

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**Capítol Primer.- Objecte, contingut i vigència del Pla General**

Art. 1 -	Objecte i àmbit territorial del Pla General	021
Art. 2 -	Marc legal	021
Art. 3 -	Contingut	022
Art. 4 -	Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General	023
Art. 5 -	Obligatorietat	025
Art. 6 -	Interpretació	026
Art. 7 -	Regles gràfiques d'interpretació	026
Art. 8 -	Vigència	027
Art. 9 -	Revisió	027
Art. 10 -	Modificació	028
Art. 11 -	Actualització	028
Art. 12 -	Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació	028

Capítol Segon.- Desenvolupament del Pla General

Art. 13 -	Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla General	033
Art. 14 -	Sectors i subsectors	033
Art. 15 -	Planejament derivat	034
Art. 16 -	Determinacions del planejament anterior	034
Art. 17 -	Plans Parcials	035
Art. 18 -	Plans Especials	036
Art. 19 -	Plans Especials de Reforma Interior	036
Art. 20 -	Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàlegs	037
Art. 21 -	Increment de les previsions del Pla General	038
Art. 22 -	Plans especials d'infraestructures	038
Art. 23 -	Estudis de Detall	039
Art. 24 -	Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General	039
Art. 25 -	Pla d'etapes	039
Art. 26 -	Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures	040
Art. 27 -	Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	040
Art. 28 -	Mesures de protecció contra el foc	040
Art. 29 -	Condicions relatives a l'abastament d'aigua	041
Art. 30 -	Condicions de sanejament	041

Art. 31 -	Condicions de les obres d'Infraestructura per cable	041
Art. 32 -	Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions	041
Art. 33 -	Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl	042
Art. 34 -	Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl	042
Art. 35 -	Adequació de les obres al medi on se situïn	042
Art. 36 -	Condicions de la documentació dels plans i projectes	043
Art. 37 -	Precisió i ajust de límits	043

Capítol Tercer.- Execució del Pla General

Art. 38 -	Execució del Planejament	044
Art. 39 -	Adquisició dels sistemes generals i locals	044
Art. 40 -	Polígons i Unitats d'Actuació	044
Art. 41 -	Sistema d'actuació	045
Art. 42 -	Precisió i ajust de límits	045
Art. 43 -	Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació	045
Art. 44 -	Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General	046
Art. 45 -	Criteris de valoració	046
Art. 46 -	Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic	047
Art. 47 -	Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà	047
Art. 48 -	Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística	047
Art. 49 -	Convenis urbanístics	048
Art. 50 -	Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni urbanístic.	048
Art. 51 -	Previsions d'habitatge en règim protegit	048
Art. 52 -	Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització.	048
Art. 53 -	Entitats urbanístiques de conservació	049

Capítol Quart.- Intervenció administrativa en l'edificació i us del sòl i subsòl

Secció Primera.- Llicències d'obres i activitats

Art. 54 -	Actes subjectes a llicència	050
Art. 55 -	Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic	051
Art. 56 -	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	052
Art. 57 -	Responsabilitats	052
Art. 58 -	Llicències presumptes	052
Art. 59 -	Classificació de les llicències	052
Art. 60 -	Procediment	055

Art. 61 -	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	056
Art. 62 -	Contingut de les llicències	056
Art. 63 -	Condicions de l'atorgament de llicències	057
Art. 64 -	Documents per a la sol·licitud	057
Art. 65 -	Obligacions del titular de la llicència	058
Art. 66 -	Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	059
Art. 67 -	Execució de les obres	059
Art. 68 -	Seguiment de les obres	060
Art. 69 -	Llicències d'edificació en sòl urbà	060
Art. 70 -	Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.	061
Art. 71 -	Llicències en sòl no urbanitzable	061
Art. 72 -	Llicències de parcel·lació, partió o segregació	062
Art. 73 -	Llicències en els sòls qualificats de sistemes.	062
Art. 74 -	Certificats sobre aprofitament urbanístic	063

Secció Segona.- Infraaccions urbanístiques i sancions

Art. 75 -	Infracció urbanística	063
-----------	-----------------------	-----

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Capítol Primer.- Disposicions generals

Secció Primera.- Regulació paramètrica general

Art. 76 -	Paràmetres reguladors del Pla General	064
-----------	---------------------------------------	-----

