati estaran a una distància mínima de 2 m del costat oposat.

6.3.- El pati de ventilació podrà ser mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, a efectes d'aquesta Ordenança, que la mancomunitat de pati s'estableixi mitjançant escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6.4.-Es tindran en compte, a més, les regles següents:

a) La llum mínima entre murs del pati no es podrà reduir amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) El paviment del pati estarà com a màxim a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

c) Els patis de llum es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del pati i la claraboia. La superfície lliure haurà de ser com a mínim 1/6 de la superfície en planta del pati.

d) No poden ventilar a un mateix pati dormitoris o sales i cuines o banys, excepte si aquestes peces de servei disposen, també, de xemeneies d'evacuació de fums o vapors.

e) La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis, s'admetrà per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris.

f) La ventilació i la il·luminació dels llocs de treball es podrà fer mitjançant patis de llum. Es permetrà, també, la ventilació o la il·luminació amb elements tècnics d'eficàcia provada, que assegurin condicions adequades d'higiene.

g) L'acompliment de tots els requisits anteriors no eximeix de l'obligació de respectar el requisit 22 de l'annex al Decret 346/83, sobre nivell d'habitabilitat objectiva.

6.5.- Als habitatges de protecció oficial, les condicions d'enllumenat, ventilació i assolellament, es regularan per la seva normativa específica i per l'Ordre del Ministeri de la Governació de 29-02-1944 sobre condicions mínimes higièniques dels habitatges. Les determinacions seran complementàries a les establertes per les Normes per a cada zona.

7. Paret mitgera: És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat sigui interrompuda per patis de llum o de ventilació. Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, separacions, profunditats edificables o altres motius, quedin mitgeres al descobert, s'hauran de tractar amb un acabat semblant al de les altres façanes.

8. Pati posterior de parcel·la: és l'espai lliure que queda a la part posterior de la parcel·la un cop aquesta ha estat edificada d'acord amb les Normes. La profunditat mínima del pati posterior es fixa per a cadascuna de les zones a les quals s'exigeix. L'obligació d'acomplir aquesta profunditat mínima pot donar lloc a una disminució de la profunditat edificable màxima de la parcel·la. Els patis posteriors de parcel·la no són necessaris en els casos de parcel·la en cantonada que donin a dos carrers, ni en els casos de parcel·les en banda que donin a dos carrers paral·lels oposats, en què s'admeti l'edificació principal alineada, si no resulta ja de l'aplicació de la profunditat edificable màxima zonal.

#### 9. Garatges:

S'aplicarà l'Ordenança de garatges següent:

#### PREÀMBUL

La creixent problemàtica de l'aparcament de vehicles a les vies públiques fa necessària l'obligatorietat de reservar espais per a aquesta finalitat a l'interior dels edificis o espais annexos.

9.1.- Garatge. Local on es guarden un o més vehicles automòbils.

Es diferencien dues categories de garatges:

a) Ús particular o col·lectiu, complementant l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, per a l'aparcament de vehicles dels propietaris o els llogaters.

b) Industrials, situats en edificis construïts o habilitats per a aquest fi exclusivament, per a l'aparcament de vehicles aliens en règim de lloguer o vehicles propis si s'ha produït la venda en propietat horitzontal dels llocs d'aparcament.

9.2.- Estacionament. Lloc obert destinat a la parada o la vigilància de vehicles automòbils.

9.3.- Situacions:

a) Edificis d'habitatges. Disposaran de garatges en planta baixa o subterrània amb una plaça d'aparcament per habitatge. En les reformes d'edificis existents, la comptabilització del nombre de places afectarà únicament els habitatges de nova creació.<sup>10</sup> En els casos en que l'edifici tingui una part del mateix solar no edificable s'admetrà la utilització d'un màxim del 50% d'aquest espai per a l'aparcament de vehicles. Aquesta ocupació no suposa, en cap cas, volum addicional en l'edificació.

b) Edificis industrials. Disposaran de garatges o espais d'aparcament a la part no edificable del mateix solar, en proporció a una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

c) Edificis o locals dedicats a la reparació i el manteniment de vehicles. Reservaran el 50% de la superfície construïda lliure d'instal·lacions fixes per permetre l'aparcament. Es podrà substituir aquesta reserva per idèntica superfície en solar no edificable annex a l'edifici o el local. El solar quedaria

---

<sup>10</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 23.9 de la normativa, regulació dels aparcaments.

automàticament adscrit a l'ús industrial, al servei del mateix garatge.

d) Edificis d'ús públic. Disposaran de garatges o espais d'aparcament en el solar del mateix edifici en proporció d'una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts o 15 espectadors o usuaris. En aquest cas, es podrà calcular el promig entre les places necessàries per superfície o per persones.

9.4.- Quan, per aplicació dels mòduls d'aquesta Ordenança, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a 3, i es pugui atendre el nombre previsible de vehicles als aparcaments públics o privats més propers, sense obstaculitzar les àrees de circulació, es podrà excloure de l'obligació de reserva d'aparcaments en el mateix edifici. Tampoc serà exigible la reserva de places d'aparcament quan l'amplada de la façana sigui inferior a 7 metres. A través de l'aprovació d'una ordenança específica, es podran establir àrees d'influència de nous aparcaments col·lectius, en què es podrà substituir l'obligació de la reserva de places d'aparcament en els edificis per l'adquisició de concessions en els aparcaments públics. En aquestes àrees d'influència, no seran d'aplicació les dispenses de reserva d'aparcaments per nombre d'habitatges inferiors a 3 o façana inferior a 7 m.<sup>11</sup>

A les obres de reforma o condicionament d'edificis o locals existents, s'adoptaran les prescripcions d'aquestes normes<sup>12</sup> que no contradiguin la conservació de l'edifici. Ponderant les circumstàncies de la zona, l'Ajuntament podrà acceptar, a precari, la cessió gratuïta de solars sense edificar per destinar-los a estacionament de vehicles, els propietaris quedaran lliures de tancar-los i edificar-los mentre duri el precari.

9.5.- Condicions tècniques:

Les dimensions mínimes de cada plaça d'aparcament seran de 2,20 m per 4,50 m i l'alçada mínima de 2,20 m. L'espai total destinat a aparcament no serà inferior al nombre de places multiplicat per 20 m<sup>2</sup>, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars

<sup>11</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 23.9 de la normativa, regulació dels aparcaments.

<sup>12</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 23.9 de la normativa, regulació dels aparcaments.

en què la superfície estarà en funció de les necessitats de l'usuari. Les entrades i les sortides dels garatges tindran com a mínim 3,50 m d'amplada. En garatges de més de 40 places, es disposarà d'entrada i sortida independents, o bé d'una única d'un mínim de 5,40 m. Per facilitar l'accés als garatges des del carrer i per sobre de la vorera, aquesta disposarà d'una vorada remuntable i eliminarà sempre el gual. En casos excepcionals i justificats, es fixaran les rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les rampes entre plantes tindran com a màxim un 20% de pendent, amb unions d'un 4% al començament i al final, en els primers quatre metres. Els garatges disposaran de ventilació natural, amb finestres de superfície no inferior a un 5% de la superfície construïda del local. En el cas de no ser possible la ventilació natural, s'utilitzarà la forçada i aquesta anirà conduïda fins a la coronació de l'edifici. Els garatges compliran la Norma bàsica contra incendis NBE-CPI/96.

9.6.- Llicències:

Els garatges industrials o d'habitatges plurifamiliars, a efectes de la seva admissió per l'emplaçament i situació en que es trobin, estaran sotmesos al règim de llicències d'activitat classificada. La llicència en els garatges particulars en habitatges unifamiliars anirà implícita en l'edificació o la modificació de l'edifici i es farà constar al projecte tècnic els requisits fixats al capítol de condicions tècniques d'aquesta Ordenança.

9.7.- Les presents determinacions complementaran a les establertes per les Normes per a cada zona.

10. Barbacoes:

Preàmbul

Els conflictes que acostumen a aparèixer entre veïns pels problemes de fums que provoquen aquests tipus d'instal·lacions, aconsellen reglamentar la construcció amb caràcter general, i fer-les semblants en la mesura que sigui possible a les llars de foc interiors.

Construcció: es permetrà la construcció de barbacoes fixes amb campana de fums i xemeneia, sempre que hi hagi conformitat per part dels veïns afectats.

11. Evacuació d'aigües pluvials:

Totes les aigües pluvials s'evacuaran mitjançant baixants separatius. Només es permetrà la connexió a la xarxa pública quan aquesta estigui destinada exclusivament a aigües pluvials, en cas contrari, s'evacuaran al carrer per sota de la vorera.

#### 12. Reserva d'aigua potable:

En cas de disposar d'un dipòsit de reserva d'aigua potable, haurà de tenir una capacitat de 150 litres/habitació i estar situat en un lloc que permeti una neteja i un manteniment fàcils.

En cap cas els dipòsits d'aigua potable podran ser vistos des de l'exterior.<sup>13</sup>

#### 13. Aparells autònoms d'aire condicionat:

No s'admet l'aparició en façana d'aquests aparells sobressortint de l'alineació a vial, a no ser que formin part integrada en la solució de façana de l'immoble.

### **Secció 3. Disposicions relatives a l'edificació ordenada segons alineació de vial**

#### **Article 24. Definició**

Les presents disposicions es refereixen a les zones en les quals l'edificació es disposa atenent a les alineacions viàries assenyalades als plànols. Constitueixen un àmbit urbà en el qual el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i el dimensionat dels espais públics. L'edificació es regula mitjançant paràmetres que estableixen determinades relacions de proporcionalitat amb aquests espais públics. El volum que resulta de l'aplicació d'aquests paràmetres, prefigura -però no determina- la forma urbana. En aquest àmbit, es diferencien dues zones:

Zona 1. Carrers de cases alineades.

Zona 2. Ordenacions en banda.

#### **Article 25. Condicions generals**

1. Els plànols d'ordenació, zonificació i ordenances defineixen les alineacions de vial que donen dret a edificar les parcel·les amb front a aquestes. L'alineació de l'edificació serà obligada i coincidirà amb la del vial, deixarà de banda les excepcions indicades expressament.

2. La profunditat edificable pren valors diferents, d'acord amb la relació entre els espais buits o ocupats de l'illa i les característiques tipològiques de l'edificació. La profunditat màxima edificable s'indicarà gràficament al plànol d'ordenances. Les porcions de parcel·la que excedeixin la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior d'illa. Tampoc seran edificables les porcions de parcel·la que estiguin incloses dins la profunditat edificable generada per una alineació de vial a la qual la parcel·la no té front. La mateixa consideració, i la mateixa restricció, tindran les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no arribin a la fondària màxima de solar i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

3. Tot habitatge o apartament rebrà ventilació i assolellament a través de la façana principal de l'edificació (segons definició de l'article 21,7).

4. A causa de la irregularitat dels traçats i del procés de substitució de les edificacions, s'ha procedit a realinear els carrers i passatges indicats al plànol d'ordenances. Aquestes noves alineacions no seran efectives per les petites reparacions que exigeixi la higiene, l'ornat i la conservació de l'immoble d'acord amb l'article 93 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

5. Els jardins, els horts i altres espais lliures de caràcter privat que s'indiquen expressament sota l'epígraf de *verd privat*(vp), i que s'inclouen en la qualificació zonal corresponent, no seran edificables.

#### **Article 26. Zona 1: carrers de cases alineades**

1. Comprèn la part del teixit urbà de la vila de Canet de Mar, formada a partir del model de creixement suburbà recolzat sobre les rieres, elements territorials de comunicació i drenatge de les aigües procedents de la muntanya. Encara que els orígens de l'assentament de Canet de Mar corresponen al primitiu poblat de pescadors situat a la falda del turó de Can Santinyà, són els traçats de la riera Buscarons i el torrent dels Lledoners, els

---

<sup>13</sup> Acord CUB 31/5/00, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 21.6, 21.9 i 23.12.

eixos vertebrals que, des d'un primer moment, estructuraren el creixement del nucli en el sentit mar-muntanya. És a partir d'aquestes directrius, de les condicions imposades per les dificultats topogràfiques i de la posició de determinats elements preponderants de l'estructura urbana, que es va configurant l'entrellat de carrers que donen suport a l'edificació en bandes amb front al vial d'accés, sobre parcel·les estretes i profundes que permeten l'existència d'un pati interior de dimensions considerables. Les característiques comunes d'aquesta zona del teixit vénen originalment de la repetició d'un mòdul parcel·lari de front estret (4 a 6 m) i profunditat variable (20 a 40 m, principalment); i de les invariables arquitectòniques pròpies dels tipus edificatoris que evolucionen des de les petites cases de pescadors (avui en dia quasi inexistent, situades als carrers més antics del primer assentament), a la tradicional casa de cos (de planta baixa i pis i profunditat variable que oscil·la entre 12 i 14 m) i també deriven de les noves tipologies introduïdes a finals del segle XIX, principis del XX. En canvi, la consolidació i la incidència de les transformacions d'aquesta zona del teixit no ha estat homogènia en totes les seves parts, sinó que s'han produït en funció del caràcter i la funció que ha adoptat cadascun dels carrers en l'estructura urbana del nucli i la seva relació amb les noves directrius del creixement modern de Canet. L'objectiu d'aquestes Normes és mantenir la identitat d'aquest fragment de la trama, oferint tractaments i criteris reguladors diversos que responguin a les situacions diferencials de les seves parts i edificis. En un sentit ampli, es tracta bàsicament de regularitzar les diferents variants de la casa suburbana, i reconduir-la a una relació equilibrada amb els espais públics i no edificats.

2. Es diferencien cinc subzones que responen a la identificació de les situacions diferencials, segons la naturalesa de les preexistències del teixit i del caràcter i l'ús predominant de les edificacions. Són les següents:

Subzona 1a: carrers tradicionals

Subzona 1b: carrers històrics

Subzona 1c: carrers comercials

Subzona 1d: front carretera

Subzona 1e: front marítim

## **Article 27. Subzona 1a: carrers tradicionals**

1. Correspon a fragments del teixit suburbà que configuren fronts de cases uniformes, generalment alineades a vial. Es tracta de les situacions més abundants dins d'aquesta zona, en les quals l'evolució i les successives transformacions de l'edificació han generat noves variants respecte de la casa suburbana tradicional, però deixant entreveure encara el suport parcel·lari original. L'objectiu de les Normes es reconèixer i regular la petita edificació, de tipus normalment unifamiliar, relacionada estretament amb la parcel·la, permetent els nivells de flexibilitat necessaris per a l'adaptació de la casa a les exigències actuals d'ús i confort.

2. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta, s'ajustaran als paràmetres següents:

a) L'amplada mínima de parcel·la edificable es fixa en 4,5 m

b) L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m, equivalent a PB+1PP

c) L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m

d) La profunditat màxima edificable es determina gràficament al plànol d'Ordenances d'acord amb les característiques de la banda edificable i dels espais lliures de parcel·la. En cap cas el pati posterior de parcel·la ha de tenir, en cap punt, una profunditat menor de 3 m. La profunditat edificable màxima del cos principal de l'edificació no superarà els 18 m, amb una dimensió mínima de 12 m. El pati interior d'illa tindrà una superfície mínima equivalent al 35% de la superfície total de l'illa.

e) Al carrer Castanyer i la riera del Pinar, s'admet una profunditat edificable mai superior a 25 m, en planta baixa, calculada de forma que la superfície mínima del pati d'illa lliure d'edificació sigui del 20% sobre el total de l'illa.

f) A la part no ocupada de la parcel·la, en planta baixa, al fons i no adossades a l'edifici principal, es podran construir edificacions secundàries d'una sola planta i alçada màxima de 3,75 m, destinades a magatzem, serveis, petits tallers, garatges i altres usos complementaris, però en cap cas residencial. Aquestes edificacions podran ocupar una superfície no superior al 35% del pati lliure de la parcel·la. L'edificació secundària no superarà els 5 m de profunditat. Les cobertes d'aquestes edificacions es construiran amb teula àrab ceràmica vermella.

Només es podran construir a la mitgera quan aquesta ja existeixi a la parcel·la veïna o s'arribi a un acord amb el seu propietari al respecte. En cas contrari, s'hauran de separar com a mínim 1 m de les partions. En cas que aquestes edificacions auxiliars estiguin adossades als costats de la parcel·la que donen front a un carrer hauran de rebre tractament de façana.

g) Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>14</sup> i garatges particulars. Els tallers s'admeten quan compleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

## **Article 28. Subzona 1b: carrers històrics**

1. Comprèn els carrers en els quals es reconeix la preexistència de l'edificació antiga formant sèries de cases o trams de carrer tipològicament identificables, d'indubtable interès històric i arquitectònic. L'objectiu d'aquestes Normes és mantenir la identitat d'aquests fragments urbans, el valor dels espais públics sobre els quals s'assenten i les invariables tipològiques més representatives de la seva arquitectura, mitjançant condicions específiques sobre el tractament i la composició del plànol de façana.

2. Els criteris normatius d'aplicació seran els que s'especifiquen a continuació:

a) L'amplada mínima de parcel·la edificable es fixa en 4,5 m.

b) L'alçada reguladora màxima es determina per a cada tram del carrer en funció de les característiques de la banda edificada.

c) Els materials i els acabats de la façana principal hauran de ser estucats o arrebossats de morter amb colors terrosos clars o pintats posteriorment de color blanc, per integrar-se en el conjunt. No es permet cap altre tipus de material.

d) La recollida d'aigües es farà a l'interior de la cornisa; en cas de col·locar canaló exterior, aquest serà de secció semicircular i de material ceràmic, o de qualsevol altre material, que haurà

d'anar pintat del mateix color que el parament de façana. En cas que el baixant sigui vist, s'haurà de tractar d'igual manera.

e) La profunditat màxima edificable es determina gràficament al plànol d'Ordenances d'acord amb les característiques de la banda edificable i dels espais lliures de parcel·la. En cap cas el pati posterior de parcel·la haurà de tenir, en cap punt, una profunditat menor de 3 m. La profunditat edificable màxima del cos principal de l'edificació no superarà els 18 m, amb una dimensió mínima de 12 m. El pati interior d'illa tindrà una superfície mínima equivalent al 35% de la superfície total de l'illa.

f) Als carrers Ample i Vall, les plantes baixes tindran una profunditat edificable màxima de 25 m. Aquesta profunditat serà paral·lela a la profunditat edificable en planta pis i es calcularà de manera que el pati d'illa lliure de l'edificació tingui una superfície mínima del 20% sobre la superfície total de l'illa.

g) A la part no ocupada de la parcel·la, en planta baixa, al fons i no adossades a l'edifici principal es podran construir edificacions secundàries d'una sola planta i alçada màxima de 3,75 m, destinades a magatzem, serveis, petits tallers, garatges i altres usos complementaris, però en cap cas residencial. Aquestes edificacions podran ocupar una superfície no superior al 35% del pati lliure de la parcel·la. L'edificació secundària no superarà els 5 m de profunditat. Les cobertes d'aquestes edificacions es construiran a base de teula àrab ceràmica vermella. Només es podran construir a la mitgera quan aquesta ja existeixi a la parcel·la veïna o s'arribi a un acord amb el seu propietari al respecte. En cas contrari, s'hauran de separar com a mínim 1 m de les partions. En el cas que les esmentades edificacions auxiliars es trobin adossades als costats de la parcel·la que donen front al carrer, tindran tractament de façana.

h) Per tal de mantenir les invariables arquitectòniques més representatives dels tipus edificatoris, les determinacions de l'alçada reguladora màxima, les regles de composició i la posició dels buits al pla de la façana seran les que es determinen per a cada carrer als esquemes i les taules adjunts a aquest article.

i) Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, excepte assistencial i

---

<sup>14</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

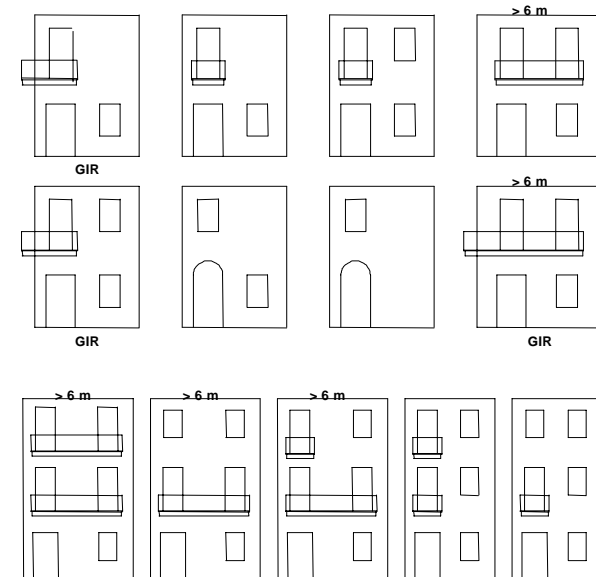
funerari,<sup>15</sup> i garatges particulars. S'admeten les entrades a garatges en planta baixa, sempre i quan el buit produït mantingui els criteris determinats per a aquest tipus de zona. Els tallers s'admeten quan acompleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

## REGLES DE COMPOSICIÓ DEL PLA DE FAÇANA

1. L'alçada del pla de façana (H) queda fixada segons la fitxa annexa a aquest article, així com el nombre de plantes corresponent per a cada tram de carrer. Aquesta alçada és la que pot tenir com a màxim el pla de façana; és per aquest motiu que les solucions que contemplin ampits com a coronament de la coberta hauran d'incloure'ls en l'alçada seguint aquestes Normes.

### 2. Opcions compositives

En parcel·les d'amplada major a 8 m, s'admet compondre amb eix de simetria al centre de la façana. Igualment, s'admet la possibilitat de girar el balcó a les cantonades.

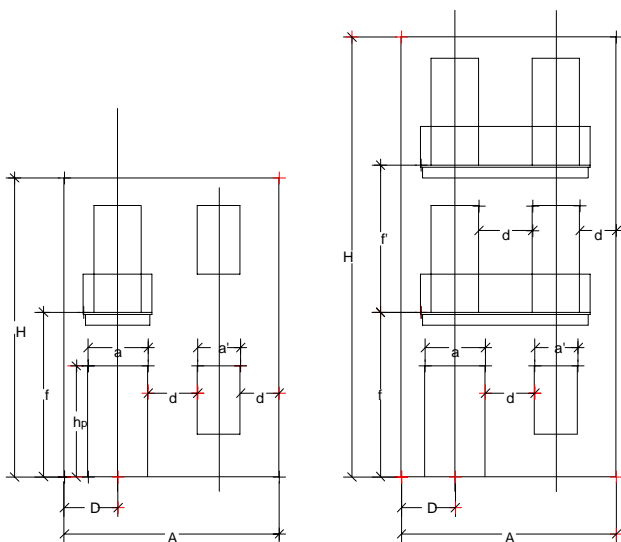


3. Posició de l'eix principal i secundari: (A)=amplada de parcel·la; (D)=distància de l'eix al partió més proper; (d)=distància horitzontal entre forats.

- L'eix principal és aquell sobre el qual s'ordenen els buits corresponents a portes d'accés en PB i balcó/finestra en pisos superiors. Posició de l'eix =  $0,25A < D < 0,30A$ .
- L'eix secundari és aquell sobre el qual s'ordenen els buits del parament de la façana que no contenen l'accés. L'única limitació imposada és que la distància entre buits de l'eix secundari a altres buits o a mitgeres sigui major a  $d > 50$  cm.

<sup>15</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.





4. Alçada dels forjats i proporcions dels buits: (f)=alçada del forjat de planta baixa; (f')=alçada entre el sostre superior i el sostre de planta baixa.

PB+1PP - L'alçada de la part superior del primer forjat pot oscil·lar entre  $0,55H < f < 0,60H$ .

PB+2PP - L'alçada de la part superior del primer forjat pot oscil·lar entre  $0,35H < f < 0,40H$ . L'alçada de la part superior del forjat de la planta superior pot oscil·lar entre 0,55 i 0,60 l'alçada restant, una vegada deduïda l'alçada de la PB.

O sigui,  $0,55(H-f) < f' < 0,60(H-f)$ .

Les proporcions dels buits es fixen de la forma següent:

- Porta - Ample (a):  $1,2 < a < 2,2$ . Alt (hp):  $h_p > 2,5$
- Finestra - Ample(a'):  $0,8 < a' < 1,4$

#### Carrer Romaní 1b(1)

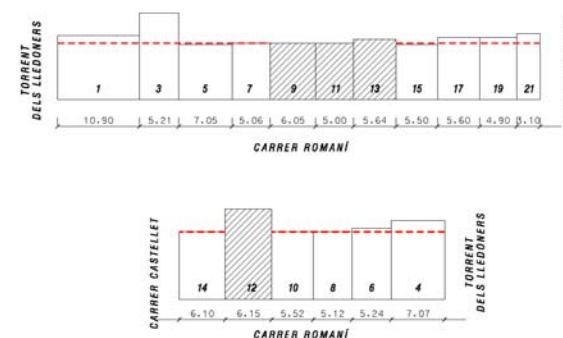
Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP de les parcel·les 1-21, l'alçada queda definida per la cornisa contínua del plànol de façana de les parcel·les 7-11. De les parcel·les 4-14, per la cornisa de les parcel·les 8-10.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.

c) A l'annex d'aquest article es grafien amb un ratllat les edificacions protegides.



CARRER ROMANÍ (1b1)

#### Riera dels Lledoners 1b(2)

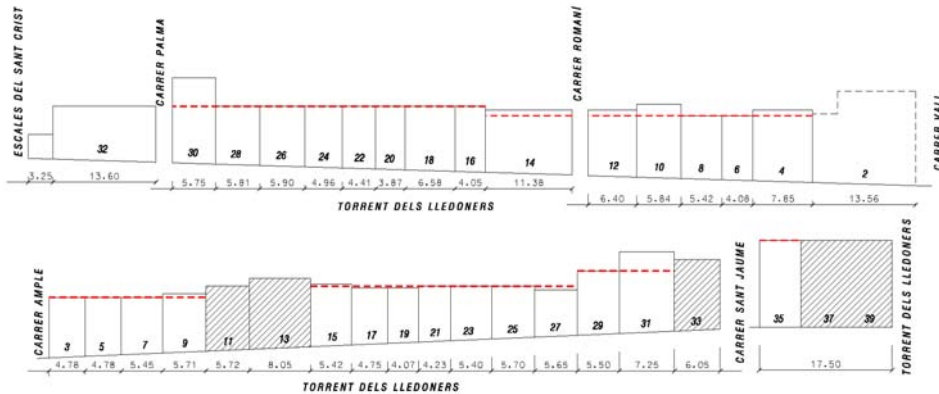
S'aplicaran els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

- En PB+1PP, de les parcel·les 15-27 l'alçada queda definida per la cornisa contínua del plànol de façana de les parcel·les 15-25. De les parcel·les 29-33 per la cornisa de la parcel·la 29. De les parcel·les 16-32 per la cornisa de les parcel·les 16-28. De les parcel·les 4-14 per la cornisa de les parcel·les 6-8.
- En PB+2, de les parcel·les 35-39 l'alçada actual definida per la cornisa contínua existent a l'actualitat.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.

c) A l'annex a aquest article es grafien amb un ratllat les edificacions protegides.



TORRENT DELS LLEDONERS (1b2)

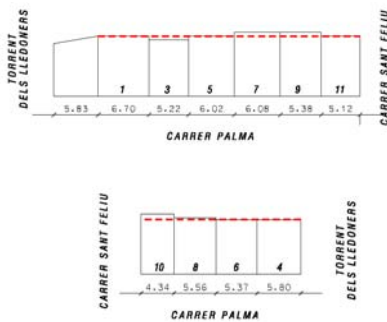
Carrer Palma i Pujada del St. Crist 1b(3)

Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, 8 m, alçada obligatòria del parament de façana.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.



CARRER PALMA (1b3)

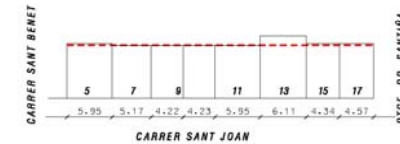
Carrer St. Joan 1b(4)

Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, de les parcel·les 5-17 l'alçada queda definida per la cornisa contínua del plànol de façana de les parcel·les 7-11.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.



CARRER SANT JOAN (1b4)

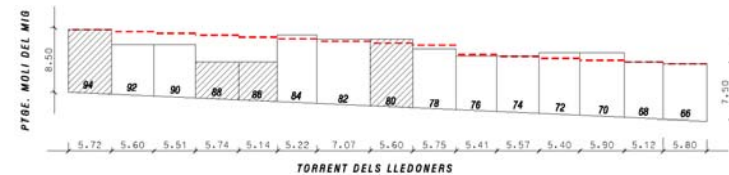
Riera dels Lledoners, part superior 1b(5)

Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1, 8,5 m, alçada obligatòria del parament de façana entre les parcel·les 94-78 i 7,5 m entre les parcel·les 76-66.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.



TORRENT DELS LLEDONERS superior (1b5)

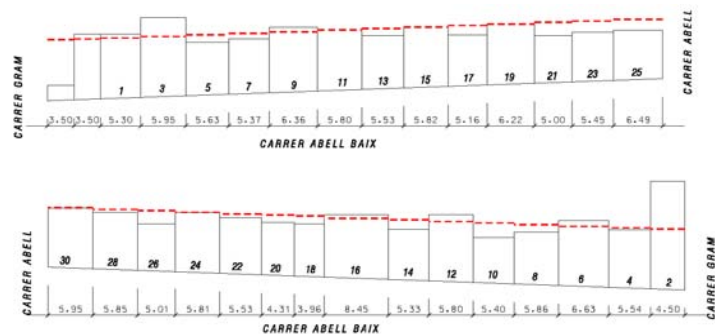
Carrer Abell Baix 1b(6)

Seran d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, 8 m, alçada obligatòria del parament de façana.

b) Són d'aplicació les regles de composició del plànol de façana especificades amb anterioritat.



CARRER ABELL BAIX (1b6)

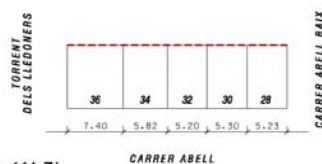
### Carrer Abell 1b(7)

Seran d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que s'han definit de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, de les parcel·les 36-28 l'alçada actual definida per la cornisa contínua existent a l'actualitat.

b) Per la composició del pla de façana s'haurà de basar en la unitat tipològica existent.



CARRER ABELL (1b7)

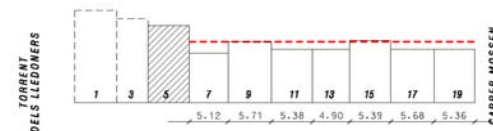
### Carrer Vall 1b(8)

Seran d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, 8 m, alçada obligatòria del parament de façana.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.



CARRER VALL (1b8)

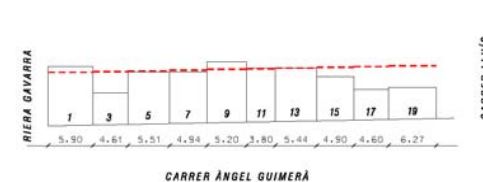
### Carrer Angel Guimerà 1b(9)

Seran d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1a, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+1PP, de les parcel·les 20-2 l'alçada actual definida per la cornisa contínua existent a l'actualitat. De les parcel·les 1-19: 8 m, alçada obligatòria del parament de façana.

b) Per la composició del pla de façana s'haurà de basar en la unitat tipològica existent.



CARRER ÀNGEL GUIMERÀ (1b9)

### Carrer Ample 1b(10)

Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1c, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+2PP, 11 m, alçada obligatòria del parament de la façana.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.

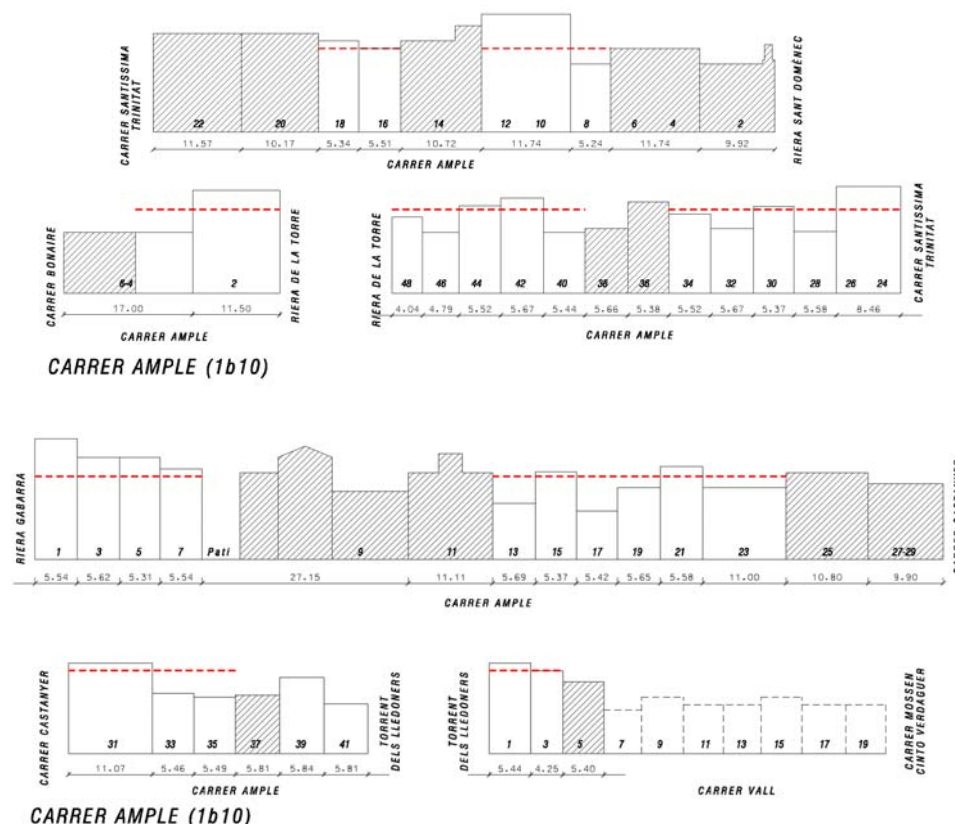
c) Es grafien amb un ratllat les edificacions protegides.

Serán d'aplicació els paràmetres corresponents a la subzona 1c, excepte els que es fixen de manera general per a la subzona 1b i els que a continuació s'especifiquen:

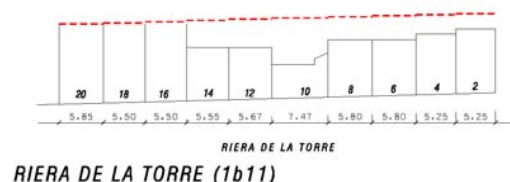
a) L'alçada reguladora obligatòria queda definida de la manera següent:

En PB+2PP, de les parcel·les 20-6 l'alçada queda definida per la cornisa contínua del pla de façana de les parcel·les 20-16.

b) Són d'aplicació les regles de composició del pla de façana especificades amb anterioritat.



Riera de la Torre 1b(11)



## Article 29. Subzona 1c: carrers comercials

1. Correspon als carrers que conformen els eixos estructurals del teixit urbà, la qual cosa queda clarament reflectida a la tipologia de l'edificació i al predomini dels usos comercials en les plantes baixes. L'objectiu de les Normes és reconèixer la naturalesa singular d'aquests carrers, regularitzant l'ordre general de l'edificació i les seves possibilitats de transformació, tenint en compte la seva funció urbana i el caràcter dels espais públics que conformen. Els carrers inclosos en aquesta zona són: la riera Buscarons, la riera St. Domènec, el carrer Vall i la riera Gavarra, als trams indicats als plànols.

2. Els paràmetres aplicables són els següents:

a) L'amplada mínima de parcel·la edificable es fixa en 4,5 m.

b) L'alçada reguladora màxima serà de 10,00 m, equivalent a PB+2PP.

c) L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m i la màxima de 4 m.

d) La profunditat màxima edificable es determina gràficament al plànol d'Ordenances d'acord amb les característiques de la banda edificable i dels espais lliures de parcel·la. En cap cas, el pati posterior de parcel·la haurà de tenir, en cap punt, una

profunditat menor de 3 m. La profunditat edificable màxima del cos principal de l'edificació no superarà els 18 m, amb una dimensió mínima de 12 m. El pati interior de l'illa tindrà una superfície mínima equivalent al 35% de la superfície total de l'illa.

e) Les plantes baixes tindran una profunditat edificable màxima de 25 m. Aquesta profunditat serà paral·lela a la profunditat edificable en planta pis, de manera que el pati d'illa lliure d'edificació tingui una superfície mínima del 20% sobre el total de l'illa.

f) A la part no ocupada de la parcel·la, en planta baixa, al fons i no adossada a l'edifici principal es podran construir edificacions secundàries d'una sola planta i alçada màxima de 3,75 m, destinades a magatzems, serveis, petits tallers, garatges i altres usos complementaris, però en cap cas residencial. Aquestes edificacions podran ocupar una superfície no superior al 35% del pati lliure de la parcel·la. L'edificació secundària no superarà els 5 m de profunditat. Les cobertes d'aquestes edificacions es construiran amb teula àrab ceràmica vermella. Només es podran construir en mitgera quan aquesta ja hi sigui a la parcel·la veïna o s'arribi a un acord amb el seu propietari al respecte. En cas contrari, s'hauran de separar com a mínim 1 m de les partions. En el cas que aquestes edificacions auxiliars estiguin adossades als costats de la parcel·la que doni front a un carrer, rebran tractament de façana.

g) Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzems, oficines, serveis, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>16</sup> i garatges particulars. A la riera St. Domènech i el carrer Ample no s'admet l'ús de garatges. A la riera Gavarra s'admet l'ús de garatge públic. Els tallers s'admeten quan compleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

#### **Article 30. Subzona 1d: front carretera**

1. Comprèn la banda edificada que s'ordena donant front a la carretera nacional. L'objectiu de les Normes és reconèixer la

---

<sup>16</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

singularitat de la seva posició, funcional i d'imatge com a façana de la població; les Normes regulen l'edificació i la seva possible transformació, buscant un ordre unitari amb relació a l'espai públic al qual s'orienta.

2. Els paràmetres aplicables són els següents:

a) L'amplada mínima de parcel·la edificable es fixa en 8 m.

b) L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 m, equivalents a PB+3PP.

c) L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m i la màxima de 4 m.

d) La profunditat edificable màxima del cos principal de l'edificació serà de 12 m. La línia de profunditat màxima s'indica al plànol d'Ordenances, d'acord amb les característiques de la banda edificable i dels espais lliures de parcel·la. Els patis de parcel·la tindran una profunditat mínima de 3 m. S'admet una profunditat màxima de 25 m en planta baixa, calculada de manera que el pati d'illa lliure de l'edificació tingui una superfície mínima del 20% sobre el total de l'illa.

e) Les edificacions secundàries seran en planta baixa, d'una sola planta i alçada màxima de 3,75 m. Podran tenir una profunditat màxima de 6 m, a tota l'amplada de la parcel·la. Es podran construir en mitgera d'acord amb les condicions de l'art. 27.2 f.

f) Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>17</sup> i garatges particulars. Els tallers s'admeten quan compleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

#### **Article 31. Subzona 1e: front marítim**

1. Comprèn la banda edificada que s'ordena donant front a la N-II i al ferrocarril, entre el carrer Miramar i la riera de la Torre. L'objectiu de les Normes és dotar a la població d'un vial-passeig, entre el traçat del ferrocarril i l'alineació de les edificacions, amb

---

<sup>17</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

la finalitat de convertir aquesta línia en la façana marítima del poble i evitar l'actual caràcter de façana posterior de les edificacions.

2. Els paràmetres aplicables són els següents:

a) L'amplada de parcel·la edificable no podrà ser menor a 5 m ni major a 12 m.

b) L'alçada reguladora màxima serà de 12,20 m, equivalents, a PB+3PP.

c) Ocupació: les parcel·les són totalment edificables entre l'alineació a la carretera N-II i l'alineació al ferrocarril.

d) Alineacions: l'alineació a la N-II serà una línia separada 3,5 m de la vorada. L'alineació que es dona front al ferrocarril quedarà definida per una línia paral·lela a aquest i separada 8 m del carril més pròxim.

e) Les plantes baixes tindran una alineació reculada, 3,5 m respecte a l'alineació al ferrocarril i formarà un porxo amb les característiques especificades al croquis annex a aquest article. Es podran variar les característiques del porxo quan s'afecti a una llargada major de 30 m, prèvia aprovació d'un estudi de detall.

3. Per la part d'aquesta zona que quedi inclosa a la de servitud de protecció de Costes, prevaldrà allò establert a la Llei de costes, i a l'art. 18 d'aquestes Normes, sobre les altres disposicions.

#### COMPOSICIONS DE FAÇANA:

##### FAÇANA AL MAR:

Finestres:

- Amplada = 0,80 m
- Alçada = entre una i dues vegades l'amplada

Balcons:

- Amplada = 1,40 m
- Alçada = entre una i mitja i dues vegades l'amplada.

Separació entre mitgeres: segons esquema annex a aquest article.

Obertures en tercera planta: s'haurà de fer una sola obertura, que d'amplada tingui la de la parcel·la i d'alçada, la resultant entre l'ampit de cota 10,40 i la coberta.

Voladissos: només s'admeten en 2a planta, amplada màxima de 2 m i separació entre voladissos 1 m. Vol màxim: 60 cm. Separació a mitgeres: 60 cm.

Així mateix, serà necessari respectar les disposicions de l'esquema annex a aquest article.

##### FAÇANA A MUNTANYA:

Voladissos: Vol màxim: 1,20 m

Separació entre mitgeres: 60 cm.

Materials:

PB: els primers 80 cm seran d'aplacat de pedra de St. Vicenç, deixat de serra. La resta fins 2,30 m com a mínim, arrebossat blanc i acabat amb pols de marbre i ciment blanc.

PP: l'acabat serà de qualitat com a mínim d'arrebossat i estucat i les pintures es limitaran als colors blanc o terrosos clars.

Sanejament: els desguassos de coberta podran ser vistos, sempre que vagin pintats del mateix color que la façana.

Fusteria: quan s'esculli fusteria d'alumini, el seu acabat haurà de ser lacat.

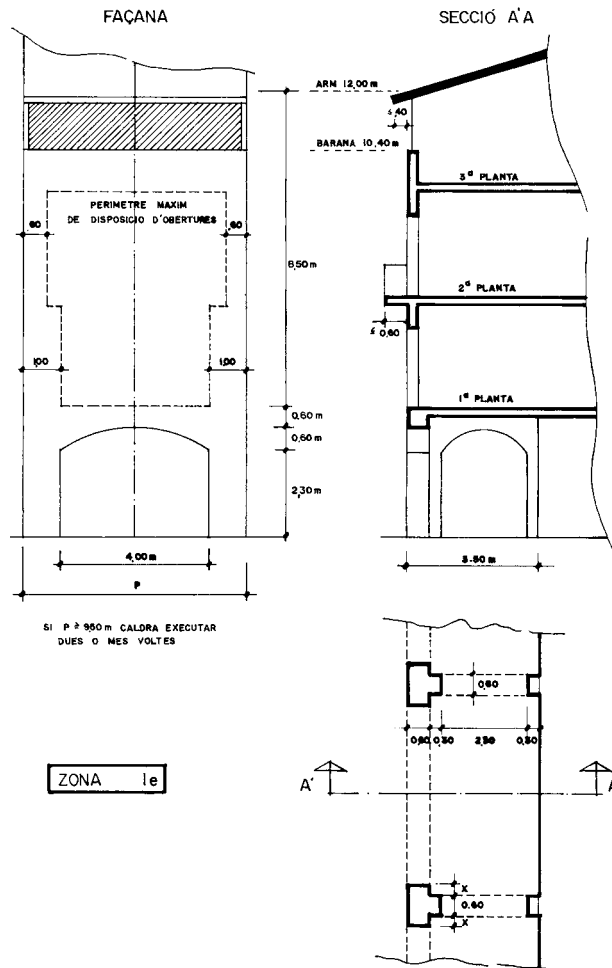
Baranes: les baranes hauran de ser calades de perfil·leria o elements d'acer, pintades de color blau marí.

Coberta: a dues aigües, amb pendent màxima del 30% i acabada amb teula àrab ceràmica vermella.

Usos admesos: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>18</sup> garatges particulars i tallers de les categories primera i segona de l'article 87.

---

<sup>18</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.



### Article 32. Zona 2: ordenacions en banda

1. Comprèn les extensions urbanes que s'han desenvolupat mitjançant projectes de parcel·lació, plans parcials o unitats d'actuació, en els quals l'edificació apareix majoritàriament ordenada en bandes de cases entre mitgeres, alineades a vial. L'objectiu de les Normes per a aquesta zona és el de regularitzar diferents opcions en l'ordenació de l'edificació amb relació a l'illa i els espais lliures d'ús públic.

2. D'acord amb les característiques del traçat i del tipus edificatori predominant, s'han definit les subzones següents:

Subzona 2a: ordenacions amb pati

Subzona 2b: ordenacions compactes

Subzona 2c: ordenacions en filera

### Article 33. Subzona 2a: ordenacions amb pati

1. Correspon a les bandes edificades seguint el tradicional model suburbà, en què la grandària de la parcel·lació permet l'aparició d'un pati de certa dimensió a la part posterior de la parcel·la. Aquestes ordenacions estan trencades en molts llocs per la irrupció de tipus edificatoris diferents dels originals; l'objectiu de les Normes és el de preservar la condició dels espais lliures de parcel·la i regular la forma de l'edificació.

2. Els paràmetres aplicables són els següents:

- El front mínim edificable de parcel·la es fixa en 4,5 m.
- L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m, equivalent a PB+1PP, als carrers de fins a 6 m d'amplada; de 10,00 m, equivalent a PB+2PP, als carrers de més de 6 m i menys de 10 m d'amplada; i de 13,50 m, equivalent a PB+3PP, als carrers de 10,00 m d'amplada o més.
- L'alçada mínima lliure de la PB es fixa en 3 m i la màxima en 4 m.
- La profunditat edificable és la que estableix gràficament el plànol d'Ordenació. Aquesta profunditat s'ha obtingut a partir de l'aplicació del percentatge del 35% de pati sobre la superfície total de l'illa, ajustant els valors resultants, en alguns casos, a la parcel·lació i l'edificació preexistent. En qualsevol cas, la profunditat edificable mínima serà de 12 m, i la màxima de 18 m. En cap cas, el pati posterior de la parcel·la haurà de tenir, en cap punt, una profunditat menor de 3 m. Les illes més estretes de 30 m (12+3+3+12) entre dos carrers, seran totalment edificables.
- S'admet l'ocupació de la PB en un 100% de la superfície.
- Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments i garatges. Els tallers s'admeten quan compleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

3. Els sectors delimitats als plànols de Zonificació i d'Ordenances amb el codi 2a(1) tindran les alçades reguladores següents:

Tram Lluís Domènech-Màs Muní	10,00 m	PB+2PP
Tram Rafel Campalans-Sant Miquel	13,50 m	PB+3PP
Tram Sant Miquel-Sant Marc	10,00 m	PB+2PP

#### **Article 34. Subzona 2b: ordenacions compactes**

1. Corresponen a sectors originalment edificats en banda, seguint el model suburbà, en els quals la important transformació (deguda a la irrupció d'edificacions de gran intensitat i alta densitat d'habitació), impedeix la reconducció a l'esquema ordenatori original, que està decantat irreversiblement cap a l'ordenació d'illa tancada amb pati central. Donada la petita grandària de l'illa, resulten ordenacions amb un alt grau de compacitat. L'objectiu de les Normes és ajustar els índexs d'edificabilitat nets per parcel·la, mitjançant el volum màxim fixat per a l'edificació equilibrant la relació entre espais buits i ocupats de l'illa.