Secció Segona.- Paràmetres específics del sòl urbà i urbanitzable

Art. 77 -	Paràmetres que regulen la parcel·lació	065
Art. 78 -	Paràmetres que regulen l'edificació	065

Secció Tercera.- Paràmetres a regular segons els diferents sistemes d'ordenació

Art. 79 -	Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable	067
Art. 80 -	Paràmetres que regulen la finca	068
Art. 81 -	Paràmetres que regulen l'edificació	068

Secció Quarta.- Paràmetres a regular segons els diferents sistemes d'ordenació

Art. 82 -	Classificació dels sistemes d'ordenació	068
Art. 83 -	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer	069
Art. 84 -	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica	071
Art. 85 -	Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada	072

Capítol Segon.- Definició dels paràmetres específics del sòl urbà i urbanitzable

Secció Primera.- Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Art. 86 -	Parcel·lació i reparcel·lació	075
Art. 87 -	Parcel·la	075
Art. 88 -	Parcel·la mínima	075
Art. 89 -	Front de parcel·la	076
Art. 90 -	Fons de parcel·la	076
Art. 91 -	Fondària de parcel·la	076

Secció Segona.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al sector

Art. 92 -	Coeficient d'edificabilitat bruta	076
Art. 93 -	Densitat màxima d'habitatges bruta	076
Art. 94 -	Edificabilitat màxima de sector	076

Secció Tercera.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer

Art. 95 -	Alineació del carrer o vial	077
Art. 96 -	Rasant de l'alineació de carrer o vial	077
Art. 97 -	Rasant de carrer o vial	077
Art. 98 -	Amplada de carrer o vial	077
Art. 99 -	Alineació de l'edificació	077
Art. 100 -	Alçada reguladora referida al carrer	077
Art. 101 -	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	078
Art. 102 -	Nombre de plantes referit al carrer	078

Art. 103 -	Planta baixa referida al carrer	078
Art. 104 -	Front principal i front secundari	078

Secció Quarta.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'illa

Art. 105 -	Fondària edificable	078
Art. 106 -	Pati d'illa	079

Secció Cinquena.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 107 -	Solar	079
Art. 108 -	Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	079
Art. 109 -	Edificabilitat màxima de parcel·la	079
Art. 110 -	Coeficient de volum edificable net o de parcel·la	079
Art. 111 -	Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la	079
Art. 112 -	Densitat màxima d'habitatges neta	080
Art. 113 -	Ocupació màxima de la parcel·la	080
Art. 114 -	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	080
Art. 115 -	Pati davanter i posterior de parcel·la	080
Art. 116 -	Dimensions i mida de la parcel·la	080
Art. 117 -	Alçada reguladora referida a la parcel·la	080
Art. 118 -	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	081
Art. 119 -	Nombre de plantes referit a la parcel·la	081
Art. 120 -	Planta baixa referida a la parcel·la	081
Art. 121 -	Separacions mínimes	081
Art. 122 -	Tanques	081
Art. 123 -	Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica	081
Art. 124 -	Unitat mínima de projecte	082

Secció Sisena.- Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la pròpia edificació

Art. 125 -	Posició de l'edificació	082
Art. 126 -	Edificació principal	082
Art. 127 -	Edificació auxiliar	082
Art. 128 -	Planta baixa	082

Art. 129 -	Planta soterrani	082
Art. 130 -	Plantes pis	083
Art. 131 -	Planta coberta	083
Art. 132 -	Planta sobrecoberta	083
Art. 133 -	Volum màxim d'un edifici	083
Art. 134 -	Mitgera	083
Art. 135 -	Cossos sortints oberts	083
Art. 136 -	Elements sortints	083
Art. 137 -	Patis de llum	084
Art. 138 -	Composició de la façana	084

Capítol Tercer.- Definició dels paràmetres del sòl no urbanitzable

Secció Primera.- Definició dels paràmetres referits a la finca

Art. 139 -	Finca	085
Art. 140 -	Finca mínima	085
Art. 141 -	Sòl lliure de la finca	085
Art. 142 -	Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.	085
Art. 143 -	Unitat d'explotació productiva	085