2. Els paràmetres edificatoris són els següents:

- L'amplada mínima de parcel·la edificable es fixa en 6,5 m.
- L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m, equivalent a PB+1PP, als carrers de fins a 6 m d'amplada; de 10,00 m, equivalent a PB+2PP, als carrers de més de 6 m i menys de 10 m d'amplada; i de 13,50 m, equivalent a PB+3PP, als carrers de 10 m d'amplada o més.
- L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m i la màxima de 4 m.
- La profunditat edificable és la que s'estableix gràficament al plànol d'Ordenació. Aquesta profunditat s'ha obtingut a partir de l'aplicació del percentatge del 35% del pati sobre la superfície total de l'illa, ajustant els valors resultants, en alguns casos, a la parcel·lació i l'edificació preexistent. En qualsevol cas, la profunditat edificable mínima serà de 12 m i la màxima de 18 m. En cap cas, el pati posterior de la parcel·la haurà de tenir, en cap punt, una profunditat menor de 3 m. Les illes més estretes

de 30 m (12+3+3+12) entre dos carrers seran totalment edificables.

e) S'admet l'ocupació de la planta baixa en un 100% de la superfície, tret de l'illa formada pels carrers Girona-Tarragona-Catalunya-Barcelona, que serà la mateixa que la indicada per a les plantes superiors.

f) Al sector especialment assenyalat als plànols amb l'epígraf 2b(i), (en el qual es toleren els usos industrials, els tallers i magatzems, amb les mateixes condicions de potència instal·lada i emissió de sorolls que a la zona 5 recintes industrials), l'alçada de la planta baixa es limita a 5 m. Pel damunt d'aquesta alçada s'admet una planta altell, l'alçada lliure mínima de la qual serà de 2,5 m. L'alçada total de la planta baixa es limita, en aquest cas, a 7,5 m des de la rasant del carrer.

g) Els usos admesos són els següents: residencial, comercial, magatzem, oficines, serveis, equipaments i garatges particulars. Els tallers s'admeten quan acompleixin les condicions establertes al Capítol segon del Títol tercer d'aquestes Normes.

3. Els sectors especialment assenyalats als plànols de Zonificació i Ordenances amb el codi 2b(1), 2b(2), 2b(3) i 2b(4), a més dels anteriors, es regiran amb els paràmetres següents:

2b(1)

Les alçades reguladores màximes seran:

Tram St. Joaquim - St. Ignasi	13,50 m	PB+3PP
Tram St. Ignasi - St. Ant. M. Claret	13,50 m	PB+3PP
Tram St. Ant. M. Claret - Cuba	10,00 m	PB+2PP
Tram Cuba - Ronda Sant Jordi	10,00 m	PB+2PP

2b(2)

Les alçades reguladores màximes seran:

Zona A	16,00 m	PB+4PP
Zona B	13,50 m	PB+3PP
Zona C	10,00 m	PB+2PP



2b(3)

Les alineacions de la façana dels edificis que donen front a la riera Marià Serra, la Rda. Dr. Manresa i els passatges particulars regularan 3 m de l'alineació del carrer.

L'alçada reguladora màxima serà de 10,00 m (PB+2PP).

La profunditat edificable serà de 14 m a partir dels 3 m obligats de jardí.

2b(4)

La profunditat edificable serà de 12 m

Les alçades reguladores màximes seran:

Riera Gavarra 14,00 m PB+3PP

Gral. Moragas 12,50 m PB+3PP

Plaça 11 de Setembre 10,00 m PB+2PP+àtic

Verge de Montserrat 14,45 m PB+4PP

### **Article 35. Subzona 2c: ordenacions en filera**

1. Correspon a les bandes edificades de cases unifamiliars en filera, que mantenen de manera inequívoca les constants tipològiques i la relació casa-parcel·la.

2. Els paràmetres aplicables generals són els següents:

a) El front mínim de parcel·la serà de 5,60 m i la parcel·la mínima de 110 m<sup>2</sup>.

b) Les alineacions anterior i posterior de l'edificació es fixen als plànols d'Ordenances o bé, mitjançant un estudi de detall, admeten les variants de cases en filera, alineades a vial i de cases en filera reculades amb un jardí mínim de 3 m.

c) L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 m, equivalent a PB+1PP.

d) El cos principal de l'edificació tindrà una profunditat màxima de 12 m, mesurada des de l'alineació de l'edificació.

e) S'admet una edificació secundària de 15 m<sup>2</sup> de superfície i alçada màxima de 3 m (corresponent a una sola planta).

f) S'admeten cossos sortint oberts fora del gàlib definit per les alineacions màximes de l'edificació principal, equivalents al 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1,2 m.

g) Els usos admesos són els següents: residencial unifamiliar, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>19</sup> i garatge particular.

3. Els subtipus de la zona 2c, són els següents:

2c(1)

Tipus edificatori: illa tancada, en edificació contínua, edificis entre mitgeres.

Ocupació del solar: l'edificació ocuparà un màxim del 60% de la superfície del solar. La línia de la façana estarà reculada 3 m de la línia de carrer, quedant una zona enjardinada davant dels edificis. L'edificació de la planta subterrània podrà ocupar, com a màxim, el 50% de la superfície lliure de la parcel·la. Aquesta edificació haurà d'estar adossada a l'edifici principal i en tota l'amplada del solar.

Alçada reguladora màxima: 10 m a partir de la rasant de la vorera, permetent PB+2PP.

Usos admesos: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, garatge i comercial en PB. No s'admet l'ús industrial.

Separació als partions: Tal i com ha quedat determinat, la composició respon a edificis entre mitgeres, però en cas que el solar limiti a una zona de ciutat-jardí semiintensiva, l'edificació es regularà 3 m de la partió.

2c(2)

Tipus edificatori: habitatges unifamiliars aparellats.

Ocupació del solar: la indicada als plànols d'Ordenances.

Profunditat edificable: la indicada als plànols d'Ordenances.

Alçada reguladora màxima: 10,75 m PB+2PP

Alçada màxima de la PB : 3,25 m, alineada a carrer

---

<sup>19</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

Profunditat dels solars: oscil·larà entre 15 i 30 m.

Separació a partions: 1,75 m al límit de la propietat.

Separació a vial: PB alineada a carrer i 1a i 2a PP reculades 2,5 m.

2c(3)

a) Els paràmetres d'aplicació són els següents:

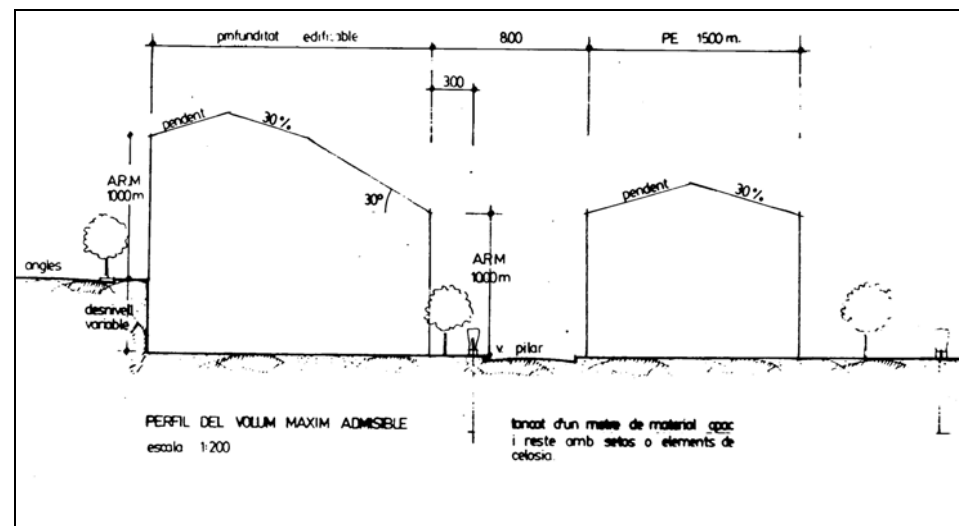
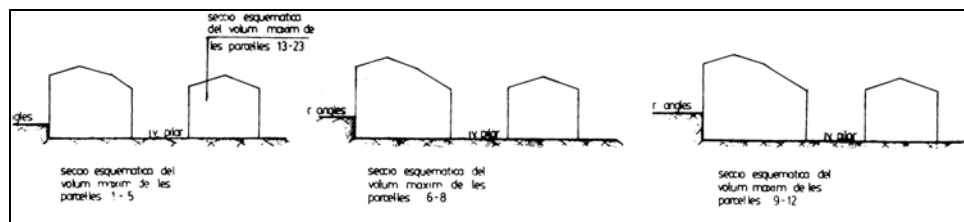
b) El front mínim de parcel·la serà de 7 m.

c) L'alineació anterior i posterior de l'edificació es fixa al plànol annex i admet les variants de cases en filera alineades a vial i de cases en filera reculades, amb un jardí de 3 m.

c) L'alçada reguladora màxima serà de 10 m, equivalents a PB+2PP.

d) La profunditat edificable serà total a la zona A i de 15 m a la zona B.

e) Els usos admesos són: residencial, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>20</sup> comercial, indústries categoria 1a de l'article 87.1 i garatges particulars.



2c(4)

Els paràmetres aplicables són els següents:

a) El front mínim de parcel·la es fixa en 5,60 m.

b) El cos principal de l'edifici tindrà una profunditat màxima de 10 m.

c) L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 m, equivalents a PB+1PP.

d) S'admetrà una terrassa al nivell de la PB d'una profunditat de 3 m, respectant, en tot cas, el pas comú de garatges que hi hagi a la part interior. La resta quedarà com a verd privat.

e) Els usos admesos són: residencial unifamiliar, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>21</sup> i garatge particular.

2c(5)

Els paràmetres aplicables són els següents:

a) El front mínim de parcel·la es fixa en 6 m.

<sup>20</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

<sup>21</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

b) L'edificació serà d'illa tancada, edificació contínua, habitatge entre mitgeres.

c) L'edificació ocuparà un màxim del 60% de la superfície del solar, la línia de façana estarà reculada 3 m de l'alineació a carrer i quedarà una zona enjardinada davant dels edificis, excepte al carrer Misericòrdia.

e) L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 m, equivalents a PB+1PP.

e) Els usos admesos són: residencial unifamiliar, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>22</sup> comercial i garatge particular.

2c(6)

Tipus d'edificació: illa tancada, en edificació contínua, edificis entre mitgeres.

Ocupació del solar: l'edificació ocuparà un màxim del 60% de la superfície del solar. La línia de façana estarà reculada 3 m de l'alineació del carrer i quedarà una zona enjardinada davant dels edificis.

Alçada reguladora màxima: 7,50 m a partir de la rasant de la vorera, permetent PB+1PP.

Usos admesos: residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i garatge. Es prohibeix l'ús industrial.

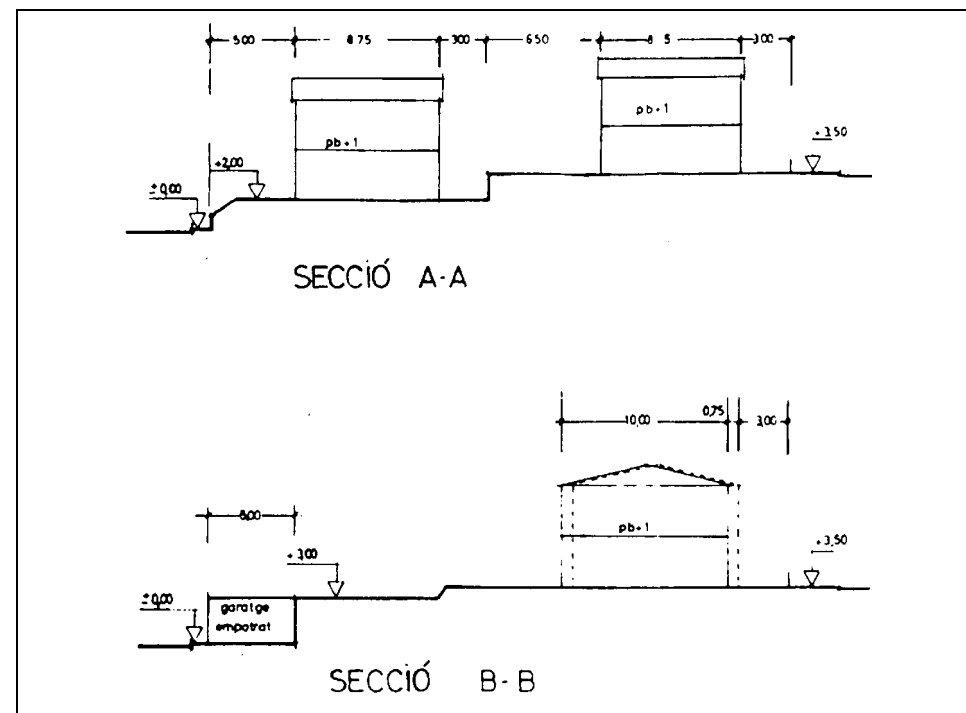
Separació a partions: Tal i com ha quedat determinat, la composició respon a edificis entre mitgeres, però en cas que el solar limiti a una zona de ciutat-jardí semiintensiva, l'edificació es recularà 3 m de la partió.

2c(7)

Els paràmetres aplicables són els especificats al plànol annex, tant per als habitatges aïllats com per als ordenats en filera.

Els usos admesos seran: residencial unifamiliar i garatges particulars.

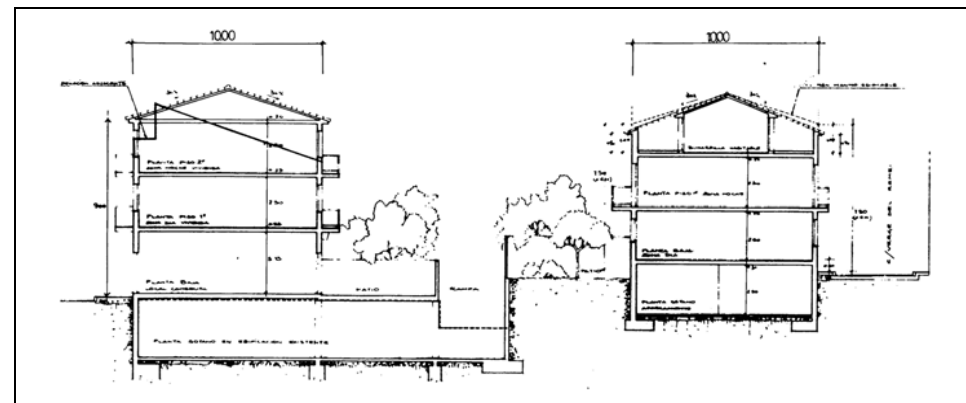
<sup>22</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.



2c(8)

Els paràmetres aplicables són els especificats al plànol annex.

Els usos admesos seran: residencial unifamiliar, comercial i garatges particulars.



2c(9)

Els paràmetres aplicables són els indicats al plànol annex.

Els usos admesos seran: residencial unifamiliar, comercial i garatges particulars.

- a) Cessió per a zona verda pública
- b) Cessió per a pas públic de vianants
- c) Regularització de solars per a compensació amb a) i b).

2c(10)

1. Correspon a les bandes edificades de cases unifamiliars en filera, que mantenen de forma inequívoca les constants tipològiques i la relació casa-parcel·la.

2. Els paràmetres aplicables són els següents:

- a) El front mínim de parcel·la serà de 5,60 m i la parcel·la mínima de 110 m<sup>2</sup>.
- b) L'alineació anterior i posterior de l'edificació queda fixada al plànol d'Ordenances o mitjançant un estudi de detall. L'alineació de l'edificació amb front a la carretera se separarà 4 m. de la vorada. L'alineació de l'edificació amb façana al mar se situarà a 14 m del carril més pròxim i quedarà una franja enjardinada privada de 6 m davant d'aquest. No s'admeten edificacions secundàries.
- c) L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m, equivalent a PB+1PP.
- c) S'admeten cossos sortint fora del gàlib definit per les alineacions màximes de l'edificació, oberts, amb un màxim d'1,20 m.
- e) Els usos admesos són: residencial unifamiliar, equipaments, excepte assistencial i funerari,<sup>23</sup> i garatge particular.

3.- En la part corresponent a aquesta zona que quedi inclosa a la de servitud de protecció de Costes, prevaldrà el que

---

<sup>23</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

s'estableix a la Llei de costes i a l'article 18 d'aquestes Normes sobre les altres disposicions.

2c(11) Can Gofau (sud)

Els paràmetres aplicables són els indicats al gàlib del plànol annex.

L'ús serà residencial unifamiliar.

A: Cessió pas públic de vianants.

B: Cessió per a vial públic.

2c(12)

Els paràmetres aplicables són els següents:

- a) L'alçada reguladora màxima serà de 10 m, equivalent a PB+2PP. Aquesta alçada es mesurarà sobre la cota definitiva del terreny, un cop fets els moviments de terres.
- b) Els usos admesos són: residencial unifamiliar o plurifamiliar, garatges particulars i comercial en PB.
- c) L'edificabilitat màxima neta sobre el sector és d'1,20 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- d) Separació de l'edificació als partions: 3 m.
- e) Les plantes 1a i 2a s'hauran de separar com a mínim 6 m dels vials.
- f) Les parts lliures de l'edificació tindran la consideració de verd privat (VP).
- g) Els murs de contenció que apareixin a l'exterior seran, com a màxim, de 3 m d'alçada i tindran un tractament de façana quan quedin alineats a vial o en siguin paral·lels en primer terme.
- h) La façana mínima de parcel·la, la seva superfície mínima i les alineacions s'hauran de fixar mitjançant un estudi de detall, respectant els paràmetres anteriors.

#### **Secció 4. Disposicions relatives a l'edificació aïllada.**

##### **Article 36. Definició**

Les presents disposicions es refereixen a aquelles zones on l'edificació se situa de forma aïllada a la parcel·la o s'organitza amb una volumetria definida, amb un percentatge important

d'espais lliures d'ús privat. L'edificació es regula atenent a determinats índex que assenyalen la intensitat, l'ocupació i la densitat, a l'objecte d'aconseguir unes condicions ambientals òptimes; i atenent, també, a determinats paràmetres que fixen la seva posició respecte als espais lliures públics i privats o, respecte de les altres edificacions, amb la finalitat de regular les relacions de veïnatge i l'ús de les zones comunes.

En aquest àmbit es distingeixen 4 zones:

Zona 3. Blocs aïllats.

Zona 4. Cases aïllades.

Zona 5. Recintes industrials.

Zona 6. Equipaments privats.

### **Article 37. Condicions generals.**

1. Les parcel·les es defineixen per la superfície i el front mínim, així com per les condicions que ha d'acomplir la seva forma.

2. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix en funció d'un índex net d'intensitat d'edificació, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació sobre la superfície neta de la parcel·la i unes separacions mínimes respecte als límits. L'índex net d'intensitat d'edificació inclou totes les edificacions permeses, principals i secundàries o auxiliars.

3. Les edificacions secundàries es destinaran als usos establerts a l'article 23.5 i només es podran construir a la mitgera d'acord amb el que disposa l'article 27.2.f.

4. Al present àmbit, cada parcel·la disposarà de l'espai necessari per a l'aparcament dels vehicles propis (com a mínim un per habitatge). Els hotels disposaran d'un aparcament privat suficient per un nombre de places igual al nombre d'habitacions previstes.

5. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior a 50 m<sup>2</sup>.

### **Article 38. Zona 3: blocs aïllats**

1. Compren les ordenacions d'edificis residencials de caràcter plurifamiliar o de serveis que han seguit les pautes reguladores de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Aquestes Normes reconeixen les ordenacions que hi ha actualment i estableixen

els paràmetres edificatoris i les condicions aplicables en cas de modificació o de substitució, a l'objecte d'assegurar la millora de les condicions d'habitabilitat i la correcta inserció de l'edificació a l'entorn urbà.

2. L'ordenació de l'edificació s'estableix per definició volumètrica i es fixarà mitjançant un estudi de detall que inclogui un estudi-proposta de qualitats de materials i composició de façana i que respecti els paràmetres següents:

- Nombre màxim de plantes: PB+2PP.

- Edificabilitat 1,20 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

3. Els usos admesos són: residencial, hotelier i comercial.

4. Els espais lliures d'edificació tindran la consideració de verd privat amb els usos admesos de jardins, piscines o zones esportives.

5. En aquestes zones, l'edificació no podrà superar l'alçada del perfil topogràfic posterior.

6. S'estableixen, a més, 3 subzones de configuració flexible a través de la fixació de paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes:

Subzona 3a: d'ordenació singular.

Subzona 3b: d'ordenació conjunta.

Subzona 3c: d'ordenació singular per a serveis.

### **Article 39. Subzona 3a: d'ordenació singular**

1. Correspon a les edificacions, generalment de tipus residencial plurifamiliar o hotelier, l'ordre de les quals només es pot definir de manera singular per a cada parcel·la, en funció de la superfície, la forma i les dimensions. La intensitat d'edificació es fixa a través d'un coeficient d'edificabilitat per a cada unitat. Les condicions de posició de l'edificació a la parcel·la es regulen mitjançant aquests paràmetres i gèlids particulars en cada parcel·la.

2. Seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris següents:

a) La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>.

b) El front mínim de parcel·la serà de 15 m.

c) Les partions laterals de la parcel·la seran perpendiculars a l'alineació de vial.

d) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal serà del 30% i per a l'edificació secundària del 5%.

e) El vol màxim dels cossos sortints de l'edificació serà d'1,20 m.

f) Les separacions als partions de la parcel·la de l'edificació principal seran, com a mínim de 3 m, excepte per als casos en els quals s'admet l'alineació a vial.

g) L'índex net d'intensitat d'edificació per parcel·la serà d'1,20 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

h) L'alçada reguladora màxima serà de 16 m, corresponent a PB+4PP+SOTACOBERTA.

i) L'alçada màxima de l'edificació secundària serà de 3,5 m, corresponent a PB.

j) La densitat màxima d'habitatges o apartaments per parcel·la serà la resultant d'assignar, com a mínim, un sostre edificat promig de 90 m<sup>2</sup> per habitatge i de 60 m<sup>2</sup> per apartament.

k) L'ocupació màxima per a l'edifici principal d'una sola parcel·la és de 540 m<sup>2</sup> i de 90 m<sup>2</sup> per a l'edificació secundària. El sostre edificable màxim per a una sola parcel·la és de 2.160 m<sup>2</sup>. L'aplicació d'aquests valors no pot contradir el que especifiquen els apartats d i g anteriors.

l) Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines i esportiu.

3. La subzona 3a(1) -Hotel Carlos- es regularà mitjançant els paràmetres següents:

a) La parcel·la serà de 1.390 m<sup>2</sup>.

b) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal serà del 42,20% i per a l'edificació secundària del 5%.

c) La volada màxima dels cossos sortint de les alineacions serà d'1,20 m.

d) Les separacions de l'edificació principal als límits de la parcel·la seran, com a mínim, de 3 m, excepte en els casos en els quals s'admet l'alineació a vial.

e) L'alçada reguladora màxima serà de 16 m, equivalent a PB+4PP+SOTACOBERTA per la Rda. St. Elm i de 7,5 m, equivalent a PB+1PP +SOTACOBERTA a l'avinguda Castellmar.

f) L'alçada màxima de l'edificació secundària serà de 3,5 m, corresponent a PB.

g) Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines i esportiu.