Secció Segona.- Definició dels paràmetres referits a l'edificació

Art. 144 -	Posició de l'edificació	086
Art. 145 -	Separacions mínimes	086
Art. 146 -	Edificabilitat màxima	086
Art. 147 -	Volum edificable màxim d'un edifici	086
Art. 148 -	Ocupació màxima d'una finca	086
Art. 149 -	Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	086
Art. 150 -	Composició de la façana i volum de les edificacions rurals	086

Capítol Quart.- Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per alineació de carrer en sòl urbà i urbanitzable

Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Art. 151 - Parcel·la	087
Art. 152 - Parcel·lació	087
Art. 153- Front mínim de parcel·la	087

Secció Segona.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer

Art. 154 - Alineació del carrer o vial	088
Art. 155 - Rasant de l'alineació de carrer o vial	089
Art. 156 - Amplada de carrer o vial	089
Art. 157 - Alineació de l'edificació	090
Art. 158 - Alçada reguladora referida al carrer	090
Art. 159 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	090
Art. 160 - Nombre de plantes referit al carrer	092
Art. 161 - Planta baixa referida al carrer	092
Art. 162 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora	092

Secció Tercera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'illa

Art. 163 - Fondària edificable	093
Art. 164 - Pati d'illa	093

Secció Quarta.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 165 - Solar	093
Art. 166 - Regularització de solars	094
Art. 167 - Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació	095

Secció Cinquena.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la pròpia edificació

Art. 168 - Edificabilitat màxima de parcel·la	095
Art. 169 - Ocupació màxima de la parcel·la	095
Art. 170 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació	095
Art. 171 - Dimensions i mida de la parcel·la	096
Art. 172 - Alçada reguladora referida a la parcel·la	096

Art. 173 -	Planta baixa	096
Art. 174 -	Planta soterrani	096
Art. 175 -	Plantes pis	097
Art. 176 -	Planta coberta	097
Art. 177 -	Planta sobrecoberta	097
Art. 178 -	Volum màxim d'un edifici	097
Art. 179 -	Mitgeres	098
Art. 180 -	Patis de llum i ventilació	098
Art. 181 -	Composició de la façana	099

Capítol Cinquè.- Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per volumetria específica en sòl urbà i urbanitzable

Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Art. 182 -	Parcel·la	100
Art. 183 -	Parcel·lació	100
Art. 184 -	Front mínim de parcel·la	100

Secció Segona.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 185 -	Solar	101
Art. 186 -	Regularització de solars	102
Art. 187 -	Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació	102
Art. 188 -	Edificabilitat màxima de sector	102
Art. 189 -	Ocupació màxima de la parcel·la	103
Art. 190 -	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	103
Art. 191 -	Dimensions i mida de la parcel·la	103
Art. 192 -	Separacions mínimes	104
Art. 193 -	Tanques	104
Art. 194 -	Unitat mínima de projecte	104

Secció Tercera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'edificació

Art. 195 -	Posició de l'edificació	105
------------	-------------------------	-----

Art. 196 -	Cota de referència de la planta baixa	106
Art. 197 -	Paràmetres en la configuració unívoca	107
Art. 198 -	Paràmetres en la configuració flexible	108
Art. 199 -	Planta baixa	108
Art. 200 -	Cossos sortints	108

Capítol sisè.- Regulació dels paràmetres específics del sistema d'ordenació per edificació aïllada en sòl urbà i urbanitzable

Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Art. 201 -	Parcel·la	109
Art. 202 -	Parcel·lació	109
Art. 203 -	Front mínim de parcel·la	109

Secció Segona.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la

Art. 204 -	Solar	110
Art. 205 -	Regularització de solars	111
Art. 206-	Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació	111
Art. 207 -	Ocupació màxima de la parcel·la	111
Art. 208 -	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	112
Art. 209 -	Dimensions i mida de la parcel·la	112
Art. 210 -	Separacions mínimes	112
Art. 211 -	Tanques	113
Art. 212 -	Adaptació topogràfica del terreny	113
Art. 213 -	Unitat mínima de projecte	113

Secció Tercera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'edificació

Art. 214 -	Posició de l'edificació	114
Art. 215 -	Alçada màxima i nombre de plantes	114
Art. 216 -	Planta baixa	115
Art. 217 -	Cossos sortints	115

Capítol Setè.- Regulació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable***Secció Primera.- Condicions generals dels paràmetres que regulen la finca***

Art. 218 -	Finca mínima	116
Art. 219 -	Adaptació topogràfica del terreny	116
Art. 220 -	Tanques	117
Art. 221 -	Sòl lliure de la finca	117
Art. 222 -	Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.	117
Art. 223 -	Unitat d'explotació productiva	117

Secció Segona.- Condicions generals dels paràmetres que regulen l'edificació

Art. 224 -	Tipus d'edificacions	118
Art. 225 -	Posició de l'edificació	118
Art. 226 -	Separacions mínimes	119
Art. 227 -	Composició de la façana i volum de les edificacions rurals	119

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS**Capítol Primer.- Classificació dels usos i les activitats**

Art. 228 -	Classificació general dels usos i les activitats	120
Art. 229 -	Tipologia i definició dels usos generals del territori	123
Art. 230 -	Tipologia i definició dels usos genèrics del territori	124
Art. 231 -	Tipologia dels usos globals del territori	130
Art. 232 -	Definició d'usos rurals	131
Art. 233 -	Definició d'usos urbans	131
Art. 234 -	Definició d'usos periurbans	131
Art. 235 -	Característiques dels usos periurbans	131
Art. 236 -	Usos en principi periurbans	132
Art. 237 -	Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable	133
Art. 238 -	Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat	133
Art. 239 -	Classificació dels usos específics	133
Art. 240 -	Definició dels usos específics	135
Art. 241 -	Desenvolupament de la regulació dels usos.	148

Art. 242 -	Usos en soterrani	149
------------	-------------------	-----

Capítol Segon.- Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats

Art. 243 -	Definició d'activitat classificada	154
Art. 244 -	Regulació específica dels usos i les activitats	154
Art. 245 -	Situacions relatives de les activitats	154
Art. 246 -	Usos específics en relació a les situacions relatives.	155
Art. 247 -	Categories de l'ús industrial	156
Art. 248 -	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	157
Art. 249 -	Regulació supletòria	158
Art. 250 -	Simultaneïtat d'usos	158
Art. 251 -	Mesures tècniques correctores	158
Art. 252 -	Impacte ambiental	159

Capítol Tercer.- Regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient

Secció Primera.- Sorolls i vibracions

Art. 253 -	Definicions.	160
Art. 254 -	Projecte acústic.	160
Art. 255 -	Nivells màxims.	160
Art. 256 -	Regulació de les vibracions.	161
Art. 257 -	Horaris	162

Secció Segona.- Contaminació atmosfèrica

Art. 258 -	Definicions	162
Art. 259 -	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.	162
Art. 260 -	Emissions a l'atmosfera	163
Art. 261 -	Alçada de xemeneies.	163

Secció Tercera.- Aigües residuals

Art. 262 -	Definicions	164
Art. 263 -	Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals	165

Art. 264 -	Condicions dels abocaments	165
------------	----------------------------	-----

Secció Quarta.- Residus sòlids

Art. 265 -	Definicions	166
Art. 266 -	Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids	166
Art. 267 -	Tractament de residus	166

Secció Cinquena.- Càrrega i descàrrega

Art. 268 -	Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega	167
Art. 269 -	Condicions de la càrrega i descàrrega per a locals i edificis nous	167
Art. 270 -	Condicions de la càrrega i descàrrega per a edificis existents	168

Secció Sisena.- Regulació general de l'aparcament

Art. 271 -	Regulació general de l'aparcament	168
Art. 272 -	Nombre de places en funció de l'ús	169
Art. 273 -	Condicions tècniques dels aparcaments	170

Secció Setena.- Pudor

Art. 274 -	Definicions	171
Art. 275 -	Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor	171
Art. 276 -	Valoració de les emissions de pudor	171

Secció Vuitena.- Radiacions electromagnètiques

Art. 277 -	Classificació i definicions	171
Art. 278 -	Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques	173
Art. 279 -	Control i autorització d'instal·lacions radioactives	173

Secció Novena.- Risc d'incendi

Art. 280 -	Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi	174
Art. 281 -	Definicions i unitats	174
Art. 282 -	Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi	174
Art. 283 -	Prevençió i protecció contra incendis	175

Secció Desena.- Risc d'explosió

Art. 284 -	Definicions	175
Art. 285 -	Regulació de les activitats en funció del risc d'explosió	176