4. La subzona 3a(2) es regularà mitjançant els paràmetres següents:

a) Parcel·la mínima de 1000 m<sup>2</sup>, a no ser que es grafiïn parcel·les menors en les ordenacions proposades per a les unitats d'actuació.

b) El percentatge màxim d'ocupació total de la parcel·la serà del 40%.

c) L'edificabilitat neta serà inferior a 1,20 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

d) La volada màxima dels cossos sortints de les alineacions serà d'1,20 m.

e) Les separacions de l'edificació als partions de la parcel·la seran, com a mínim, de 4 m.

f) Les separacions entre els diferents edificis en una sola parcel·la seran com a mínim de 8 m.

g) L'alçada reguladora màxima serà de 10 m, equivalent a PB+2PP.

h) Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines i esportiu.

i) La densitat màxima d'habitatges o apartaments per parcel·la serà la resultant d'assignar, com a mínim, un sostre edificat promig de 90 m<sup>2</sup> per habitatge i de 60 m<sup>2</sup> per apartament, incloent els usos comuns. A més, per a cada parcel·la s'haurà d'aprovar un estudi de detall que concreti la volumetria dels diferents blocs.

5. A la part d'aquesta zona que estigui inclosa a la de servitud de protecció de Costes, prevaldrà el que s'estableix a la Llei de costes i a l'article 18 d'aquestes Normes sobre les altres disposicions.

6.- La subzona 3a(3): d'ordenació singular es regularà mitjançant els paràmetres següents:<sup>24</sup>

6.1. Correspon a les edificacions, generalment de tipus residencial plurifamiliar o hotel·ler, l'ordre de les quals només es pot definir de manera singular per a cada parcel·la, en funció de la superfície, la forma i les dimensions. La intensitat d'edificació es fixa a través d'un coeficient d'edificabilitat per a cada unitat. Les condicions de posició de l'edificació a la parcel·la es regulen mitjançant aquests paràmetres i gàl·l·ls particulars en cada parcel·la.

6.2. Seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris següents:

a) La parcel·la mínima edificable serà de 700 m<sup>2</sup>. Les parcel·les d'aquesta zona són tal com s'indica en el plànol (6/10).

b) El front mínim de parcel·la serà de 24 m.

c) L'ocupació de les parcel·les per a l'edificació en el conjunt de tot l'àmbit no superarà el 25%. L'ocupació per parcel·la queda reflectit en quadre adjunt n).

d) El vol màxim dels cossos sortints de l'edificació serà d'1,20 m.

S'admet puntualment el cos sortint tancat, del mòdul de l'escala amb una fondària que no superi els 60 centímetres i un frontís màxim de façana de 3,00 m.

e) Les separacions de l'edificació als partions de la parcel·la que donen a vials seran segons queda grafiat en el plànol corresponent (6/10).

f) L'índex net d'intensitat d'edificació en l'àmbit serà inferior a 2,73 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. L'índex brut és de 0,893 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

g) L'alçada reguladora màxima serà:

PB + 3PP + sotacoberta: 13,00 m.

PB + 4PP + sotacoberta: 16,65 m (comercial en PB).

S'assigna, com a mínim, un sostre edificat com a terme mig de 90 m<sup>2</sup> per habitatge, i 60 m<sup>2</sup> per apartament incloent els usos comuns. S'adjunta quadre per parcel·les.

<sup>24</sup> Subzona creada per l'acord de la CTUB de data 7/5/03, d'aprovació definitiva de la modificació puntual a l'àmbit del PE-2, ronda Doctor Anglès.

h) La rasant de l'edificació, cota on s'ha de situar la planta baixa amb relació a la rasant de la via o de l'espai públic (article 21.5) queda grafiada en els plànols corresponents (6/10) (7/10) (8/10) (9/10) (10/10).

i) L'ocupació i el sostre edificable canvia per a cada parcel·la. S'adjunta quadre per parcel·les n).

j) Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines i esportius.

k) Usos.

Residencial, comercial, oficines i tots aquells que permetin les Normes subsidiàries.

L'ús és el comercial en planta baixa per als edificis en façana a la ronda del Doctor Anglès. Parcel·les 8, 9, 10. Els usos comercials s'ajustaran a la legislació sectorial vigent, Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC).

l) Aparcaments.

La ubicació queda grafiada en els plànols (7/10) (8/10) (9/10) (10/10) PS.

m) Alçades útils mínimes.

Per a habitatge: 2,50 m.

Per a locals comercials: 3,00 m.

Per a garatges: 2,20 m.

n) Quadre de dades:

Parcel·la	Superfície sòl	Ocupació	Sostre edificació	Núm. habitatges
1	781,71 m <sup>2</sup>	44,24%	1.383,20 m <sup>2</sup>	12
2	751,42 m <sup>2</sup>	46,00%	1.383,20 m <sup>2</sup>	12
1-2	559,01 m <sup>2</sup>	.	.	.
3	1.025,66 m <sup>2</sup>	42,00%	1.724,00 m <sup>2</sup>	16
4	898,61 m <sup>2</sup>	48,00%	1.724,00 m <sup>2</sup>	16
3-4	392,89 m <sup>2</sup>	.	.	.
5	1.009,60 m <sup>2</sup>	43,00%	1.724,00 m <sup>2</sup>	16

6	774,89 m <sup>2</sup>	56,00%	1.724,00 m <sup>2</sup>	16
7	976,72 m <sup>2</sup>	45,00%	1.724,00 m <sup>2</sup>	16
8	815,16 m <sup>2</sup>	53,00%	1.700,00 m <sup>2</sup>	16
		64,00%	520,00 m <sup>2</sup> cial.	
9	804,09 m <sup>2</sup>	46,00%	1.455,60 m <sup>2</sup>	12
		55,00%	440,00 m <sup>2</sup> cial.	
10	1.277,64 m <sup>2</sup>	35,00%	1.761,00 m <sup>2</sup>	16
		47,00%	600,00 m <sup>2</sup> cial.	
Total	10.067,40 m <sup>2</sup>	.	16.303,00 m <sup>2</sup>	148
			1.560,00 m <sup>2</sup> cial.	

#### **Article 40. Subzona 3b: d'ordenació conjunta.**

1. Correspon al conjunt edificat a l'avinguda Maresme, l'ordenació del qual manté les seves característiques bàsiques anteriors, encara que ajustant els altíssims índexs d'intensitat de construcció.

2. Les condicions i els paràmetres aplicables seran els següents:

a) Parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup>.

b) Front mínim de parcel·la 20 m.

c) Ocupació màxima de la parcel·la 40%.

d) Volada màxima dels cossos sortints de les alineacions 1,20 m.

e) La façana principal a l'avinguda Maresme es recularà obligatòriament 3 m respecte a l'alineació de carrer. La separació als límits laterals de parcel·la serà com a mínim de 3 m. Les distàncies als límits posteriors de la parcel·la són: l'alineació indicada al plànol de Zonificació respecte a la Carretera Nacional II i les distàncies obligades per la franja de protecció del sistema ferroviari al costat de la via del tren, segons s'especifica a l'article 13.5 d'aquestes Normes.

f) L'alçada reguladora màxima serà de 16 m, corresponent a PB+4PP.

g) Seran d'aplicació les condicions corresponents als apartats c, j, k i l del punt 2 de l'article 39. Els límits laterals de la parcel·la seran perpendiculars a l'alineació del vial. La densitat màxima d'habitatges o apartaments per parcel·la serà la resultant d'assignar com a mínim un sostre edificable promig de 90 m<sup>2</sup> per habitatge i de 60 m<sup>2</sup> per apartament. La parcel·la màxima, a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i l'ocupació del sòl, s'estableix en 1.800 m<sup>2</sup>. Els usos admesos als espais lliures, són els relatius a jardins privats, piscines i esportiu.

3. A la part d'aquesta zona que estigui inclosa a la servitud de protecció de Costes, prevaldrà el que estableixen la Llei de costes i l'article 18 d'aquestes Normes sobre les altres disposicions.

#### **Article 41. Subzona 3c: d'ordenació per a serveis.**

1. Correspon a les edificacions, generalment de tipus aïllat, l'ordenació de les quals només es pot definir de forma singular per a cada parcel·la, en funció de la seva superfície, la forma i les dimensions. El volum edificable es fixa mitjançant un coeficient d'edificabilitat per a cada unitat. Les condicions de posició d'aquest volum a la parcel·la es regulen mitjançant aquests paràmetres i gàlils.

2. Seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris següents:

a) La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>.

b) El front mínim de parcel·la serà de 15 m.

c) Els límits laterals de la parcel·la seran perpendiculars a l'alineació de vial.

d) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal serà del 30% i per a l'edificació secundària del 5%.

e) La volada màxima dels cossos sortints de l'alineació serà d'1,20 m.

f) Les separacions de l'edificació principal als partions de la parcel·la seran, com a mínim, de 3 m (tret d'aquells casos en què s'admeti l'alineació a vial).



- g) L'índex d'intensitat d'edificació net per parcel·la serà d'1 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- h) L'alçada reguladora màxima serà de 10 m, corresponent a PB+2PP+Sotacoberta.
- i) L'alçada màxima de l'edificació secundària serà de 3,5 m, corresponent a PB.
- j) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 1000 m<sup>2</sup>.
- k) Els usos admesos als espais lliures són els relatius a jardins privats, piscines, esportiu i recreatiu.
- l) L'ordenació definitiva es regularà a cada parcel·la amb un estudi de detall.

#### **Article 42. Zona 4: cases aïllades**

1. Compren els sectors en els quals l'edificació unifamiliar se situa de forma independent a la parcel·la, configurant extensions residencials de baixa intensitat, seguint el tradicional model de ciutat-jardí.
2. Atenent a la grandària de la parcel·la i a la intensitat de l'edificació, es distingeixen cinc subzones:
  - Subzona 4a. Parcel·la mínima 200 m<sup>2</sup>.
  - Subzona 4b. Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>.
  - Subzona 4c. Parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup>.
  - Subzona 4d. Cases amb jardí existents, d'especial interès.
  - Subzona 4e. Carrer Ravalet.

#### **Article 43. Paràmetres d'aplicació general a les subzones 4a, 4b i 4c**

Seràn d'aplicació general a les tres subzones els paràmetres següents:

- a) L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m, corresponents a PB+1PP. Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant modificada. Les edificacions secundàries tindran una alçada màxima de 3 m.
- b) Els garatges i les edificacions secundàries compliran, així mateix, les separacions als límits de parcel·la, excepte en el cas

d'estar encastats al volum natural de terres. En el cas de terrenys en pendent, quan l'edificació principal quedi per sobre de la rasant del carrer, es podrà excavar el garatge o cos auxiliar en el terreny original, sempre i quan no superi el percentatge de sostre fixat per les Normes i la seva alçada mínima sigui de 2,20 m. En aquest cas, l'alineació del garatge o cos auxiliar haurà de ser 1 m reculat respecte a l'alineació del carrer.

c) Les tanques de la parcel·la compliran les condicions de l'article 21.9.

d) Les teulades seran de teula àrab ceràmica vermella.

e) Els usos admesos són: residencial unifamiliar, equipaments i garatge particular. L'ús comercial o de serveis s'admet quan ocupi locals de superfície útil inferior a 180 m<sup>2</sup>.

#### **Article 44. Adaptació topogràfica de les edificacions**

A més d'acomplir el que s'estableix amb caràcter general a l'article 22.8, les edificacions en aquesta zona hauran de respectar les condicions següents:

a) Les parcel·les amb pendent superior al 70%, no seran edificables.

b) Les parcel·les amb pendent entre el 50 i el 70% hauran de disminuir el seu percentatge d'ocupació en un 40% (3/5 de l'ocupació inicial).

c) Les parcel·les amb pendent entre el 30 i el 50% hauran de disminuir el seu percentatge d'ocupació en un 20% (4/5 de l'ocupació inicial).

En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellació del costat de les partions no podran situar-se a més d'1,5 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 (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres a les partions no tindran, en cap punt, una alçada superior a 1,5 m per sobre de la cota

natural del límit, ni una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, a la part vista, una alçada de 3,70 m.

#### **Article 45. Subzona 4a: parcel·la mínima 200 m<sup>2</sup>**

Els paràmetres aplicables a aquesta subzona són els següents:

- a) Parcel·la mínima 200 m<sup>2</sup>.
- b) Front mínim de parcel·la 12 m.
- c) Distàncies mínimes a límits de parcel·la 3 m (laterals i posterior) i 3 m a l'alineació al carrer.
- d) Ocupació màxima: edificació principal 35%, edificació secundària 5%.
- e) No s'admeten edificacions secundàries si la parcel·la no té una superfície igual al doble de la mínima admesa.
- f) Índex d'edificabilitat net 0,50 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

#### **Article 46. Subzona 4b: parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>**

Els paràmetres aplicables a aquesta subzona són els següents:

- a) Parcel·la mínima 400 m<sup>2</sup>.
- b) Front mínim de parcel·la 15 m.
- c) Distàncies mínimes a límits de parcel·la 3 m (laterals i posterior) i 6 m a l'alineació al carrer.
- d) Ocupació màxima: edificació principal 30%, edificació secundària 5%.
- e) Índex d'edificabilitat net 0,50 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

#### **Article 47. Subzona 4c: parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup>**

Els paràmetres aplicables a aquesta subzona són els següents:

- a) Parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup>.
- b) Front mínim de parcel·la 20 m.
- c) Distàncies mínimes a límits de parcel·la 3 m (laterals i posterior) i 6 m a l'alineació al carrer.
- d) Ocupació màxima: edificació principal 30%, edificació secundària 5%.

e) Índex d'edificabilitat net 0,45 m<sup>2</sup>sostre / m<sup>2</sup>sòl.

f) En cas que la superfície de la parcel·la sigui igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>, s'admetrà l'habitatge bifamiliar aparellat, sempre i quan es respectin els índexs i els paràmetres reguladors de la zona, mantenint una sola unitat de composició.

#### **Article 48. Subzona 4d: cases amb jardí existents d'especial interès**

a) Correspon a edificacions envoltades d'espai lliure privat, normalment enjardinat, que per la seva posició urbana interessa mantenir en el seu estat actual, com a complement visual de l'espai públic.

b) Les obres d'ampliació i modernització no podran incrementar en més d'un 10% el volum de l'edificació que ja hi ha al moment de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, responnent formalment al tipus edificatori original.

c) En qualsevol cas, es mantindran els trets característics de l'espai lliure privat annex a l'edificació original. La parcel·la corresponent al moment de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, serà considerada indivisible.

Les cases a incloure en aquesta qualificació seran les següents:

- Villa Paquita.
- Can Gabarró.
- Can Tomàs Jover.
- Can Manau.
- Can Baltasar.
- Can Muní.
- Can Pardal.
- Ca l'Albertí.
- Can Gofau.
- Casa dels Comediants "Villa Soledad".
- Casa Aymamí.
- Passeig de la Misericòrdia Núm. 35, 37, 39.

#### **Article 49. Subzona 4e: carrer Ravalet**

Les condicions i els paràmetres edificatoris seran els següents:

- a) Parcel·la: la que hi ha de 230 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupació màxima: 35%. Amb caràcter obligatori es recolzarà l'edificació a les mitgeres posteriors que hi ha.
- c) Façana: la que hi ha.
- d) Número de plantes. PB+1PP.
- e) Alçada reguladora màxima: 7,50 m.
- f) Respecte a la resta de paràmetres, serà d'aplicació el que disposa l'article 42 i següents de la normativa de les Normes subsidiàries, relatius a la regulació de la zona de cases aïllades.

#### **Article 50. Zona 5. Recintes Industrials**

1. Correspon als recintes en què s'han anat concentrant les indústries i els tallers tradicionals de Canet, en parcel·les destinades a acollir naus i edificis per a usos industrials, tallers, magatzems, així com altres edificacions o instal·lacions per a oficines i usos complementaris a les activitats productives.

2. La parcel·la mínima serà la corresponent a cadascuna de les illes, o part de les illes, grafiades com a zona 5. Es prohibeix fer segregacions de propietat i divisió d'usos, i és obligatori el desenvolupament d'una activitat industrial única. Es podran executar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar-ne el volum.

3. Les condicions d'edificació de la zona 5(1) es fixaran mitjançant un estudi de detall d'acord amb els paràmetres següents:

- a) Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%, la resta es destinarà a jardins privats i patis de maniobra.
- c) El volum edificable màxim s'establirà en 5,30m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcel·la.
- d) Separació a carrer: 6 m.
- e) Alçada màxima de les edificacions: 8 m.

f) Nombre de plantes: PB+2PP.

g) Façana mínima: 10 m.

4. El recinte industrial situat al torrent de Lledoners 111 estarà sotmès a la regulació específica següent:

a) S'admet un augment de volum de 1170 m<sup>3</sup>; el volum màxim total es fixa en 9940 m<sup>3</sup>.

b) Per al desenvolupament i la materialització d'aquest increment caldrà tramitar un pla especial els objectius del qual seran la resolució de la nova façana amb front al passeig de la Misericòrdia, i l'accés a la indústria des d'aquesta via, amb el benentès que el pla especial esmentat haurà d'acomplir les prescripcions següents:

- La conservació de la composició i la volumetria de l'edifici d'oficines catalogat, obra de Domènech i Montaner.
- El manteniment del pati central lliure d'edificacions i la concentració de l'augment de volum admès a la zona que queda entre la indústria i el passeig de la Misericòrdia.
- La necessitat de preservar la línia de cornisa que envolta l'edificació del pati central.
- La fixació de l'alçada màxima de la construcció amb front al passeig de la Misericòrdia en 6,5 metres, tenint en compte que l'alçada s'ha de mesurar des del punt mig de la façana de la parcel·la.

5. En cas de transformació de l'ús industrial en zones residencials o comercials, caldrà tramitar un pla especial de canvi d'ús amb les condicions d'ordenació següents:

- a) Cessions per a espais lliures i vialitat, 40%.
- b) Densitat 35 hab/Ha.
- c) Edificabilitat bruta 1 m<sup>2</sup>sostre / m<sup>2</sup>sòl.

#### **Secció 5. Disposicions relatives als polígons i unitats d'actuació en sòl urbà; plans especials en sòl urbà.**

##### **Article 51. Definició i objecte**

La delimitació de polígons i unitats d'actuació en sòl urbà, de conformitat amb el que disposa l'article 167 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, té per

objecte l'execució del planejament urbanístic, posant en pràctica les seves previsions, tant pel que fa a l'obtenció de sòl per a sistemes, a la reparcel·lació o la compensació econòmica als propietaris i a l'edificació d'acord amb les normes urbanístiques corresponents per a cada zona. Els diferents sectors i la figura de gestió, així com el sòl de cessió, es fixen a les fitxes següents:

### UA1 Càmping el Carro

Els seus objectius són la connexió viària entre els sectors adjacents i l'obtenció de sòl públic per a zona verda. Donat que la seva totalitat està inclosa dins de la zona de servitud de protecció de Costes, els usos que s'admeten per a sòl privat són els definits a la Llei de costes i al Reglament que la desplega (aquells convenients per a l'ús del domini públic marítim i terrestre i les instal·lacions esportives descobertes). Per a la seva execució caldrà l'informe preceptiu de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, de la Demarcació de Costes a Catalunya i de la RENFE.

Superfícies:

Total	7463 m <sup>2</sup>
Vials	2521 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins	1431 m <sup>2</sup>

### UA2 La Creueta<sup>25</sup>

Superfícies:

Total	7.931,15 m <sup>2</sup>
Vials	576,94 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins C2-C3	3.261,84 m <sup>2</sup>
Sòl d'aprofitament privat	4.092,37 m <sup>2</sup>

<sup>25</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de gener de 2001, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector UA-2 La Creueta.

Normativa específica per la zona d'aprofitament privat:

La tipologia edificatòria serà la d'habitatges aparellats amb façana al carrer Antoni Gaudí, amb separació de 3 m a vial i en filera amb façana a la ronda Sant Elm, amb alineació d'acord amb el plànol normatiu.

Alçada reguladora màxima:	7,50 m
Nombre de plantes:	PB+1PP
Profunditat edificable en planta baixa:	11 m
Profunditat edificable en planta pis:	11 m
Vol màxim dels cossos sortint:	0,45 m (oest i testers) 1,00 m (sud i est)
Vol màxim dels ràfecs:	0,50 m
Alçada lliure mínima de la planta subterrània:	2,20 m
Alçada lliure mínima de les altres plantes:	2,50 m
Edificació auxiliar per parcel·la:	15 m <sup>2</sup>
Nombre màxim d'habitatges:	26

### UA-3 ronda Doctor Anglès.<sup>26</sup>

Els seus objectius són la cessió de sòl públic i la urbanització dels carrers i la connexió amb els vials que ja hi ha.

Superfícies:

Total	20.915,25 m <sup>2</sup>
Sistema d'espais lliures (clau C1)	7.793,68 m <sup>2</sup>
Sistema de comunicacions	2.054,17 m <sup>2</sup>
Sistema d'equipaments comunitaris	1.000,00 m <sup>2</sup>
Total cessions	10.847,85 m <sup>2</sup>
Total sòl privat	10.067,40 m <sup>2</sup>

<sup>26</sup> Creat per l'acord de la CTUB de data 7/5/03, d'aprovació definitiva de la modificació puntual a l'àmbit del PE-2, ronda Doctor Anglès.

Determinacions per al sistema d'espais lliures públics.

Edificació: als espais lliures C1 es permet el pas per a vianants per accedir a les parcel·les que hi donen façana, (1-2) (3-4) (4) (5) (10).

Es preveu la ubicació de central transformadora segons es grafia en el plànol 6/10. Aquesta ubicació podrà canviar en funció de necessitats tècniques dins del sistema d'espais lliures. El sòl ocupat es qualificarà com a serveis urbans.

Gestió:

Per al desenvolupament de la unitat d'actuació, es redactarà un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització.

#### **UA4 Els Llimoners**

Els seus objectius són la urbanització dels carrers i la connexió, a la part nord, amb el viari del sector apte per a la urbanització U3. Atès que la definició d'aquest viari depèn de l'aprovació del Pla Parcial del sector U3 i que el punt de connexió té diverses opcions d'execució, es posposa la realització de la connexió a l'aprovació del Pla parcial del Sector U3.

Superfícies:

Total	36.435 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------

#### **UA5 càmping La Llave**

El projecte d'urbanització de la Rda. Anselm Clavé, serà conjunt per a les unitats d'actuació UA5 i UA6. Per a la seva execució caldrà l'informe de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya i de la Junta d'Aigües.

Superfícies:

Total	14.911 m <sup>2</sup>
Vials	4.531 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins	2.665 m <sup>2</sup>
Equipaments	800 m <sup>2</sup>

#### **UA6 Salvà**

El projecte d'urbanització serà conjunt i d'iniciativa municipal, per a les unitats d'actuació UA6, UA11, UA7 i UA8, excepte pel que fa a la Rda. Anselm Clavé, que afectarà conjuntament a les unitats d'actuació UA5 i UA6, per a l'execució del qual caldrà l'informe de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya i de la Junta d'Aigües.

Superfícies:

Total	2.831 m <sup>2</sup>
Vials	1.181 m <sup>2</sup>

#### **UA7 Romà**

El projecte d'urbanització serà conjunt i d'iniciativa municipal per a les unitats d'actuació UA6, UA11, UA7 i UA8. Per a la seva execució, caldrà l'informe de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Superfícies:

Total	9.696 m <sup>2</sup>
Vials	2.432 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins	1.326 m <sup>2</sup>
Equipaments	1.130 m <sup>2</sup>

#### **UA8 carrer Folch i Torres**

No es preveuen sòls de cessió, per tant, si el projecte d'urbanització afecta a sòls i béns privats s'hauran d'expropiar. El projecte d'urbanització serà conjunt i d'iniciativa municipal per a les unitats d'actuació UA6, UA11, UA7 i UA8.