Secció Onzena.- Ús d'estació de servei

Art. 286 -	Condicions de l'ús estació de servei	176
------------	--------------------------------------	-----

TÍTOL IV. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Capítol Primer.- Funció i contingut de la propietat**

Art. 287 -	Funció social de la propietat del sòl	177
Art. 288 -	Contingut de la propietat del sòl	177
Art. 289 -	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu	177

Capítol Segon.- Règim urbanístic del sòl**Secció Primera.- Disposicions Generals**

Art. 290 -	Règim urbanístic del sòl	178
------------	--------------------------	-----

Secció Segona.- Classificació del sòl segons el règim jurídic

Art. 291 -	Classificació del sòl segons règim jurídic	178
------------	--	-----

Secció Tercera.- Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori

Art. 292 -	Elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori.	179
Art. 293 -	Sistemes bàsics i complementaris	179
Art. 294 -	Zones generals en sòl urbà i urbanitzable	179
Art. 295 -	Zona general del sòl no urbanitzable	179

Secció Quarta.- Determinació del Pla General sobre qualificació urbanística

Art. 296 -	Determinacions del Pla General en el sòl urbà	180
Art. 297 -	Determinacions del Pla General en el sòl urbanitzable	180
Art. 298 -	Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable	180

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Capítol Primer.- Disposicions generals dels sistemes

Art. 299 -	Definició i regulació general	181
Art. 300 -	Tipus de sistemes	181
Art. 301 -	Classificació dels sistemes	181
Art. 302 -	Delimitació dels sòls destinats a sistemes	182
Art. 303 -	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	183
Art. 304 -	Desenvolupament del Pla General respecte als sistemes	183
Art. 305 -	Gestió i execució dels sistemes	183
Art. 306 -	Valor urbanístic dels sistemes	184
Art. 307 -	Protecció dels sistemes	184

Capítol Segon.- Sistema de comunicacions (clau 1)

Secció Primera.- Disposicions generals

Art. 308 -	Definició	187
Art. 309 -	Tipologia del sistema de comunicacions	187

Secció Segona.- Sistema viari (claus 1a, 1b, 1c, 1e i 1f)

Art. 310 -	Definició	187
Art. 311 -	Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi	188
Art. 312 -	Règim general	188
Art. 313-	Condicions d'ús	188
Art. 314 -	Protecció del sistema viari	191
Art.315 -	Ordenació mitjançant Pla Especial	192
Art. 316 -	Publicitat	192
Art. 317 -	Estudis d'Impacte Ambiental	192

Secció Tercera.- Sistema ferroviari (clau 1g)

Art. 318 -	Definició	192
Art. 319 -	Règim general	193
Art. 320 -	Condicions d'ús	193
Art. 321 -	Protecció del sistema ferroviari	194

Capítol Tercer.- Sistema Hidrològic i litoral (clau 2)**Secció Primera.- Disposicions generals**

Art. 322 -	Definició	195
Art. 323 -	Tipologia del sistema hidrològic i litoral	195
Art. 324 -	Règim general	195

Secció Segona.- Rieres i torrents (clau 2a)

Art. 325 -	Definició	196
Art. 326 -	Titularitat	196
Art. 327 -	Règim general	196
Art. 328 -	Condicions d'ús	197
Art. 329 -	Ordenació mitjançant Pla Especial	198

Secció Tercera.- Protecció del sistema hidrològic (clau 2b)

Art. 330 -	Definició	198
Art. 331 -	Règim general	198
Art. 332 -	Condicions d'ús	198

Secció Quarta.- Platja (clau 2c)

Art. 333 -	Definició	199
Art. 334 -	Titularitat	199
Art. 335 -	Condicions d'ús	200
Art. 336 -	Protecció del sistema litoral	201

Secció Cinquena.- Sistema portuari (clau 2c)

Art. 337 -	Definició	201
Art. 338 -	Condicions d'ús	201
Art. 339 -	Ordenació mitjançant Pla Especial	202

Capítol Quart.- Sístma de serveis tècnics (clau 3)**Secció Primera.- Disposicions generals**

Art. 340 -	Definició	203
Art. 341 -	Tipus d'infraestructures de serveis	203
Art. 342 -	Regulació	203
Art. 343 -	Règim general	203
Art. 344 -	Condicions d'ús	204
Art. 345 -	Condicions genèriques d'ordenació i edificació	205
Art. 346 -	Condicions específiques d'ordenació i edificació	205

Capítol Cinquè.- Sistema d'espais lliures (clau 4)**Secció Primera.- Disposicions generals**

Art. 347 -	Definició	207
Art. 348 -	Finalitats	207

Secció Segona.- Parcs, places i jardins urbans

Art. 349 -	Definició i funcions	207
Art. 350 -	Titularitat	208
Art. 351 -	Règim general	208
Art. 352 -	Condicions d'ús	208
Art. 353 -	Condicions d'ordenació i edificació	209

Capítol Sisè.- Sistema d'equipaments (clau 5)**Secció Primera.- Disposicions generals**

Art. 354 -	Definició	211
Art. 355 -	Tipologia d'equipaments	211
Art. 356 -	Titularitat	211
Art. 357 -	Règim general	213

Secció Segona.- Equipaments (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h)

Art. 358 -	Estàndards d'equipament	213
Art. 359 -	Condicions d'ús	214
Art. 360 -	Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments	219

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE**Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbà i urbanitzable**

Art. 361 -	Definició	220
Art. 362 -	Delimitació	220
Art. 363 -	Zones generals	220
Art. 364 -	Zones i subzones	221
Art. 365 -	Zonificació	221
Art. 366 -	Regulació del sòl urbà	222
Art. 367 -	Sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Pla Especial	222
Art. 368 -	Sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Estudi de Detall	223
Art. 369 -	Àmbits de gestió en sòl urbà mitjançant Unitats d'Actuació	223
Art. 370 -	Regulació del sòl urbanitzable	224
Art. 371 -	Sectors del sòl urbanitzable	224
Art. 372 -	Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	225

Capítol Segon.- Regulació de les zones de sòl urbà i urbanitzable**Secció Primera.- Zona de casc antic (clau 10)**

Art. 373 -	Definició	226
Art. 374 -	Subzones	226
Art. 375 -	Tipus d'ordenació	226
Art. 376 -	Edificabilitat	226
Art. 377. -	Condicions de l'edificació	227
Art. 378 -	Condicions d'ús	231

Secció Segona.- Zona de volumetria definida (clau 11)

Art. 379 -	Definició i subzones	233
------------	----------------------	-----

Art. 380. -	Edificabilitat	233
Art. 381. -	Condicions de l'edificació	234
Art. 382 -	Condicions d'ús	234

Secció Tercera.- Zona d'eixample (clau 12)

Art. 383 -	Subzones	236
Art. 384 -	Tipus d'ordenació	236
Art. 385 -	Condicions de l'edificació	236
Art. 386 -	Condicions d'ús	238

Secció Quarta.- Zona ciutat jardí (clau 13)

Art. 387 -	Subzones	240
Art. 388 -	Tipus d'ordenació	240
Art. 389 -	Edificabilitat	240
Art. 390. -	Condicions d'edificació	241
Art. 391. -	Agrupació de habitatges unifamiliars en zones 13e i 13f.	245
Art. 392 -	Condicions d'ús	245

Secció Cinquena.- Zona industrial (clau 14)

Art. 393 -	Definició	248
Art. 394 -	Subzones	248
Art. 395 -	Tipus d'ordenació	248
Art. 396 -	Edificabilitat	248
Art. 397 -	Condicions d'edificació	249
Art. 398 -	Condicions d'ús	250

Secció Sisena.- Zona industrial- terciari (clau 15)

Art. 399 -	Definició	252
Art. 400 -	Tipus d'ordenació	252
Art. 401 -	Edificabilitat	252
Art. 402 -	Condicions d'edificació	252
Art. 403 -	Condicions d'ús	252

Secció Setena.- Zones especials (clau 16)

Art. 404 -	Subzones	254
Art. 405. -	Tipus d'ordenació	254
Art. 406. -	Desenvolupament	254
Art. 407. -	Edificabilitat	254
Art. 408 -	Condicions d'edificació	254
Art. 409 -	Condicions d'ús	255

TITOL VII. - REGULACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE**Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl no urbanitzable****Secció Primera.- Zona de casc antic (clau 10)**