Superfícies:

Total	4.462 m <sup>2</sup>
Vials	1.664 m <sup>2</sup>

### UA9 ronda Sant Elm

L'àrea definida com a C3 ha d'incloure la connexió de vianants entre els dos carrers.

Superfícies:

Total	20.592 m <sup>2</sup>
Vials	3.480 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins	3.368 m <sup>2</sup>

### UA11 càmping Costa Dorada

El projecte d'urbanització serà conjunt i d'iniciativa municipal, per a les unitats d'actuació UA6, UA11, UA7 i UA8. Per a la seva execució caldrà l'informe de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Superfícies:

Total	8.716 m <sup>2</sup>
Vials	1.977 m <sup>2</sup>
Parcs i jardins	1.708 m <sup>2</sup>
Equipaments	741 m <sup>2</sup>

### UA12 carrer Antoni Gaudí<sup>27</sup>

Els seus objectius són la connexió viària entre els sectors adjacents, per fer possible la continuïtat de la xarxa viària, i el desenvolupament de l'edificació en aquest sector. Les cessions es faran per formalitzar el vial de connexió.

Superfícies:

Total	6.511,37 m <sup>2</sup>
Vials	1.140,32 m <sup>2</sup>

---

<sup>27</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector UA-12 carrer Antoni Gaudí. Exp.: 01/2659.

### PE1 La Rodalera

En base al supòsit de l'apartat a) de l'article 83 del Reglament de planejament, amb la finalitat de millorar la seva estètica a nivell de tractament de façanes i per executar la realineació del carrer Girona. L'alta densitat d'habitable de la zona delimitada impedeix que s'ajusti als paràmetres d'alguna de les zones establertes per aquestes Normes subsidiàries, per tant, quedarà definitivament fora d'ordenació. La documentació d'aquest pla especial s'ajustarà al que disposa l'article 77 del Reglament de planejament.

Superfícies:

Total	9885,25 m <sup>2</sup>
-------	------------------------

### PE2<sup>28</sup>

### PE3 Pistes d'Atletisme

Per canviar l'actual ús esportiu pel residencial, sempre que es disposi de les instal·lacions previstes com a sistema general d'equipaments en el sector apte per urbanitzar U7. Aquest pla especial ubicarà les cessions de sòl públic en una proporció mínima del 35% i ordenarà el sòl privat segons els paràmetres de la zona 2c. A més, per possibilitar una futura connexió de la Rda. Dr. Anglès amb el vial principal previst al sector apte per urbanitzar U1, es reservarà una franja no edificable de 20 m en el seu límit sud-oest.

Superfícies:

Total	12.851 m <sup>2</sup>
Total cessions	35%

---

<sup>28</sup> Eliminat per l'acord de la CTUB de data 7/5/03, d'aprovació definitiva de la modificació puntual a l'àmbit del PE-2, ronda Doctor Anglès.

## **Article 52. Règim de cessions**

Els sòls que en cada polígon o unitat es reserven per a vials o aparcaments públics, places i jardins, centres docents i centres assistencials, seran de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris dels terrenys implicats. Aquestes cessions s'efectuaran en la forma definida a l'article 120 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

## **Article 53. Aplicació de la normativa als polígons i unitats d'actuació en sòl urbà**

La normativa aplicable als polígons i unitats d'actuació és la que deriva de les qualificacions urbanístiques del sòl com a zones i sistemes.

## **Capítol quart: règim de sòl apte per ésser urbanitzat.**

### **Article 54. Definició i normes generals**

1. Aquestes Normes subsidiàries qualifiquen com a sòl apte per a ser urbanitzat aquelles àrees adequades, en principi, per ser urbanitzades. La delimitació de les àrees es fa als plànols d'Estructura General i Orgànica del Territori.

2. Fins que no s'aprovi el corresponent pla parcial, no es podran dur a terme als terrenys classificats com a àrees aptes per a la urbanització parcel·lacions de sòl, obres d'urbanització o edificacions, excepte quan es tracti d'executar sistemes generals.

3. Els plans parcials contindran, d'acord amb les determinacions del Reglament de planejament i del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística:

a) Assignació d'usos i delimitació de les zones en què es divideix el territori planificat per raó d'aquests i, si convé, la divisió en polígons.

b) En funció del nombre màxim d'habitatges previstos, els plans parcials amb finalitat residencial han de reservar els sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a atendre les finalitats i les destinacions següents:

- Assenyament de reserves de terreny per a parcs i jardins, zones esportives i de lleure públic en proporció adequada a les necessitats col·lectives.

- Fixació de reserves de terreny per a centres culturals i docents, públics i privats, agrupats segons els mòduls necessaris per a formar unitats escolars completes.

- Emplaçaments reservats per a temples, centres assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis d'interès públic i social.

- Traçat i característiques de la xarxa de comunicacions pròpies del sector i el seu enllaç amb el sistema general de comunicacions previst per les presents Normes subsidiàries. Amb la fixació d'alineacions, rasants i, en el seu cas, zones de protecció de la xarxa viària i previsió d'aparcaments.

- Als sectors comercials, terciaris, industrials i d'emmagatzematge no serà necessària la previsió de sòl per a centres docents. En concret i per a cadascun dels sectors de sòl apte per ser urbanitzat, s'estableixen les previsions mínimes de cessions a l'art 58 i següents d'aquestes Normes subsidiàries.

c) Característiques i traçat de les galeries i xarxa d'abastament d'aigua potable, sanejament, energia elèctrica, gas i telèfon.

d) Avaluació econòmica de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.

e) Pla d'etapes per a l'execució de les obres d'urbanització i, si és necessari, d'edificació.

f) Determinació del nombre màxim d'habitatges.

4. Els plans parcials tindran la possibilitat de modificar el límit dels sectors (per adaptació a elements no contemplats en aquestes Normes), sempre que s'acompleixin les condicions següents:

a) Que no s'incrementi el nombre d'afectats.

b) Que no s'incrementi la superfície més del 10%.

c) Que no es redueixi la superfície més del 10%.

## Article 55. Reserva de sòl per a sistemes

1. Els plans parcials respectaran els sistemes generals delimitats gràficament per a cada sector per aquestes Normes subsidiàries, el detall dels quals és el següent:

SECTOR	SUPERFÍCIE EN Ha		
	TOTAL	SIST.GRAL.	ÀREA BASE
U1	25,04	3,14	22,30
U2	4,31	0,00	4,31
U3	11,32	1,90	9,42
U4	3,94	0,82	3,12
U5a	3,13 <sup>29</sup>	0,77	2,36
U5b	3,61 <sup>30</sup>	0,16	3,44
U6	3,35	0,00	3,35
U7	15,98 <sup>31</sup>	4,72	15,98

2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament per a cada zona, resultant de l'aplicació dels estàndards sobre la superfície de l'àrea base.

3. S'entén per àrea base d'un sector de planejament, l'àrea corresponent a la superfície neta zonal incrementada amb les superfícies destinades a sistema local de cessió obligatòria i gratuïta.

4. Les reserves de sòl indicades als plànols per a sistemes generals podran computar a efectes del càlcul de cessions mínimes, sempre que els usos a què es destinin coincideixin amb els necessaris per completar l'estructura de dotacions locals. La superfície de sistemes generals que computi a efectes del càlcul de cessions incrementarà en aquell sector l'àrea base i es sotmetrà, per tant, al règim de cessió gratuïta i obligatòria.

<sup>29</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

<sup>30</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

<sup>31</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.

5. Els sòls destinats a sistemes generals dins dels sectors seran de cessió quan quedin compensats mitjançant l'aprofitament mig a l'interior del propi sector.

## Article 56. Règim de cessions

Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, contindran els plans parcials inclouran com a mínim:

a) El sòl destinat a sistema viari i sistema d'aparcaments públics.

b) El sòl destinat a jardins urbans i a zones esportives públiques de caràcter local.

c) El sòl destinat a centres d'ensenyament primari i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic que el pla parcial determini segons els usos i les qualificacions establertes, i que contindrà, com a mínim, els sòls destinats a sistemes locals.

d) El sòl edificable en què es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

## Article 57. Zones en sòl apte per a ser urbanitzat

Les Normes subsidiàries estableixen les zones següents en sòl apte per ser urbanitzat:

Zona 6: Desenvolupament urbà.

Zona 7: Desenvolupament turístic.

## Article 58. Zona 6: desenvolupament urbà.

1. Comprèn els sectors de planejament parcial previstos per regular i dirigir el creixement urbà de la vila.

2. Atenent al grau d'intensitat establerta, es diferencien les subzones següents:

Subzona a. Intensitat I

Subzona b. Intensitat II

Subzona c. Industrial



3. Els sòls destinats a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, en les subzones 6a i 6b<sup>32</sup>, respectaran les proporcions mínimes següents, mesurades sobre la superfície de l'àrea base:

- a) Vials públics 16 %
- b) Aparcaments públics 4% o 1 plaça/10 m<sup>2</sup> edificats en sòl industrial.
- c) Parcs i jardins públics 10% o 18 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran). La superfície d'espais lliures del sector U6 és de 3.569,09 m<sup>2</sup>.
- d) Zones esportives 4% o 6 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)
- e) Centres escolars 5% o 12 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)
- f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural 4% o 6 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)

4. A la subzona 6a (Intensitat I) els paràmetres aplicables seran els següents:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta aplicable sobre l'àrea-base serà com a màxim de 0,35 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- b) La intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex 0,875 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl (per als usos residencials).
- c) La densitat màxima aplicable sobre l'àrea base és de 30 habitatges/Ha al sector U1 i de 32 habitatges/Ha al sector U-6.<sup>33</sup>
- d) Les edificacions s'ordenaran a partir de les tipologies de l'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera, o dels blocs exempts o semitancats de caràcter plurifamiliar o

---

<sup>32</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.

<sup>33</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de juliol de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 58 de la normativa. Exp. 2003/007648/B

volumetria específica<sup>34</sup>, amb una alçada màxima de PB+3PP als sectors U1 i U6<sup>35</sup>.

e) El sector apte per ser urbanitzat U6 Pares Missioners tindrà unes cessions mínimes de sòl per a vials públics del 18%, la superfície d'espais lliures del sector U-6 és de 3.569,09 m<sup>2</sup> <sup>36</sup> i per a equipaments el 19%. L'edificabilitat bruta aplicable sobre l'àrea base és de 0,55 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl per a l'aprofitament privat.

5. A la subzona 6b (Intensitat II) els paràmetres aplicables seran els següents:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta sectorial aplicable sobre l'àrea base serà, com a màxim de 0,25 m<sup>2</sup>sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- b) La intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex de 0,625 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- c) La densitat màxima aplicable sobre l'àrea base és de 20 habitatges/Ha.
- d) Les edificacions s'ordenaran a partir de les tipologies de casa unifamiliar aïllada, parellada o en filera, amb una alçada màxima de PB+1PP.

6. A la subzona 6c (industrial), els paràmetres aplicables seran els següents<sup>37</sup>:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta sectorial aplicable sobre l'àrea base serà com a màxim 0,35 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

---

<sup>34</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de juliol de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 58 de la normativa. Exp. 2003/007648/B

<sup>35</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de juliol de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 58 de la normativa. Exp. 2003/007648/B

<sup>36</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de juliol de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, article 58 de la normativa. Exp. 2003/007648/B

<sup>37</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.

b) La intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex de 0,875 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) L'alçada reguladora màxima admesa serà de 7,50 m (fins a l'inici de la coberta en pendent), excepte en l'àmbit del sector U7 on l'alçada reguladora màxima serà d'11 m<sup>38</sup>.

d) Les cessions mínimes per sistemes seran les següents:

Vials i aparcaments 12%

Parcs i jardins 10%

Equipaments 47.200 m<sup>2</sup> <sup>39</sup>

### Article 59. Zona 7: Desenvolupament turístic.

1. Comprèn les àrees destinades a desenvolupaments residencials, comercials, terciaris i hotelers que han de canalitzar, adequadament, les iniciatives del sector turístic a Canet de Mar.

2. Atenent als usos admesos s'estableixen les subzones següents:

7a. Ús residencial

7b. Ús hotelier

7c. Usos terciaris <sup>40</sup>

3. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les previsions mínimes següents, mesurables sobre la superfície de l'àrea base:

a) Vials públics 15%

---

<sup>38</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.

<sup>39</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de maig de 2002, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U-7 Industrial. Exp.: 00/2197.

<sup>40</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

b) Aparcaments públics 6%

c) Parcs i jardins públics 10% o 18 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)

d) Zones esportives 4% o 10 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)

e) Centres docents 4% o 10 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)

f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural 4% o 6 m<sup>2</sup> /habitatge (el valor més gran)

Les reserves corresponents als apartats d), e) i f) es podran agrupar i destinar indistintament a algun dels usos de dotacions indicats.

4. A la subzona 7a (ús residencial), seran d'aplicació els paràmetres següents:

a) L'índex d'edificabilitat bruta aplicable sobre l'àrea base serà, com a màxim de 0,50 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, del qual es destinarà a usos terciaris o comercials un mínim d'un 20%.

b) la intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex d'1,25 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) La densitat màxima aplicable a l'àrea base és de 45 habitatges/Ha.

d) Les edificacions s'ordenaran a partir de les tipologies de la casa plurifamiliar, en bloc exempt, semitancat o alineat a vial i admeten també la disposició d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars en filera. L'alçada reguladora màxima admesa serà de PB+3PP.

5. A la subzona 7b (ús hotelier) seran d'aplicació els paràmetres següents:

a) L'índex d'edificabilitat bruta aplicable sobre l'àrea base serà de 0,50 m<sup>2</sup>sostre / m<sup>2</sup>sòl, del qual es destinaran a usos terciaris o comercials un mínim d'un 20%.

b) La intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex d'1,25 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) La grandària mínima de la unitat edificable serà de 2000 m<sup>2</sup>.

d) Les edificacions s'ordenaran en base a la tipologia de bloc aïllat. L'alçada màxima admesa serà de PB+3PP.

e) Els usos admesos són l'hoteler i l'aparthoteler. Els usos terciaris o comercials s'admetran solament en la proporció establerta a l'apartat a) anterior.

f) El sector U5a "Càmping Globo Rojo" tindrà un índex d'edificabilitat brut de 0,37 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i una cessió per a sistemes del 43% de sòl.<sup>41</sup>

6. A la subzona 7c (usos terciaris) específicament pel sector U-5b Ca l'Amargant i Casa Rosa, seran d'aplicació els paràmetres següents:

a) L'índex d'edificabilitat bruta aplicable sobre l'àrea de 36.143 m<sup>2</sup> serà de 0,28 m<sup>2</sup>sostre / m<sup>2</sup>sòl.

b) La intensitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex d'1,25 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) La parcel·la mínima serà de 2000 m<sup>2</sup> de cabuda.

d) Les edificacions s'ordenaran en base a la tipologia de bloc aïllat. L'alçada màxima admesa serà de PB+2PP.

e) Els usos admesos són l'hoteler i l'aparthoteler, els terciaris, el comercial, el d'oficines així com també els comercials vinculats a la carretera. Així mateix, s'admeten els usos recreatius, els espectacles i els socioculturals. Els usos comercials es limiten a un sostre màxim de 1.800 m<sup>2</sup>.

f) L'ús comercial (especialment l'alimentari) queda limitat i restringit a aquells establiments que només necessitin de llicència municipal per a la seva obertura, d'acord amb les normes contingudes a la Llei 1/97, de 24 de març, d'equipaments comercials. En el seu moment, extingida la moratòria actual de llicències per grans establiments comercials, s'estarà a allò que s'estableixi en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) que resulti vigent.

g) El pla parcial d'ordenació del sector haurà de resoldre adequadament les previsions d'accessibilitat i les necessitats d'aparcament col·lectiu que generin els usuaris del sector, d'acord amb les NNUU, les OOMM, i la legislació vigent sectorial d'aplicació. En el cas concret de l'accés al sector des de la carretera NII, el PPO contindrà la seva definició geomètrica específica, que podrà ser diferent de la previsió continguda en les vigents NNSS de Canet; en tot cas, aquest projecte es redactarà d'acord amb les instruccions i les normes tècniques per a carreteres i necessitarà de la prèvia aprovació de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, depenent del Ministeri de Foment. El sistema d'actuació serà el de compensació.

h) La protecció de rieres estarà al que defineix actualment la legislació d'aigües i, en tot cas, tindrà caràcter normatiu allò que s'exposa a la memòria de la modificació puntual de les Normes subsidiàries sector U5, sobre les franges de protecció (3 m a cada costat dels rials que hi ha).

El PPO i el projecte d'urbanització del sector U-5b hauran de garantir la separació (en planta i alçat) dels terrenys edificables i les lleres dels rials, a fi d'evitar situacions de risc, i per la seva aprovació caldrà l'informe favorable de l'ACA.

i) El règim jurídicurbanístic és el de sòl no urbanitzable, clau 8 agrícola, pels sòls externs objecte de cessió addicional o extraordinària (reserva viària per a un possible carrer de futur).

j) la cessió mínima de sistemes serà del 43% del sòl.<sup>42</sup>

## Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable

### Article 60. Definició i normes generals

1. Aquestes Normes subsidiàries classifiquen com a sòl no urbanitzable els terrenys que han de ser protegits a l'objecte d'impedir la pèrdua o la degradació dels valors d'ordre agrícola, forestal o paisatgístic, o per la seva funció territorial. Així

---

<sup>41</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

---

<sup>42</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

mateix, queden classificats com a sòl no urbanitzable els terrenys no necessaris per als creixements urbans possibles.

2. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions establertes als articles 127 i 128 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i a l'article 22 de la Llei 6/88, de 30 de març, forestal de Catalunya per als qualificats com a zona 9: forestal.

3. En la divisió o la segregació de finques rústiques es tindran en compte les limitacions de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i la legislació concordant que determinen les unitats mínimes de conreu (1 Ha en regadiu i 3 Ha en secà per a sòls agrícoles i 25 Ha per a sòls forestals). Als efectes de la prohibició d'efectuar parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable (art.141 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística) es considerarà que constitueixen parcel·lació els supòsits següents:

a) El fraccionament simultani i/o successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terrenys que, per les seves característiques físiques, la seva delimitació per vials de nova creació o la implantació de serveis comuns pugui originar nucli de població i vulneri les previsions del planejament.

b) Les segregacions o les divisions de finques quan aquestes s'inscriguin al títol en els termes assenyalats a l'apartat anterior o s'esmentin els serveis urbanístics que hi hagi o en projecte.

c) Quan en absència de les circumstàncies de l'apartat b) es porti a terme la segregació simultània successiva de terrenys respecte a una finca de naturalesa rústica, en condicions de grandària i descripció que racionalment suposin la modificació de l'ús de la matriu de la qual procedeixen; i,

d) Quan sense divisió o segregació de finques, s'alienin parts indivisibles d'una finca determinada amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes del terreny o bé es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció, incorpori també aquesta facultat, sempre que es donin, respecte a les porcions concretes de les quals es transmeti l'ús exclusiu, les condicions referides als apartats b) i c).

4. Condicions objectives que donen lloc a la formació d'un nou nucli de població. Als efectes del que estableix l'art. 139 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria

urbanística, es considera que hi ha possibilitat de formació de nucli de població, i per tant, no serà vàlida la divisió d'una finca rústica:

a) En zona 8: agrícola, quan doni lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu fixada per la Conselleria d'Agricultura (3 Ha en secà i 1 Ha en regadiu), excepte si es tracta d'una disposició a favor de propietaris de finques confrontants, sempre que, com a conseqüència de la divisió o la segregació, no resulti un major nombre de predis inferiors a la unitat mínima de cultiu.

b) Quan la seva superfície sigui inferior al doble de la fixada com a mínima a cada zona segons aquestes Normes subsidiàries per poder edificar un habitatge (amb les mateixes excepcions de l'apartat anterior).

c) Quan la divisió impliqui l'obertura d'un nou camí d'accés, diferent als previstos o reconeguts al pla, compartit per dues o més parcel·les edificables, segons les normes de cada zona.

d) En totes les zones d'especial interès i, per això, objecte de protecció paisatgística.

e) En zona 9: forestal, quan originin parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima forestal fixada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, de 25 Ha, d'acord amb el Decret 35/90 de 23 de gener.

Constituirà nucli de població tot conjunt de més de 4 cases dins d'un cercle de 500 m de diàmetre, encara que estiguin edificades en finques superiors a la mínima.

5. Es conservaran els actuals camins rurals, prohibint-ne expressament als particulars l'obertura d'altres de nous, excepte aquells relacionats amb l'activitat agrícola o els previstos expressament en aquest Pla. Els projectes de noves pistes promoguts per entitats públiques competents requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat elegit en front d'altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i es sotmetrà a un mes d'informació pública, essent preceptiu l'informe de la Direcció General del Medi Natural.

6. En aquelles zones del sòl no urbanitzable on s'admeti l'edificació, aquesta haurà d'acomplir les normes següents, a més de les específiques particulars per a cada zona.

a) L'edificació no podrà superar en cap punt del terreny els set metres d'alçada, equivalents a PB+1PP.

b) No es permetran paraments tancats que fossin susceptibles de convertir-se en mitgera.

c) En tots els casos les edificacions d'ús residencial acompliran les condicions d'habitabilitat prescrites per aquestes Normes i altres disposicions legals vigents.

7. Les activitats extractives solament podran prosseguir o iniciar-se, prèvia aprovació d'un projecte d'adequació paisatgística de les àrees afectades, que contempli mesures de protecció contra l'erosió, l'eliminació dels talussos verticals i la replantació amb espècies vegetals autòctones, havent de fixar els terminis d'explotació i adequació i dipositar la garantia econòmica que asseguri la restitució paisatgística. Les noves extraccions estaran condicionades per l'impacte paisatgístic, no essent admeses en llocs de reconegut valor agrícola ni en cap zona protegida. Quan les activitats extractives afectin a sòls forestals, serà necessària l'autorització de l'administració forestal. D'acord amb la Llei 12/81 de 24 de desembre de la Generalitat de Catalunya, les sol·licituds d'autorització d'aprofitaments, permisos d'explotació, permisos d'investigació, concessions, ampliacions i rectificacions de concessions d'explotació que comportin activitats extractives, han d'incloure al projecte d'explotació un programa de restauració. Aquest programa ha d'incloure una anàlisi de l'estat en què es trobi el lloc de les eventuales activitats i el seu entorn, especialment en el que sigui relatiu als recursos naturals, definir les mesures a prendre per poder prevenir i compensar les conseqüències perjudicials sobre el medi ambient de les actuacions extractives projectades i incloure el conjunt de mesures de restauració a executar al final de les diferents fases de l'explotació, així com les que s'hauran de desenvolupar en finalitzar l'activitat extractiva. El projecte i el programa han de ser presentats als Serveis Territorials d'Indústria, juntament amb la documentació que estableixen la Llei i el Reglament de mines. Els abocaments s'admetran únicament als llocs que l'Ajuntament assenyali per a aquesta finalitat.

8. Es respecten les activitats industrials i esportives que hi ha al moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

9. Els terrenys qualificats com a no urbanitzables per les presents Normes subsidiàries estaran subjectes a les limitacions següents:

S'hauran de respectar les incompatibilitats d'usos assenyalades en aquestes Normes.

No es podran fer altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i la destinació de la finca i s'ajustin, en el seu cas, als plans i les normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, així com les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.

En canvi, es podran autoritzar, seguint el procediment previst a l'art. 44 del Reglament de gestió urbanística, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural, així com edificis aïllats destinats a habitatge familiar, en els quals no hi hagi la possibilitat de formació d'un nucli de població.

Actualment, s'ubiquen en sòl no urbanitzable les instal·lacions següents:

Club Tennis Canet 1971

Club Vela Canet

Dues serradores industrials

No obstant això, amb el desenvolupament de les presents Normes, quedaran incloses en zones industrials o d'equipaments.

#### **Article 61. Zones en sòl no urbanitzable<sup>43</sup>**

S'estableixen les zones següents en sòl no urbanitzable:

Zona 8: agrícola

Zona 9: forestal

Zona 10: protecció de carreteres, camins i rieres

Zona 11: edificacions i llocs d'interès històric o arquitectònic

---

<sup>43</sup> L'acord de la CTUB de 15 /12/2004, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics va suposar la desaparició de la zona 12.

## Article 62. Zona 8: agrícola

1. Comprèn els sòls que pel seu valor productiu han de ser reservats per a les activitats agrícoles o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.

2. En aquesta zona s'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat agrícola-ramadera de la finca i que s'ajusten als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat. Aquestes circumstàncies hauran de ser expressament justificades a la sol·licitud de llicència.

3. Les construccions no entraran en conflicte amb l'ambient i el paisatge de la zona, no s'autoritzen cobertes amb planxes de fibrociment, parets sense estucar ni acabats amb materials de textura i color que no harmonitzin amb el paisatge de l'entorn. S'admet, així mateix, l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuària, quan s'aporti informe favorable previ de l'esmentada Conselleria.

4. Abans de ponderar la possibilitat de formació del nucli de població, seria convenient estudiar l'existència de l'oferta al mercat immobiliari de sòl legalment apte per edificacions anàlogues i fins i tot, d'oferta d'antigues edificacions derruïdes o bé obsoletes, susceptibles de rehabilitació. L'existència d'aquest tipus d'oferta immobiliària impedirà l'atorgament de l'autorització sol·licitada.

5. Les superfícies mínimes de les unitats de conreu són les establertes per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya: 3 Ha per a secà; 1 Ha per a regadiu.

6. Cal distingir dos tipus de construccions:

a) Edificacions industrials associades a l'activitat agropecuària.

b) Edificacions d'habitatges associats a l'activitat agropecuària.

a) Les edificacions industrials associades a l'activitat agropecuària es regiran pels paràmetres següents:

Edificabilitat: Finca  $\leq$  1 Ha, 35 m<sup>2</sup> sostre; Finca  $>$  1 Ha, 10 m<sup>2</sup> sostre / 1000 m<sup>2</sup> sòl.

Aquesta edificabilitat, serà la suma de la que ja hi hagi i la proposada, sense poder superar 1000 m<sup>2</sup> d'edificació. Com a conseqüència de l'edificació, s'inscriurà al Registre de la

Propietat, la parcel·la de superfície mínima, per sota de la qual, serà indivisible la finca original i que correspondrà a la proporció de 100 m<sup>2</sup> de sòl per a cada m<sup>2</sup> d'edificabilitat proposada o existent.

Alçada reguladora: les edificacions tindran una alçada màxima de 4 m, equivalents a PB. Per sobre d'aquesta alçada, es farà una coberta inclinada amb un màxim d'un 30% de pendent.

Aquestes edificacions no podran donar lloc a moviments de terres superiors a 1,5 m sobre la cota natural del terreny.

Distàncies mínimes:

Partions 10 m

Camins públics 20 m

Camins privats 15 m

No s'inclouen en aquestes edificacions els hivernacles.

Tractament de façanes: l'acabat de les façanes es farà mitjançant arrebossat i pintat de color blanc o terrós.

b) Les edificacions d'habitatges associats a l'activitat agropecuària es regiran pels paràmetres següents:

Edificabilitat:

- Finca  $<$  de 2 Ha inedificable

- Finca  $>$  2 Ha 8 m<sup>2</sup> sostre / 1000 m<sup>2</sup> sòl

Sense poder superar els 200 m<sup>2</sup> d'edificació.

Aquesta edificabilitat serà la suma de la que hi hagi destinada a habitatge i la proposada. Com a conseqüència de l'edificació de l'habitatge, s'inscriurà al Registre de la Propietat la condició d'indivisibilitat de la finca en fraccions no inferiors a 2 Ha.

Alçada reguladora: les edificacions tindran una alçada reguladora màxima equivalent a 7,50 m PB+1PP; sobre aquesta alçada es farà la coberta de teula àrab ceràmica vermella, amb una pendent màxima d'un 30%. Aquestes edificacions no podran donar lloc a moviments de terres, superiors a 1,5 m sobre la cota natural del terreny.

Distàncies mínimes:

Partions 10 m

Camins públics 20 m

Camins privats 15 m

Tractament de façanes: l'acabat de les façanes serà a base d'arrebossat i pintat de color blanc o terrós.

### **Article 63. Zona 9: forestal**

1. Comprèn les àrees amb predomini de vegetació arbòria, arbustiva i pastures (segons art.22 de la Llei 6/88, de 30 de març, forestal de Catalunya). En aquesta zona es protegeixen especialment els espais autòctons i els ecosistemes formats pel bosc, el sotabosc i la fauna.

2. S'admeten en aquesta zona:

a) L'explotació forestal solament en la mesura en què no resultin alterades les característiques del bosc i de l'ecosistema.

b) La replantació o la repoblació forestal, exclusivament amb espècies autòctones.

c) Les obres i els serveis necessaris per a la prevenció d'incendis.

3. No s'admet l'obertura de nous camins, a excepció d'aquells especialment concebuts per a l'explotació forestal i la prevenció d'incendis, que hauran de tenir l'informe favorable previ de la Direcció General del Medi Natural.

4. No s'admeten més parcel·lacions que les permeses pel Decret 35/90, de 23 de gener, i la Llei 6/88 de 30 de març, que fixen la unitat mínima forestal en 25 Ha, prohibint segregacions que donin lloc a parcel·les inferiors a aquesta dimensió. S'estimularà la integració de les zones boscoses per a una més adequada protecció i explotació de la massa forestal i eficàcia en la lluita contra incendis.

5. Els usos admesos són únicament els relacionats amb l'explotació forestal controlada. Les àrees cultivades internes a la zona forestal podran mantenir l'ús agrícola limitat a la superfície actualment ocupada, però no ampliar-la reduint les àrees del bosc.

6. No s'admet la construcció d'edificacions de cap tipus. Les edificacions ja existents es conservaran, mantenint el seu ús actual i podran fer obres de consolidació, conservació i ampliació -si es justifica la necessitat- fins un 15% del volum

construït a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, per una sola vegada en el seu període de vigència. L'ampliació se situarà adossada a l'edificació que hi ha i no constituirà habitatge independent.

### **Article 64. Zona 10: protecció de carreteres, camins i rieres**

1. Comprèn les bandes de terreny adjacents a les carreteres, els camins principals i les rieres amb l'objecte d'assegurar una adequada protecció.

2. En aquesta zona es prohibeixen tot tipus de construccions, així com moviments de terres i extraccions d'àrids.

3. Les rieres, les avingudes i els cursos d'aigua, de caràcter permanent o temporal, disposaran d'una franja de protecció, l'amplada de la qual es delimita als plànols d'ordenació i, en qualsevol cas, com a mínim, els sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Junta d'Aigües.

4. La zona de servitud és una franja de 5 m a ambdós costats de les rieres, comptats a partir de la part superior dels marges o murs.

5. Les franges de protecció de camins i rieres es comptaran des de l'eix. Per als camins i les rieres grafiats al plànol 1:5000 d'Estructura General i Orgànica del Territori d'aquestes Normes, la franja serà de 15 m i per a la resta de 6 m, i no podran ser inferiors a la zona de servitud.

6. D'acord a la legislació vigent, en el desenvolupament dels plans parcials i altres instruments fixats per les Normes, és necessària l'autorització prèvia de la Junta d'Aigües del Departament de Política Territorial i Obres Públiques quan es requereixi alguna de les actuacions següents:

- Obres de qualsevol tipus en llera o zona de protecció

- Abocaments directes o indirectes d'aigües residuals en llit públic.

### **Article 65. Zona 11: edificacions i llocs d'interès històric o arquitectònic**

1. Inclou les edificacions, les capelles, els castells, les masies, etc. de gran valor històric o arquitectònic i que han de ser objecte de protecció, juntament amb el seu entorn més immediat. Així mateix, s'inclouen aquells llocs d'interès històric o

arqueològic que han de quedar, també, subjectes a especial protecció. El llistat corresponent apareix al document annex a la Memòria titulat Precatàleg d'edificis i llocs considerats d'interès històric o arquitectònic.

2. S'admeten les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents, però no la seva ampliació. Les obres a efectuar podran no ser autoritzades per l'Ajuntament si el projecte suposa pèrdua del valor arquitectònic de l'edificació.

3. No s'admeten noves construccions, moviments de terres - excepte en el cas d'excavació científica -, extracció d'àrids, ni tampoc els usos agrícola i ramader, la tala d'arbrat o l'obertura de camins.

4. Els usos admesos són:

a) En els edificis:

Residencial

Sociocultural i recreatiu

Assistencial

b) Als espais lliures:

Jardins, piscines i esportiu.

**Article 66.** (sense contingut). <sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> L'acord de la CTUB de 15 /12/2004, interconnexió de les zones verdes amb els ecosistemes perifèrics va suposar la desaparició de la zona 12





## **TÍTOL TERCER. RÈGIM GENERAL D'USOS**

### **Capítol primer. Disposicions generals**

#### **Article 67. Condicions dels usos**

1. Les Normes subsidiàries i, en el seu cas, els plans parcials o especials que les desenvolupen detallaran les condicions d'ús en cada sector del municipi.

2. Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits. Es consideren com a prohibits tots els que no estan expressament permesos.

3. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics -quan es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública- o, privats, quan es desenvolupen en terrenys particulars, però són destinats al públic i s'accedeix a ells si es forma part d'una associació, agrupació, societat o club.

4. Quan en les zones d'aprofitament privat s'admet l'ús d'equipaments, s'entén que aquests equipaments poden ser també de caràcter privat.<sup>45</sup>

5. Per la seva relació entre ells, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. S'han de limitar certs usos en sòl urbà, apte per ser urbanitzat i no urbanitzable en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.

#### **Article 68. Usos provisionals**

Són usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament. Aquests usos es podran autoritzar a precari d'acord amb l'art. 91 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, però hauran de desaparèixer i les obres i les instal·lacions a què donin lloc s'hauran d'enderrocar sense dret a cap tipus d'indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació

---

<sup>45</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

de l'autorització. En cap cas es podran iniciar les obres sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui, en les condicions indicades, al Registre de la Propietat. Aquesta autorització s'haurà de renovar cada dos anys. En cas de no renovar-se es considerarà caducada.

#### **Article 69. Classificació dels usos.**

Als efectes de l'edificació, les Normes Subsidiàries defineixen els usos següents:

1. De naturalesa normalment privada :

- a) Residencial
- b) Comercial i serveis
- c) Magatzem
- d) Oficines
- e) Industrial
- f) Garatge i aparcament

g) Espectacles

2. De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistema d'equipaments:

- h) Docent
- i) Sanitari
- j) Assistencial
- k) Sociocultural i recreatiu
- l) Administratiu i de serveis públics
- m) Esportiu
- n) Religios

3. De naturalesa pública o privada i desenvolupats en sòl no urbanitzable:

- o) Agrícola i ramader
- p) Forestal
- q) Altres usos especials

## **Article 70. Residencial**

Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a habitatges (tant unifamiliars com plurifamiliars) i a l'hostaleria.<sup>46</sup>

2. Generalment s'admet a quasi totes les zones, amb les excepcions i les limitacions derivades de la primacia d'altres usos i del seu grau de compatibilitat i de les proteccions que afecten a determinats sectors, especialment en sòl no urbanitzable.

3. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent i edifici aïllat o en agrupacions en filera de cases individuals o bé en edifici amb altres usos i accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.

L'ús hotel·ler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.<sup>47</sup>

## **Article 71. Comercial i serveis**

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda al major o al detall o a la prestació de serveis personals. Així mateix, s'inclouen els mercats i els escorxadors. Les discoteques, les sales de festes i similars són usos especialment considerats per l'Ajuntament, la prohibició dels quals es fa normativa per a tot l'àmbit assenyalat al plànol annex complementari a l'article 19.6 d'aquestes Normes.

---

<sup>46</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

<sup>47</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

## **Article 72. Magatzem**

És el que correspon a l'activitat pròpia dels locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes de l'agricultura o dedicats a la venda al major.

## **Article 73. Oficines**

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals i similars, que es desenvolupen en locals adequats. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

## **Article 74. Garatge i aparcament**

Comprèn l'activitat de guarda dels vehicles en locals tancats privats, col·lectius o públics. Als garatges situats en edificis s'acomplirà amb la NBE-CPI-96 sobre protecció contra incendis.

## **Article 75. Espectacles**

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a cinemes, teatres, sales de festa i similars. S'ajustaran a les disposicions del vigent Reglament de policia d'espectacle i a la NBE-CPI-96 sobre protecció contra incendis.

## **Article 76. Docent**

Comprèn les guarderies, els centres maternals i els jardins d'infància,<sup>48</sup> els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, primària, secundària, batxillerat, formació professional, ensenyament especial, etc, així com també les seves instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes. Les instal·lacions destinades a aquest ús compliran les normes i les instruccions de les autoritats educatives competents. L'ús docent i l'esportiu són compatibles.

## **Article 77. Sanitari**

Comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i, en general, totes les relacionades amb la sanitat, la higiene i

---

<sup>48</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

l'assistència mèdica que s'ofereixen en hospitals, dispensaris, clíniques, etc. Aquestes activitats acompliran amb les normes i les instruccions dels organismes competents.

#### **Article 78. Assistencial**

Comprèn els establiments de serveis socials catalogats a l'annex del Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials modificat pel Decret 176/2000.<sup>49</sup>

#### **Article 79. Sociocultural i recreatiu**

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, així com les que es deriven de la creació personal i l'art. S'inclouen, per tant, les cases de cultura, les sales d'espectacles, els centres socials, les biblioteques, els casinos, les sales d'art, etc.

#### **Article 80. Administratiu i de Serveis Públics**

Comprèn les activitats vinculades a l'Administració pública, com són les oficines municipals, les oficines dels serveis estatals, autonòmics o provincials, els locals dels cossos de seguretat, les oficines de correus i telègrafs, etc.

#### **Article 81. Esportiu**

Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

#### **Article 82. Religió**

Inclou les activitats desenvolupades per l'Església catòlica i altres confessions religioses. Comprèn els temples, les capelles, els centres parroquials, els convents i la resta d'edificacions i les instal·lacions amb finalitats religioses.

#### **Article 83. Agrícola i ramader**

Comprèn les activitats relacionades amb els treballs del camp i la producció agrícola en general i les que tenen lloc a l'entorn de les instal·lacions pecuàries, les àrees agrícoles, els estables, els hivernacles i les dependències semblants. La residència és compatible amb aquest ús d'acord amb la normativa del sòl no urbanitzable. La resta d'usos són compatibles només en la mesura en què es tracti d'instal·lacions necessàriament vinculades a la zona, al servei de la població i d'acord amb la normativa del sòl no urbanitzable.

#### **Article 84. Forestal**

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, la conservació i, quan s'admeti, l'explotació dels boscos. La transformació de terrenys forestals per altres conreus o usos requerirà la prèvia autorització del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 85. Altres usos especials**

Es consideren usos especials aquells que, no estant inclosos entre els anteriors, existeixin o es vulguin establir al territori ordenat, ja sigui amb la finalitat de prestar un servei públic o per representar un legítim interès particular. Aquests usos es podran autoritzar quan, d'acord amb l'Administració municipal, no contradiguin l'ordenació general o particular de la zona o el lloc de què es tracti. Per això, quan aquests usos estiguin específicament regulats per disposicions generals, es respectarà el que aquestes disposin. Sense perjudici d'això, seran sempre d'aplicació les normes o les ordenances inherents per a cada classe de sòl i, en el seu cas, el Decret 2414/61 (BOE de 7-12-61) sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, o disposició que el substitueixi. Com a norma general, s'estableix que la concessió de llicències per aquests usos anirà sempre precedida d'un període d'informació i participació pública, amb els mateixos requisits que la legislació urbanística estableix per al planejament.

---

<sup>49</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 17 de setembre de 2003, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, articles 14, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 67, 70, 76 i 78, regulació dels equipaments de caràcter privat. Exp.: 2002/004270/B.

## Capítol segon. Disposicions específiques sobre activitats classificades

### Article 86. Definició

Comprèn les activitats incloses al Reglament sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.

### Article 87. Classificació

1. Als efectes d'aquestes Normes, els usos que impliquen el desenvolupament d'activitats incloses a l'àmbit d'aplicació de la reglamentació d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses (que conté el Decret 2414/61) es classifiquen en les categories següents:

Primera: Activitats no molestes per a l'habitatge, de caràcter artesanal i familiar.

Segona: Activitats compatibles amb l'habitatge, corresponents a tallers i petites indústries de serveis.

Tercera: Activitats que tot i adoptar les mesures correctores poden originar molèsties per als habitatges.

Quarta: Activitats no compatibles amb l'habitatge però sí amb altres usos.

Cinquena: Activitats que per les seves característiques especials de perillositat o nocivitat s'hagin d'emplaçar en llocs destinats específicament a aquest tipus d'indústries.

2. Es denomina situació de l'activitat classificada, a la seva ubicació relativa respecte a la resta de les activitats, diferenciant:

- a) En un mateix edifici junt a l'activitat residencial.
- b) En planta baixa o semisoterrani d'edificacions residencials.
- c) En un mateix edifici dedicat exclusivament a l'activitat industrial dins d'un sector residencial.
- d) En un edifici inclòs en zona industrial.

### Article 88. Limitacions a l'ús industrial

1. Aquestes Normes subsidiàries admeten la instal·lació d'activitats industrials en algunes zones de sòl urbà amb certes limitacions:

En situació A només s'admetran activitats de la categoria Primera.

En situació B de les categories Primera, Segona i Tercera.

En situació C de les categories Segona i Tercera.

En situació D de la categoria Quarta.

En qualsevol cas, només s'admetran les activitats industrials que no ocasionin molèsties als habitatges pròxims o les que, tot i no estar classificades de molestes, insalubres, nocives i perilloses, no superin els nivells màxims de so, potència o superfície indicats.

2. Les indústries hauran d'adoptar les mesures necessàries i executar les obres corresponents per no ser classificables com a molestes, insalubres, nocives i perilloses segons l'esmentat Reglament. Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, si es tractés d'una activitat existent, es podrà clausurar la indústria causant dels inconvenients.

3. Les indústries existents podran fer obres d'ampliació fins als límits de potència establerts per a cada zona on s'admetin.

4. En aquelles zones de sòl urbà destinades a ús industrial de manera genèrica es podran autoritzar, excepcionalment, habitatges vinculats al manteniment i la vigilància de les instal·lacions esmentades.

5. La resta d'usos són compatibles amb l'industrial, amb les condicions que la seva normativa determini.

### Article 89. Limitació de potència, superfície i nivell de so

En funció de la categoria i la situació de les activitats classificades, s'estableixen unes limitacions màximes a la potència instal·lada, a la superfície total construïda i al nivell de sons emès, d'acord amb el quadre següent:

precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

CATEGORIA		SITUACIO			
		A	B	C	D
primera	potència	1/2	3	-	-
	superfície	25	200	-	-
	soroll	40	45	-	-
segona	potència	no	6	15	-
	superfície	no	200	400	-
	soroll	-	45	50	-
tercera	potència	no	15	25	-
	superfície	no	600	1000	-
	soroll	-	60	70	-
quarta	potència	no	no	no	il·limitada
	superfície	no	no	no	Il·limitada
	soroll	-	-	-	100

a) La potència mecànica s'expressa en cavalls de vapor (CV) i s'admet un increment del 50% de la potència establerta en aquelles indústries que utilitzin màquines accionades amb motors acoblats directament. El límit màxim de la potència fixada podrà ser superat sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres indicades.

b) La superfície s'expressa en m<sup>2</sup>

c) El so s'expressa en decibels i es mesurarà a l'exterior de la indústria o al domicili del veí més afectat per les molèsties.

d) Les limitacions i les normes que han quedat fixades per a activitats classificades, no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic (ascensors, condicionament d'aire...), les quals poden disposar dels elements i la potència que necessitin i hauran de quedar instal·lades amb les convenientes



## **TÍTOL QUART. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LES NORMES.**

### **Capítol primer. Desenvolupament de les Normes subsidiàries.**

#### **Secció primera. Disposicions generals.**

##### **Article 90. Competència.**

1. El desenvolupament de les Normes subsidiàries correspon a l'Ajuntament en l'àmbit de les seves específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i d'acord amb les Normes.

2. El desenvolupament de les infraestructures, els serveis i els equipaments correspon a la Generalitat de Catalunya i als diferents departaments ministerials, d'acord amb les seves respectives atribucions.

##### **Article 91. Desenvolupament de les Normes**

1. A l'objecte de complimentar les determinacions de les Normes subsidiàries i, d'acord amb les determinacions del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i el contingut d'aquestes Normes, es formularan els plans parcials, plans especials i els estudis de detall.

2. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels plans esmentats a l'apartat 1 d'aquest article, les determinacions de les Normes seran d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, segons el que disposa l'article 40.1 del Reglament de gestió.

3. Als terrenys inclosos a les unitats d'actuació en sòl urbà, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació o compensació i sempre que s'acompleixin els altres requisits de l'article 41 del Reglament de gestió.

##### **Article 92. Plans parcials d'ordenació**

1. Per al desenvolupament d'aquestes Normes en sòl apte per a la urbanització s'elaboraran els corresponents plans parcials.

2. Els plans parcials fixaran, d'acord amb les determinacions zonals que contenen aquestes Normes:

a) La divisió en subsectors per a la seva execució, d'acord amb l'article 63 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

b) L'ajust o la precisió de la divisió en zones o sistemes, segons la delimitació efectuada per les Normes subsidiàries.

c) La fixació dels espais designats a sistemes locals de parcs i jardins urbans, dotacions socials i culturals, escoles, jardins d'infància i altres serveis públics, d'acord amb el que fixa el Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, i els que específicament per a cada zona, estableixen aquestes Normes.

d) Les alineacions i les rasants dels carrers i altres determinacions de la xarxa viària local, amb relació a la xarxa viària del municipi.

3. L'ordenació de l'edificació i la seva regulació mitjançant ordenances.

##### **Article 93. Plans parcials de promoció privada**

1. Els plans parcials d'iniciativa privada contindran, sense perjudici del que disposen l'article 78 i següents del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i altres disposicions legals vigents, les següents condicions:

a) Obligació del promotor de presentar el projecte d'urbanització en un termini no superior als 6 mesos a partir de la data d'aprovació definitiva del pla.

b) Terminis d'acabament i, en el seu cas, lliurament de cada una de les obres d'urbanització. El pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a quatre anys per dur a terme de la urbanització.

c) Forma de garantir l'execució i la conservació de les obres d'urbanització, amb precisió de les responsabilitats d'organismes, empreses i particulars, d'acord amb l'article 81 i



següents del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

d) Formalització, segons el sistema d'actuació, de la cessió al municipi, gratuïtament i lliures de càrregues, dels terrenys destinats a sistemes complementaris (vials, jardins, espais lliures, dotacions, aparcament, etc.) i els que constitueixin la cessió del 10% del coeficient d'aprofitament mig sectorial.

e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar als documents de venda de terrenys que les llicències d'edificació no es podran obtenir fins que les parcel·les tinguin la condició legal de solar i s'hagin acomplert els requisits d'urbanització i cessió corresponents.

2. Quan el pla parcial no compleixi aquestes condicions, constaran com a prescripció a l'acord d'aprovació inicial municipal.

#### **Article 94. Plans especials**

1. Els plans especials estaran subjectes al que estableix el Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística per a cada tipus de pla, però en cap cas, modificarà les determinacions de les Normes subsidiàries, especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl.

2. Els plans especials es redactaran amb relació a algun dels objectius previstos pels articles 29 i següents del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i contindran les determinacions i la documentació establerta pel Reglament de planejament segons el tipus de pla.

3. En sòl urbà es delimiten dues<sup>50</sup> àrees afectades a la redacció de plans especials:

- PE1, en base al supòsit de l'apartat a) de l'article 83 del Reglament de planejament, amb la finalitat de millorar l'estètica a nivell del tractament de façanes i per executar la realineació del carrer Girona. L'alta densitat d'habitació de la zona delimitada impedeix que es pugui ajustar als paràmetres d'alguna de les zones establertes per aquestes Normes subsidiàries, per la qual cosa quedarà definitivament fora d'ordenació. La documentació que haurà

de incloure aquest pla especial s'ajustarà a allò que disposa l'article 77 del Reglament de Planejament.

- PE3, per canviar l'actual ús esportiu pel residencial, sempre que es disposi de les instal·lacions previstes com a sistema general d'equipaments al sector apte per urbanitzar U7. Aquest pla especial ubicarà les cessions de sòl públic en una proporció mínima del 35% i ordenarà el sòl privat segons els paràmetres de la zona 2c. A més, per possibilitar una futura connexió de la Rda. Dr. Anglès amb el vial principal previst al sector apte per urbanitzar U1, es reservarà una franja no edificable de 20 m al llarg del seu límit sud-oest.

#### **Article 95. Estudis de detall**

1. Quan sigui necessari completar, o en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquestes Normes subsidiàries, es redactaran estudis de detall, ajustats a alguna de les finalitats establertes a l'article 26 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Als efectes del que disposa l'article 26.3 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 65 i 66 del Reglament de planejament, s'entendran com a determinacions fonamentals d'aquestes Normes subsidiàries les que regulen el tipus d'ordenació, ús, ocupació i alçada màximes per a cada zona. En aquells sectors caracteritzats per una ordenació unitària, l'estudi de detall es referirà al conjunt del sector.

#### **Article 96. Projectes d'urbanització**

Per a l'execució de les obres previstes als plans referits en aquesta secció, i tret que el sòl ja estés urbanitzat, serà necessària la prèvia redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització.

### **Secció 2. Desenvolupament de les Normes subsidiàries segons el règim de sòl.**

#### **Article 97. Desenvolupament de les Normes en sòl urbà**

1. L'ordenació i determinacions previstes per aquestes Normes subsidiàries en sòl urbà seran d'execució immediata i directa sense perjudici de la redacció i l'aprovació prèvia dels projectes

---

<sup>50</sup> El PE-2 va ser eliminat per l'acord de la CTUB de data 7/5/03, d'aprovació definitiva de la modificació puntual a l'àmbit del PE-2, ronda Doctor Anglès.

de reparcel·lació corresponents als polígons i les unitats d'actuació delimitats i dels plans especials i els estudis de detall, que es redactaran d'acord amb les finalitats establertes pel Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Quan les circumstàncies ho aconsellin, l'Ajuntament podrà autoritzar la redacció de plans especials o estudis de detall per a resoldre problemes específics. En aquests casos es justificarà la seva necessitat i conveniència, la seva coherència amb les Normes subsidiàries de planejament i la possible incidència de les mesures a adoptar, d'acord amb l'article 35.3 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

#### **Article 98. Desenvolupament de les Normes en sòl apte per ser urbanitzat**

1. En sòl apte per ser urbanitzat, les Normes subsidiàries es desenvoluparan necessàriament mitjançant plans parcials, l'àmbit dels quals es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats, sense perjudici de la proposta de la divisió en subpolígons que estableixi el mateix pla parcial.

2. Els terrenys inclosos a cada sector no es podran urbanitzar fins que no s'aprovi definitivament el pla parcial i el projecte d'urbanització. S'admetrà la urbanització i l'edificació simultània en els termes previstos als articles 41 i 42 del Reglament de gestió.

3. Així mateix, es podran formular plans especials sense la necessitat de prèvia aprovació del pla parcial per a l'execució directa d'obres corresponents a sistemes generals i altres finalitats determinades a l'article 76.2 del Reglament de planejament.

### **Secció 3. Desenvolupament dels sistemes generals**

#### **Article 99. Desenvolupament dels sistemes generals**

Les previsions d'aquestes Normes subsidiàries en relació amb els sistemes generals, es desenvoluparan directament, mitjançant els projectes d'urbanització o construcció, excepte quan per les seves característiques sigui necessària la prèvia redacció d'un pla especial, que serà formulat per l'Ajuntament o l'organisme públic corresponent.

## **Capítol segon. Execució del Planejament**

#### **Article 100. Execució de les Normes subsidiàries**

L'execució d'aquestes Normes subsidiàries i dels altres plans que s'aproven per desenvolupar-les, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts al Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

#### **Article 101. Obtenció del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl destinat per aquestes Normes subsidiàries a sistemes generals, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:

- Cessió compensada per equiparació als corresponents sistemes locals quan es tracti de sòl classificat com a apte per ésser urbanitzat i inclòs en un sector de planejament.
- Mitjançant qualsevol altre títol jurídic, inclòs el d'expropiació forçosa, previstos als plans que els desenvolupen.

2. Quan l'execució dels sistemes generals tingui com a conseqüència beneficis especials per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, fins i tot el de l'expropiació a càrrec de les propietats beneficiades, mitjançant contribucions especials.

3. Els sòls destinats per aquestes Normes subsidiàries, o pels plans que les desenvolupin, a sistemes locals, s'obtindran mitjançant cessió gratuïta a l'Ajuntament pels propietaris dels sectors de planejament, dels polígons o de les unitats d'actuació. No obstant això, si per raons d'interès públic o per prioritat en l'actuació fos aconsellable, també es podran adquirir per qualsevol altre títol legal o expropiats. En aquest cas, l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl adquirit d'aquesta forma, del sector de planejament o unitat d'actuació corresponent.

#### **Article 102. Sistemes d'actuació**

1. Els plans que es redactin en el desenvolupament d'aquestes Normes subsidiàries contindran la definició del sistema d'actuació previst per a la seva execució.

El sistema d'actuació urbanística previst pel desplegament i la gestió del nou sector U5-b Ca l'Amargant i Casa Rosa és el de compensació.<sup>51</sup>

2. Al sistema de compensació, les cessions gratuïtes i obligatòries de terrenys s'efectuaran d'acord amb l'article 179 del Reglament de gestió urbanística.

3. Al sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatòriament i gratuïtament, s'efectuarà d'acord amb l'article 124 del Reglament de gestió urbanística.

#### **Article 103. Concessions per a equipaments i dotacions**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions, que en l'execució d'aquestes Normes subsidiàries passi a ser de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar concessions per a la construcció o l'explotació del corresponent equipament.

2. Aquesta concessió no podrà tenir, en cap cas, una durada superior a trenta anys, ni conferirà dret a renovació al seu concessionari.

#### **Article 104. Polígons i unitats d'actuació**

1. Per a l'execució de les Normes subsidiàries en sectors de planejament parcial o especial, es delimitaran polígons d'actuació urbanística amb els requisits de l'article 167 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. En sòl urbà es delimitaran polígons o, quan no sigui possible, unitats d'actuació que permetin la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament.

3. No obstant això, l'Administració podrà fer actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon o unitat, quan aquestes actuacions estiguin previstes en un pla o estudi i no calgui la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.

---

<sup>51</sup> Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de juliol de 2000, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, sector U5 Ca l'Amargant.

#### **Article 105. Projectes de reparcel·lació**

1. Els projectes de reparcel·lació i compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues de la urbanització corresponents a les obres de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions o altres béns, les indemnitzacions, el cost dels projectes, les valoracions i els peritatges i qualsevol altre concepte originat per causa de la urbanització.

2. Els projectes de reparcel·lació ajustaran el seu contingut i el procediment al que disposen els articles 71 al 130 del Reglament de gestió urbanística.

### **Capítol Tercer. Informació, seguiment i vigilància del planejament**

#### **Article 106. Informació als administrats**

Qualsevol administrat té dret a consultar en les oficines de l'Ajuntament la documentació corresponent al planejament en curs i a ser informat per escrit mitjançant la sol·licitud de certificat de l'aprofitament urbanístic de les circumstàncies, el règim i la normativa aplicable a una finca o sector del terme.

#### **Article 107. Certificat d'aprofitament urbanístic**

1. L'Ajuntament emetrà els certificats d'aprofitament urbanístic referits als articles 96 i 97 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, a expedir en un termini màxim d'un mes a partir del dia de la sol·licitud.

2. La sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic s'acompanyarà de la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament i d'un plànol de situació a escala 1:5000 (sòl no urbanitzable) o 1:1000 (sòl apte per ser urbanitzat o urbà).

3. L'Ajuntament exigirà el corresponent certificat per atorgar llicències de parcel·lació, edificació i ús dels predis, d'acord amb l'art. 95.2 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

4. Abans d'iniciar les obres se sol·licitarà l'assenyalament d'alineacions, que serà portat a terme sobre el terreny pel tècnic municipal en el termini d'un mes.

5. La validesa dels certificats serà de 4 mesos, tot i que s'aprovi una nova ordenació urbanística o s'acordi suspensió de llicències.

#### **Article 108. Seguiment de les Normes subsidiàries**

1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessaris per seguir el desenvolupament de les Normes subsidiàries i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.

2. La vigilància de les Normes es basa en:

a) La defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció d'acord amb el que disposa el Reglament de disciplina urbanística.

b) L'adequació i la direcció del planejament cap als objectius perseguits.

3. Quan es donin els supòsits previstos als articles 3 i 4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament promourà la revisió de les Normes subsidiàries o la seva modificació.

#### **Article 109. Defensa de les Normes subsidiàries**

L'Ajuntament vetllarà per l'acompliment d'aquestes Normes subsidiàries i del planejament que d'aquestes se'n deriva, i adoptarà com a mesures defensives les que s'estableixen al Títol segon protecció de la legalitat urbanística del Reglament de disciplina urbanística.

### **Capítol quart. Règim de les llicències urbanístiques**

#### **Article 110. Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal:

a) Les parcel·lacions.

b) Les obres d'urbanització.

c) Els moviments de terres (buidat, excavació i desmunts, terraplenat i cates d'exploració).

d) Les obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació o

millora, exceptuant d'aquestes últimes les que preveu l'apartat b) del punt 3 d'aquest article.

e) La primera ocupació d'edificis i la modificació del seu ús.

f) Els enderroc i les demolicions, totals o parcials.

g) L'extracció d'àrids, l'explotació de bòbiles o ceràmiques i l'explotació de pedreres.

h) La tala d'arbrat.

i) L'establiment de jardins, que no siguin els privats complementaris de l'edificació de la parcel·la.

j) La modificació de les característiques físiques del sòl.

k) La col·locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública.

l) La instal·lació de xarxes de serveis o la seva modificació i les línies elèctriques.

m) La instal·lació, l'obertura, la modificació, l'ampliació o la transformació d'establiments comercials o industrials i els magatzems; així com la modificació, la substitució o el canvi de lloc de màquines, motors i altres aparells industrials.

n) La instal·lació de grues-torre a les construccions; i

o) En general, la realització de qualsevol dels actes assenyalats a les presents Normes.

2. La subjecció a prèvia llicència comprèn totes les operacions enumerades a l'apartat anterior, fetes dins de l'àmbit territorial d'aquestes Normes subsidiàries, fins i tot a les zones marítim i terrestres, portuàries, ferroviàries, turístiques o de centres que hagin obtingut la seva qualificació i, en general, a la totalitat del terme municipal, encara que per la naturalesa de l'actuació sigui exigida autorització d'una altra administració.

3. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal:

a) Els treballs de neteja, escombrat i jardineria a l'interior d'un solar, sempre que no suposi la destrucció de jardins existents.

b) Les obres d'urbanització, construcció o enderrocament d'un edifici quan s'executin en virtut d'ordre d'execució municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

4. En els supòsits de l'apartat anterior, el propietari, el promotor, l'empresari de les obres o el seu tècnic director, abans d'iniciar

els treballs o les obres exceptuades, ho haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament i, si és necessari, obtenir les indicacions de les rasants i les alineacions sobre el terreny, si fós necessari per la naturalesa de les obres de què es tracti.

#### **Article 111. Actes de l'Estat o d'entitats de dret públic**

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats a l'article anterior que siguin promoguts per organismes de l'Estat o per entitats de dret públic, sense perjudici del que disposa l'article 250 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. L'organisme de l'Administració de l'Estat o entitats de dret públic que pretengui fer algun dels actes que s'indiquen a l'article anterior, haurà de sol·licitar la llicència municipal subjecta a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria.

#### **Article 112. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada**

1. Les llicències s'entendran atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser utilitzades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, l'atorgament de les llicències no implicarà, per a l'Ajuntament, cap responsabilitat per danys i perjudicis que es produeixin amb motiu o ocasió de les activitats que es facin en virtut d'aquestes.

#### **Article 113. Contingut de les llicències**

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, quan correspongui, tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altre tipus, es considerarà inclòs al contingut de l'acte d'atorgament de llicència.

2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i a més el contingut implícit, que és el que queda definit en aquestes Normes subsidiàries, a la seva documentació tècnica i en les seves Normes urbanístiques, segons la classe i la destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.

3. Les vulneracions d'aquestes Normes (especialment amb relació a la localització, la destinació, l'aspecte exterior i les dimensions dels edificis, o l'ordenació del seu entorn), no es podran justificar amb el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres es podran dirigir a l'Ajuntament per sol·licitar informació, la qual haurà de ser facilitada en el termini de 15 dies.

4. Les condicions especials es faran constar al document on s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o es notifiqui la llicència.

5. A la llicència s'adjuntarà, com a expressió gràfica del seu contingut, un exemplar del projecte aprovat, amb la signatura del facultatiu municipal i el segell de la corporació que prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o instal·lació autoritzada.

#### **Article 114. Art. Condicions de l'atorgament**

1. Les llicències s'atorgaran atenent al que disposen aquestes Normes amb relació al tipus de sòl a la seva destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes.

2. Quan l'obra o l'edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin cedit a l'Ajuntament, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que s'acompleixin els deures de cessió de terrenys i despeses de la urbanització que legalment procedeixi, sense perjudici del que preveu l'article 120 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

#### **Article 115. Terminis de les llicències**

1. Els terminis per a l'execució de les obres seran els següents:

- a) Sis mesos per començar-les.
- b) Dos anys per acabar-les.

2. En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de la notificació de la llicència al seu promotor.

#### **Article 116. Caducitat de les llicències**

1. Les llicències caducaran i quedaran sense efecte, sense dret a indemnització, quan les obres d'edificació o els treballs d'instal·lació no s'iniciïn o acaben en els terminis establerts a

l'article anterior. No obstant això, el titular de la llicència podrà sol·licitar una sola pròrroga dels dos terminis, abans de dos o tres mesos del final dels previstos per al començament i el final de les obres, respectivament.

2. S'entén que les pròrroques són concedides OPE LEGIS per la meitat del termini de que es tracti.

3. Condicions d'atorgament de pròrroques.

a) La pròrroga del termini per començar les obres no pot ser vàlidament sol·licitada si no han passat com a mínim tres mesos.

b) La pròrroga per acabar les obres només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la coberta d'aigües de l'edifici.

4. En els casos de pròrroga del termini del final de l'obra, serà vàlida l'ordenació vigent al moment en què s'atorgui la llicència, encara que s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

5. La pròrroga del termini de l'inici de l'obra comportarà l'adaptació de l'obra o la instal·lació a les modificacions de la normativa (fins i tot de caràcter tècnicoconstructives) que s'haguessin aprovat amb posterioritat a la concessió de la llicència, en allò que sigui compatible amb l'estat real de l'obra i amb la precisió (per continuar les obres, obtenir llicència d'adaptació i amb pagament de taxes) com si es tractés de nova llicència.

6. L'obtenció de la pròrroga del termini per començar les obres no comporta, per ella mateixa, la pròrroga del termini per al seu acabament.

7. La caducitat es produirà un cop hagi transcorregut el termini de la seva pròrroga, sense necessitat de previ avís, ni d'expressa declaració municipal. Caducada la llicència, per començar les obres o per acabar-les, serà necessari sol·licitar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, excepte en els casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

#### **Article 117. Contingut normal de la sol·licitud de llicències d'obres majors**

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, dirigides a l'Alcaldia i subscrietes per

l'interessat o per la persona que legalment el representi, amb les indicacions següents:

a) Nom, cognoms, domicili i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques i raó social, domicili, dades de l'inscripció al registre públic i, en el seu cas, núm. d'identificació fiscal, quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.

b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del DNI i qualitat en que actua el sol·licitant, quan obri en representació.

c) Situació, superfície i pertinença de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació perquè se sol·liciti la llicència.

d) Les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.

e) Lloc, data i signatura

f) Comunicacions de l'acceptació dels facultatius designats com a directors de les obres, visats pel corresponent col·legi oficial.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar la documentació següent:

a) Projecte tècnic, adequat a la operació, obra o instal·lació integrat per:

a.1) Memòria descripció de l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per poder avaluar, juntament amb els altres documents, la correcció de la llicència.

a.2) Plànols de situació i d'emplaçament fets respectivament a escala 1:2000 i 1:500, o excepcionalment més reduïdes si les mides del dibuix ho exigissin.

a.3) Plànol d'informació a escala 1:500, o excepcionalment més reduïda si les mides del dibuix ho exigissin.

a.4) Plànol o plànols que representin el que es pretén fer a escala no inferior de 1:100, o excepcionalment més reduïda si les mides del dibuix ho exigissin.

Quan la naturalesa de l'operació, l'obra o la instal·lació no requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies del que es sol·licita no justifiquin o impedeixin la redacció del projecte amb el contingut expressat amb les

precisions a escala establertes, serà necessari explicar a la Memòria la raó del contingut que es dona al projecte.

3. Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan pel que estableix l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals.

4. Quan es tracti d'obres de reforma i restauració d'edificacions ja existents, es diferenciaran clarament els elements que es conserven, els que desapareixen i els que es construeixen de nou.

5. Les sol·licituds de llicència per obres menors s'acompanyaran d'un plànol o croquis a escala, subscrit pel responsable tècnic, acompanyat d'una memòria i pressupost on s'indicarà per escrit i gràficament la situació i les característiques de les obres a fer.

#### **Art. 118. Obres majors i obres menors**

1. Als efectes de la llicència, les obres es classificaran en obres majors i menors.

2. Seran obres majors les que es refereixin a construccions de nova planta, reforma o restauració d'edificacions existents, ampliació del volum d'edificació, modificació de la façana, obres de consolidació, reforç de l'estructura, obres d'urbanització i enderroc d'edificacions o construccions.

3. Seran obres menors, totes les que no es classifiquin com a majors i que, a títol enunciatiu s'indiquen a la relació següent:

##### **3.1) Obres fetes a la via pública.**

a) Construcció o reparació de guals a les voreres, així com la seva supressió. Croquis amb indicació de la longitud del gual i porta, pendent i amplada de la vorera, alçada de la vorada mesurat des del carrer, d'acord amb l'article 23.9.

b) Col·locació de rètols o anuncis, banderes i anuncis lluminosos. Croquis amb dimensions i la seva relació respecte a l'edifici.

c) Col·locació de tendalls i marquesines a les plantes baixes de les façanes a la via pública. Croquis amb dimensions i la seva relació respecte a l'edifici.

d) Col·locació de pals.

e) Canalitzacions i serveis a la via pública.

##### **3.2) Obres de reparació, modificació o millora d'edificis:**

a) Obrir o ampliar portes o finestres en una paret que no sigui de càrrega i sense sobrepassar els 2,5 m totals de llum. Croquis amb dimensions actuals i propostes.

b) Obrir o ampliar portes o finestres en una paret de càrrega o que sobrepassin els 2,5 m totals de llum. Croquis amb dimensions actuals, dimensions proposades i direcció facultativa.

c) Obres interiors en locals i habitatges que no modifiquin ni la distribució ni l'estructura. Croquis amb dimensions i ús.

d) Obres interiors en locals i habitatges que modifiquin la seva distribució. Croquis i direcció facultativa. S'admetran modificacions en l'estructura sempre i quan no siguin substancials. En aquest cas, s'hauria de sol·licitar llicència d'obres majors amb les exigències tècniques corresponents.

e) Reparació o reposició d'elements no estructurals en mal estat de teulades i terrats.

f) Substitució de forjats, terrats per teulades o viceversa, fins una superfície màxima de 20 m<sup>2</sup>. Croquis amb dimensions, direcció facultativa i indicació de si es crea major volum habitable.

g) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos al Catàleg d'interès històricoartístic. Indicar el color i característiques. Exempt de taxes i de l'import de la llicència.

h) Col·locació de portes i persianes en obertures.

i) Col·locació de reixes. Si són en planta baixa, es presentarà croquis.

j) Col·locació, reparació o substitució de tuberies d'instal·lacions, desguassos i claveguerons.

k) Col·locació de grues en obres. Croquis de l'emplaçament i dimensions, signat pel tècnic responsable de les obres. Fotocòpia de l'assegurança de responsabilitat civil de la grua i el certificat del seu bon funcionament.

##### **3.3) Obres en solars o patis:**

a) Tancat provisional de solars:

Alçada mínima 1,80 m i màxima 2,00 m, els fonaments només seran pel tancament i d'una profunditat no superior a 0,50 m, i l'amplada no superior a 0,20 m. Les obres no originaran

moviments de terres ni murs de contenció. Exempt de taxes. Es condicionarà a la construcció de les voreres. Els tancaments d'obra seran, com a mínim, arrebossats i pintats.

b) Tancat de solars:

En zones d'edificis entre mitgeres el tancament opac tindrà una alçada mínima d'1,80 m i màxima de 2,00 m i als habitatges aïllats, un màxim de 0,80 opacs i la resta fins a 2,00 m d'arbust o elements en forma de gelosia. Els fonaments coincidiran amb la longitud del tancament a fer. Les obres no originaran moviments de terres, desmunts i reomplerts superiors a 1 m i no es podran construir murs de contenció superiors a 1 m.

Croquis amb dimensions. Es condicionarà a la construcció de les voreres. Els tancaments d'obra, com a mínim, s'arrebossaran i pintaran.

c) Moviments de terres, murs de contenció, fonaments d'edificacions i els tancaments de solars que donin lloc a moviment de terres i murs de contenció inferiors a 1,5 m o quan s'aprofités per fer fonaments diferents als que corresponguin al tancament. Croquis amb dimensions i direcció facultativa.

d) Dipòsits d'aigua, piscines, basses. Amb moviment de terres en desmunt o reomplert i murs de contenció inferiors a 1,5 m. Croquis amb dimensions. Quan donin lloc a moviments de terres i murs de contenció superiors a 1,5 m. Croquis amb dimensions i direcció facultativa.

e) Construcció de coberts en solars o terrenys. Superfície màxima 30% del solar, terreny o pati sense sobrepassar els 30 m<sup>2</sup>, alçada màxima 3,00 m. El cobert se situarà al fons del solar i estarà obert al menys en un dels seus costats. Croquis amb dimensions i ús.

f) Construcció d'hivernacles. Croquis amb dimensions i ús.

#### **Art. 119. Llicència condicionada a completar la urbanització**

1. Per atorgar la llicència d'edificació, es necessari que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits a l'article 119 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística, sense perjudici del que preveu l'article 120 de l'esmentat Text refós, i a més comptar amb pavimentació de l'accés rodat, canalització de xarxa telefònica, enllumenat públic, vorades i voreres, jardineria i mobiliari urbà (en els casos en què sigui necessari).

2. No obstant el que assenyala el punt anterior, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

2.1) Que l'element d'urbanització que manqui no sigui cap dels següents:

a) Accés rodat

b) Subministrament d'aigua.

c) Evacuació d'aigües residuals

d) Xarxa elèctrica de baixa tensió

2.2) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi dels tres mesos des del final de l'edificació, mitjançant la constitució de fiança en metàl·lic o fons públics, dipositats a la caixa general de dipòsits o a la de la corporació local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà d'una quantitat no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant. A aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquest punt. Mentre no es constitueixi la garantia i s'acrediti en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada.

#### **Art. 120. Edificacions en sòl apte per ésser urbanitzat**

1. En sòl apte per ésser urbanitzat, no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no estigui executada la urbanització i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria, així com les obres d'urbanització, en el cas que l'execució del pla parcial s'hagi fet pel sistema de compensació.

2. Quan el sistema d'actuació hagi estat el de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ser atorgades fins que la urbanització s'hagi acabat.

#### **Art. 121. Obligacions del titular de la llicència**

1. Sense perjudici d'altres deures assenyalats a l'ordenança, la llicència d'obres obliga al seu titular a:

a) Satisfer totes les despeses que s'ocasionin a l'Ajuntament com a conseqüència de les activitats autoritzades.

b) Construir o refer la vorera frontal a la finca dins del termini de finalització de l'obra.



c) Reparar o indemnitzar els danys que s'ocasionin als elements urbanístics del sòl, el subsòl i el vol de la via pública, com voreres, paviments, vorades, fanals, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, escosells, jardins, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i altres elements semblants; i

d) Instal·lar i mantenir en bon estat de conservació la tanca de protecció mentre durin les obres.

2. Per garantir l'acompliment de les obligacions assenyalades a l'apartat anterior, l'Administració municipal, fixarà en cada cas la quantitat que el sol·licitant haurà de dipositar o garantir mitjançant aval bancari, previ a la concessió de la llicència, l'import del qual serà com a mínim el doble del cost de la construcció de la vorera reglamentària corresponent a la finca.

3. En els casos en què el carrer no tingui delimitació de vorera, es considerarà a efectes del càlcul de referència a l'epígraf anterior, la cinquena part de l'amplada del carrer.

#### **Art. 122. Denegació de llicència motivada per la protecció del medi ambient**

L'Ajuntament denegarà la llicència d'edificació, d'instal·lació o d'ús quan, per les característiques de l'activitat a desenvolupar, per la disposició de l'edifici i de les instal·lacions, pels efectes que tingui en l'entorn, la trama urbana o la de serveis de circulació, es puguin originar situacions perjudicials per al medi ambient, com són les de contaminació atmosfèrica, pertorbacions per sorolls i vibracions, perill d'explosions i d'incendis, perills mecànics i similars, desfiguració de la perspectiva del paisatge o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

#### **Art. 123. Edificacions de caràcter històricoartístic, tradicional o típic**

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a l'enderroc, la reparació, la reforma o l'ampliació d'un edifici o la construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup amb aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de les circumstàncies de l'article 118, les següents:

a) Si l'edifici, la construcció, o el grup, està inclòs al catàleg previst a l'article 38 del Text refós de les disposicions vigents a

Catalunya en matèria urbanística, o si resulta afectat per un pla especial per a la protecció o l'ordenació de recintes i conjunts artístics o per plans o normes vigents del departament ministerial corresponent.

b) Destinació de la finca i, quan sigui el cas, el que se li vulgui donar un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

2. Amb la sol·licitud de llicència s'haurà de presentar, a més dels documents que indica l'article 118, i dels que, amb caràcter general, s'exigeixen segons el tipus d'obra, els següents:

a) Memòria descriptiva i justificativa de l'obra a fer.

b) Autorització, quan correspongui, de l'organisme superior competent, quan s'exigeixi a les disposicions específiques en la matèria.

c) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives necessàries, l'estat actual de l'edificació.

#### **Art. 124. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació**

1. La llicència de parcel·lació serà necessària per procedir a la divisió o la segregació d'una finca en diverses finques independents.

2. Amb la sol·licitud de la llicència de parcel·lació, s'acompanyaran com a mínim els documents següents:

a) Memòria en la qual es faci referència al pla que estableix les condicions de la parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i s'indiquin les finques resultants, expressant les seves superfícies i localització.

b) Certificat de domini i càrregues de la finca o finques objecte de la parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat. Si la finca o finques no consten en immatriculades s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol de domini i s'assenyalarà la seva descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, partions i extensió.

c) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.

d) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 que indiqui les parts de la finca i els elements naturals i constructius que hi hagi, així com les determinacions dels plans d'ordenació vinculants.

e) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

3. La Memòria i els plànols referits a l'apartat anterior es presentaran per triplicat.

#### **Art. 125. Llicència de primera ocupació**

1. En l'aplicació del que disposa l'art. 247 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística i l'article 1.10 del Reglament de disciplina urbanística de 23-6-78, estaran subjectes a prèvia de primera ocupació tant els edificis de nova construcció com la modificació del seu ús.

2. La llicència de primera ocupació d'edificis, té per objecte confrontar l'obra feta amb el projecte presentat que empara la llicència municipal concedida i constatar si s'han acomplert o no les condicions establertes, i atorgar aquesta llicència en cas de conformitat i denegar-la en cas contrari.

3. Quan es tracti de primeres ocupacions d'edificis destinats a habitatges o allotjaments de caràcter residencial, els promotors presentaran a les oficines municipals, a l'acabament de les obres, la sol·licitud de llicència acompanyada de l'alta de contribució urbana i del certificat final de les obres, subscrit per l'arquitecte tècnic o aparellador i l'arquitecte, i visat pels corresponents col·legis professionals, de conformitat amb el que disposa l'article 6 del Decret, d'11 de març de 1971, i model normalitzat per ordre de 28 de gener de 1972, en el qual hi constarà de manera expressa el nombre total d'habitatges i locals acabats.

4. L'alcalde acordarà que per part dels Serveis Tècnics Municipals s'efectuï visita d'inspecció a l'immoble i si l'informe resultés favorable es concedirà la llicència sol·licitada i, en cas de ser desfavorable, es denegarà fins a ajustar les obres al projecte presentat.

5. Les empreses subministradores dels serveis d'aigües, gas i electricitat, no formalitzaran cap tipus de contracte definitiu de subministrament, sense que el sol·licitant acrediti haver obtingut la llicència de primera ocupació.

6. L'incompliment del que disposa la present ordenança, constituirà infracció urbanística, segons el que estableix l'article 53 del Reglament de disciplina urbanística.

#### **Art. 126. Contingut de la sol·licitud de llicència de modificació d'ús**

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, s'acompanyaran els documents següents:

a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel Planejament vigent. Quan l'ús que es pretén comporti l'exercici d'activitats industrials, s'hauran de consignar, a més, la seva categoria i situació.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500 que indiqui clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i, en cas d'haver-n'hi, el perímetre del pati central d'illa, i es remarcarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions d'alineacions i rasants.

c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva perfecta comprensió.

d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i els cabals establerts en el cas que aquests es modifiquin substancialment.

e) Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions sobre usos de la zona on es vulgui ubicar.

f) Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús que es pretén.

2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici, porti conjuntament la realització d'obres d'ampliació o de reforma, s'hauran d'acomplir a més les prescripcions establertes per al tipus d'obra de què es tracti.

### **Art. 127. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc**

1. No es podrà enderrocar un edifici o una part, una edificació auxiliar, un tancament o un element complementari sense la prèvia concessió de la llicència d'enderroc.

2. Les sol·licituds de llicència per enderrocs de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir-les.

3. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els documents següents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar el tipus d'enderroc de què es tracta.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, indicant el programa i la seva coordinació, així com les precaucions amb relació a la pròpia obra, a la via pública i a les construccions i predis veïns.

d) Document acreditatiu que el peticionari assumeix l'obligació que les obres s'executaran per una empresa constructora competent i que al davant d'aquestes, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

e) Fotografies en les quals s'apreciï si en l'obra a enderrocar hi ha algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Les esmentades fotografies hauran d'anar signades al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent col·legi oficial.

4. Quan es tracti d'enderrocs d'edificis inclosos al Catàleg del patrimoni arquitectònic històricoartístic, s'acompliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del capítol sobre protecció del patrimoni de les presents ordenances i les establertes, en el seu cas, per l'Ajuntament.

### **Art. 128. Llicència per al tancament de parcel·les**

1. El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.

2. Els tancaments seguiran les alineacions establertes al planejament vigent i s'ajustaran a les condicions específiques d'alçada, materials, etc, que s'especifiquin per a cada zona.

3. En qualsevol cas, els materials no constituïran un perill per als veïns, com les reixes acabades en punta, vidres en la coronació d'un mur, etc.

4. Quan es tracti de finques afectades per sistemes generals o locals, només es podran tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renunciï a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució del sistema. Aquesta renúncia haurà de constar a la llicència.

### **Art. 129. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els documents següents:

a) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, per triplicat, en què es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques, si estiguessin implantades, de la finca o finques esmentades.

c) Projecte tècnic per triplicat.

d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes que haurà de contenir el projecte tècnic són els següents:

a) Moviments de terres.

b) Obres de fàbrica.

c) Pavimentació.

d) Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis.

e) Evacuació d'aigües i sanejament.

f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.

g) Xarxa de distribució de gas.

h) Plantacions d'arbrat i jardineria.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o el 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 les instal·lacions en relació amb el conjunt urbà i amb el pla d'ordenació en el què estiguin incloses.

c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat que hi hagi.

d) Plànol de perfils dels terrenys.

e) Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats.

f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.

g) Plec de condicions econòmiques i facultatives que regiran en l'execució de les obres i les instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, un dels exemplars del qual se li retornarà, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmenes dels plànols originals signades pel promotor i el seu tècnic.

#### **Art. 130. Documentació de la sol·licitud de llicències de grues-torre**

1. Amb la sol·licitud de llicències per a la instal·lació i ús de grúes-torre en la construcció, s'acompanyaran els documents següents:

a) Plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es faci l'obra i les finques veïnes, amb indicació de la seva alçada màxima, posició del contrapès i de les àrees afectades per la ploma i pel carro del qual penja el ganxo, així com de l'alçada de les edificacions i les instal·lacions que hi ha a la circumferència

afectada. Si la instal·lació es fa en terreny viari, s'indicarà també l'espai màxim a ocupar per la base de suport.

b) Certificació de la casa instal·ladora subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua a muntar i d'assumir la responsabilitat de la seva instal·lació fins a deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En aquesta certificació s'haurà de fer constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades per la grua, en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.

c) Document, visat pel corresponent col·legi oficial i expedit per tècnic competent, acreditatiu que aquest assumeix el control del bon funcionament de la grua durant la seva permanència en obra.

d) Pòlissa d'assegurances amb cobertura de la responsabilitat civil il·limitada que pugui produir el funcionament de la grua i la seva permanència a l'obra.

2. La petició de llicència per a la instal·lació i ús de grues, es podrà efectuar conjuntament amb la sol·licitud de llicència de l'obra on s'hagin d'utilitzar.

#### **Art. 131. Documentació de la sol·licitud de llicència per al moviment de terres**

1. Amb la sol·licitud de llicència per al moviment de terres, s'acompanyaran els documents següents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:2000.

b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les referides a la sol·licitud, a escala no menor de 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació, l'arbrat que hi ha i la posició en planta i alçada de les finques o construccions veïnes que es puguin afectar pel desmunt o reomplert.

c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i les característiques de l'obra a fer, així com els plànols de detall necessaris que indiquin les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, la via pública i les finques o les construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o reomplert.

d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista als apartats anteriors explicativa de les característiques, el programa i la coordinació dels treballs a

efectuar, i en què s'haurà de precisar en quines fases o moments és indispensable la presència a l'obra del tècnic director a què fa referència l'apartat 3 del present article.

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o el solar i la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat, si s'escau, l'assenyalament d'alineacions i les rasants sobre el terreny.

3. El peticionari assumirà l'obligació que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a què fa referència la llicència s'executaran per una empresa constructora competent i que, al davant d'aquestes, a més de la direcció facultativa, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

#### **Art. 132. Llicència de tala d'arbrat**

1. Quan estigui permesa pel planejament i per l'autoritat competent, la tala d'arbrat, en sòl urbà apte per a ser urbanitzat o no urbanitzable, quedarà subjecta a l'obtenció de prèvia llicència municipal, sense perjudici d'altres autoritzacions o permisos necessaris, per exemple de l'administració forestal en el cas d'explotacions forestals en sòl rústic.

2. Juntament amb la sol·licitud de la llicència, es presentarà una memòria justificativa de la necessitat o el motiu de la tala i la prèvia llicència de la Direcció General del Medi Natural. També es presentarà una memòria descriptiva de les espècies d'arbrat, característiques botàniques, nombre d'unitats, edat i altres detalls d'interès.

#### **Art. 133. Llicència per a activitats extractives**

1. Les activitats extractives, quan estiguin permeses pel planejament, estaran subjectes a llicència municipal.

2. Es presentarà a l'Ajuntament, juntament amb la sol·licitud, una memòria descriptiva de l'activitat a desenvolupar amb detall del volum d'extracció, programa, mitjans i mesures de protecció del paisatge, arbrat i finques veïnes; certificat de domini del sòl o títol jurídic que autoritza al sol·licitant; plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:1000; pressupost de les obres i condicions en què hauran de quedar els terrenys un cop finalitzada l'activitat, amb detall en planta i perfil de la topografia, possible terraplenat i arbrat, i pla anual de treballs aprovat per la Conselleria d'Indústria de la Generalitat.

#### **Art. 134. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. En sòl no urbanitzable, les sol·licituds de llicència es dirigiran a l'Ajuntament, que informará preceptivament i trametrà l'expedient a la Comissió d'Urbanisme. El sol·licitant acompanyarà un plànol a escala amb la descripció de la finca, situació territorial, extensió superficial i ús actual, amb indicació expressa dels titulars.

2. Abans d'iniciar l'obra s'inscriurà la llicència en anotació marginal al Registre de la Propietat.

#### **Art. 135. Cost de la urbanització**

1. El propietari que urbanitzi un tram de via pública, a la qual donin façana o hi tinguin accés altres propietats, per complir les condicions de serveis mínims, podrà sol·licitar de l'Ajuntament la repercussió de la part proporcional dels costos d'urbanització sobre les finques que en resultin beneficiades.

2. L'Ajuntament podrà denegar la llicència d'obres als propietaris de les finques beneficiades per obres d'urbanització d'un tercer, fins que aquests propietaris acreditin haver abonat la part proporcional dels costos.

3. L'Ajuntament determinarà el cost a repercutir sobre cada propietat prenent com a base l'edificabilitat que correspon segons el pla a cadascuna de les finques encara no edificades. Amb aquesta finalitat, el propietari executor de les obres d'urbanització presentarà, juntament amb el projecte, les dades corresponents a les finques que puguin resultar beneficiades, i la proposta de repartiment proporcional.

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

#### **Primera**

1.- Les edificacions i els usos anteriors a aquestes Normes subsidiàries que superin les condicions d'edificabilitat establertes per a cada zona (alçada, profunditat edificable, percentatge d'ocupació, etc.), o que no s'ajustin al règim d'usos, podran fer obres de reparació, modernització, millora de les seves condicions higièniques o estètiques o de consolidació en cas de sinistre, i podran augmentar el seu volum d'acord amb els paràmetres establerts per a cada zona.

2.- S'exceptuen del que disposa l'apartat anterior les edificacions i usos situats en terrenys qualificats com a sistemes generals o locals, que es sotmetran al règim general de l'article 93 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística.

3.- Els edificis protegits per aquestes Normes en cap cas s'entendran fora d'ordenació.

4.- Les indústries existents en sòl urbà al moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes podran mantenir la potència instal·lada, sense perjudici de la regulació de sorolls, fums i olors que els sigui d'aplicació.

### **Segona**

1.- En el cas d'enderroc d'edificacions existents, les parcel·les resultants es sotmetran en tots els aspectes a les presents Normes.

2.- Malgrat tot, en el cas d'una parcel·la inscrita com a finca independent al Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes que, prèviament o durant el seu desenvolupament quedi buida i es justifiqui la impossibilitat d'edificació d'acord amb les condicions zonals de parcel·la o façana mínima, no serà necessari complir aquests requisits, encara que haurà de respectar la resta de paràmetres i condicions establerts per a cada zona.

### **Tercera**

1.- Les llicències referides a l'article 247 del Text refós de les disposicions vigents a Catalunya en matèria urbanística concedides en ferm abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries, tindran la vigència establerta a l'acord de concessió i donaran dret al seu titular a fer tot el que en ella es concreti. Podran ser prorrogades fins a la meitat del termini original si en el moment en què se sol·liciti la pròrroga els edificis hagin cobert aigües.

2.- Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquestes Normes subsidiàries, que no es refereixin a sòls destinats a sistemes de caràcter general o local, tindran efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant també les determinacions d'aquestes Normes, d'acord amb l'article 120 del Reglament de planejament.

3.- Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries quedaran subjectes al que disposa l'article 121 del Reglament de planejament.

### **Quarta**

Per a l'execució del sector urbanitzable U7 industrial, resulta imprescindible que disposi d'un accés a una via de circulació ràpida sense interferir el trànsit de l'actual nucli urbà de Canet. Aquest objectiu s'acomplirà plenament en el cas que es porti a terme la sortida de la futura autopista segons el projecte de traçat aprovat en l'actualitat o, per defecte, mitjançant la realització d'una nova via de comunicació directa a l'actual carretera N-II des de la riera Gavarrà. Aquesta via formarà, en tot cas, part de la urbanització del sector, essent a càrrec dels propietaris els costos d'expropiació i execució, sense perjudici de la reducció que comporti l'aplicació de contribucions especials als propietaris (no inclosos en aquest sector) beneficiats per la seva construcció. Per a la realització d'aquesta via alternativa, s'haurà d'iniciar un procediment de modificació puntual de les Normes subsidiàries amb la finalitat de qualificar els terrenys necessaris com a integrants del sistema de vials públics. Mentre no estigui construït aquest accés, s'entendrà, a tots els efectes, suspesa l'execució del planejament del sector U7. Transcorregut el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva de les presents Normes subsidiàries sense que es disposi de la sortida de l'autopista, es podrà executar el sector mitjançant l'execució de la via alternativa.

### **Cinquena**

L'àrea delimitada com a PE en sòl urbà (La Rodalera) es mantindrà fora d'ordenació fins que les edificacions estiguin obsoletes o hagin perdut la capacitat de continuar l'ús que en l'actualitat gaudeixen. En aquest supòsit (que quedés obsolet), s'haurà d'iniciar el procediment de modificació puntual de les Normes subsidiàries amb la finalitat d'establir els nous paràmetres d'ordenació de la zona.

### **Sisena**

Pel que fa a la zona d'afecció de la carretera N-II, si a l'aprovació definitiva es contempla alguna modificació que impliqui canvi de l'aprovació inicial, no tindrà efectes suspensius respecte a la resta del territori.

## **Setena**

En el supòsit que es modifiqui la línia del límit del domini públic marítim i terrestre, les afeccions es veuran igualment modificades i quedaran automàticament incorporades a les presents Normes Subsidiàries.

## **DISPOSICIONS FINALS**

### **Primera**

En el moment en que aquestes Normes subsidiàries entrin en vigor, quedarà sense efecte tot el planejament urbanístic anterior que afecti al seu àmbit territorial, en tots aquells aspectes que no s'hagin reconegut o no estiguin integrats en elles.

### **Segona**

En el termini d'un any, l'Ajuntament redactarà i sotmetrà a aprovació de l'organisme competent les ordenances municipals que regularan en sòl urbà els aspectes tècnics, higiènicosanitaris, constructius, de serveis annexos a les edificacions, de desenvolupament del règim d'usos, d'estètica i composició i altres aspectes complementaris de les presents Normes urbanístiques.

### **Tercera**

En el termini de dos anys, l'Ajuntament redactarà un Catàleg d'edificis protegits que permetrà determinar amb major precisió i detall els criteris normatius i instruments de gestió més adequats per al manteniment i la conservació de l'important patrimoni arquitectònic de la vila de Canet de Mar.

## PRE-CATÀLEG D'EDIFICIS I INDRETS CONSIDERATS D'INTERÈS HISTÒRIC O ARQUITECTÒNIC

### MONUMENTS:

Frontís Mina Pati Santuari de la Misericòrdia.  
Pont de pedra del Parc del Santuari.  
Monument Misteri Goig del Parc del Santuari.  
Monument Misteri de Dolor del Parc del Santuari.  
Font del Parc del Santuari.  
Font de pedra del Parc del Santuari.  
Font del Passeig de la Misericòrdia.  
Ceràmica del Sant Crist i conjunt carrer "Escala del Sant Crist".

### CASES AÏLLADES AL RÚSTIC

Casa Andreu (Can Gallina). Propietaris Vergés-Péres  
Can Goday. Propietaris Melich  
Castell de Sta. Florentina  
Villa Flora. Propietaris Busquets Le Monnier  
Casa Masoveria Villa Flora  
Can Niella. Masia propietat del Sr. Cabrafiga  
Can Catà. Masia davant de Sta. Florentina. Propietaris Campmany  
Can Giol. Masia davant de Sta. Florentina. Propietaris Campmany  
Can Beya. Masia carretera N-II. Propietaris Cujó-Gallart  
Villa Soledad. Propietaris "Els Comediants".

### EDIFICIS PÚBLICS

Escorxador

Masia Rocosa. Antic taller d'arquitectura Domènech i Montaner

Edifici Cooperativa La Unió

Hospital Particular de Canet

### CASES AÏLLADES DINS DEL CASC URBÀ

Villa Paquita. Propietaris J. Borrell  
Can Pujades de les Basses. Torrent dels Lledoners (costat IES)  
Masia Plaça Indústria. Propietàries Germanes Albertí.  
Masia Can Baltasar. Lluís Domènech, 30  
Torre Passeig de la Misericòrdia, 1 (Can Bachs)  
Torre Passeig de la Misericòrdia. Propietari Ribas-Xumetra

### EDIFICIS D'ÚS PÚBLIC

Edifici Creu Roja. Vall, 67  
Carrer Ample, 29. Edifici Casino

### EDIFICIS CASES DINS DEL CASC URBÀ

Riera del Pinar, 14, cantonada Enric Jover, 2 (edifici fàbrica Ribot)  
Riera Sant Domènech, 3 (costat Bar Oro)  
Riera Sant Domènech, 6  
Riera Sant Domènech, 4 (Can Pauleta)  
Riera Sant Domènech, 20  
Riera Sant Domènech, 24  
Sta. Trinitat, 2 (Can Font)  
Carrer de la Font, 7 i 9  
Carrer de la Font, 10  
Carrer de la Font, 12 (Can Rovira Fors)



Riera Gavarra, 36  
Riera Gavarra, 37  
Alba, 7-9  
Saüc, 13  
Josep Mora, 6 i 10  
Abell, 21  
Abell, 41  
Riera Buscarons, 11  
Riera Buscarons, 44  
Riera Buscarons, 46  
Riera Buscarons, 71-73  
Riera Buscarons, 81  
Riera Buscarons, 68  
Riera Buscarons, 85  
Riera Buscarons, 95  
Església, 19  
Església, 26  
Eusebi Golart, 14  
Romaní, 12  
Romaní, 9-11  
Torrent dels Lledoners, 33  
Torrent dels Lledoners, 94  
Torrent dels Lledoners, 37-39  
Torrent dels Lledoners, 86-88  
Torrent dels Lledoners, 80  
Sant Jaume, 15  
Bonaire, 7  
Vall, 5 (Can Cabané)  
Sant Joan, 9-11

Espai sortides Riera de la Torre, 16, 18, 20  
Xaró Baix, 15 - cantonada Jaume Pagà

#### CARRERS AMPLE I RIERA SANT DOMÈNECH

Tots els edificis del carrer quedaran protegits com a edificis d'interès històric o arquitectònic per a mantenir una unitat de conjunt.