Art. 410 -	Definició general	259
Art. 411 -	Funcions bàsiques del sòl rural	259
Art. 412 -	Objectius de la regulació del sòl rural	260
Art. 413 -	Delimitació	261
Art. 414 -	Zonificació	261
Art. 415 -	Regulació	261
Art. 416 -	Condicions de protecció mediambiental en el sòl rural	262
Art. 417 -	Elements bàsics del territori del sòl rural	265
Art. 418 -	Segregacions i divisions	266
Art. 419 -	Edificacions i elements construïts existents	267
Art. 420 -	Nucli de població	268
Art. 421 -	Xarxaviària rural	268
Art. 422 -	Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxes de regadiu	269
Art. 423 -	Usos incompatibles amb caràcter general en el sòl no urbanitzable	270

Capítol Segon.- Zona rural (clau 20)**Secció Primera.- Regulació de la subzona d'ús agrícola (clau 20 a)**

Art. 424. -	Definició i finalitats	271
Art. 425. -	Xarxa de regadius	271
Art. 426. -	Condicions de l'edificació	271

Art. 427 -	Condicions de les instal.lacions pel conreu protegit	272
Art. 428. -	Condicions d'ús	272

Secció Segona.- Regulació de la subzona d'interès paisatgístic (clau 20 b)

Art. 429. -	Definició i finalitats	276
Art. 430. -	Límits a l'edificació	276
Art. 431. -	Protecció de l'arbrat i del paisatge	276
Art. 432 -	Condicions d'ús	276

Secció Tercera.- Regulació de la subzona de recuperació forestal (clau 20 c)

Art. 433. -	Definició	280
Art. 434. -	Condicions especials	280
Art. 435. -	Condicions d'ús	280

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.-	Edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació	283
Segona.-	Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació	283
Tercera.-	Edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme	284
Quarta.-	Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme	285
Cinquena.-	Edificis i instal.lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	285

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.-	Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General	287
Segona.-	Compromisos derivats de Convenis Urbanístics	287

DISPOSICIONS FINALS

Única.-	Derogació del planejament anterior	288
---------	------------------------------------	-----

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER.-

OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

Art. 1 - Objecte i àmbit territorial del Pla General

El present Pla General, resultat de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou de 1985, i del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística del seu territori municipal.

Art. 2 - Marc legal

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

- * Legislació urbanística refosa (L.U.R.)

Decret Legislatiu 1 /1990 del 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- * Llei de Política Territorial (L.P.T.)

Llei del 23 / 1983 del 21 de novembre de Política Territorial.

- * Reglament de Mesures d'Adequació (R.M.A.)

Decret 146 / 1984 del 10 d'abril pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

- * Reglament de Protecció de la Legalitat (R.P.L.)

Decret 308 / 1982 del 26 d'agost pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

- * Reglament sobre mesures per a facilitar l'execució urbanística (R.M.E.)
Decret 303 / 1997 de 25 de novembre pel qual s'apravà el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

B- Legislació urbanística estatal

- * Llei del Sòl (L.S.)
Ley 6 / 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- * Real Decreto Ley 4 / 2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes
- * Reglament de Planejament Urbanístic (R.P.U.)
Real Decreto 2159 / 1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana
- * Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.)
Real Decreto 3288 / 1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística
- * Reglament de Disciplina Urbanística (R.D.U.)
Real Decreto 2187 / 1978 de 23 de junio, Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana

3. La referència a la “ legislació sectorial vigent ” que es faci en aquestes Normes Urbanístiques (en endavant NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

4. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Contingut

El present Pla General està integrat pels següents documents:

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
2. PLÀNOLS INFORMATIUS

*	SÈRIE I.1	MARC FÍSIC I AMBIENTAL	1p	E / 1: 5.000
*	SÈRIE I.2	LEGALITAT VIGENT	1p	E / 1: 5.000
*	SÈRIE I.3	PLANEJAMENT DERIVAT PENDENT	1p	E / 1: 5.000

* SÈRIE I.4	SERVEIS TÈCNICS: GAS	1p	E / 1: 5.000
* SÈRIE I.5	SERVEIS TÈCNICS D'AIGUA	1p	E / 1: 5.000
* SÈRIE I.6	SERVEIS TÈCNICS DE CLAVEGUERAM	1p	E / 1: 5.000

3. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

* SÈRIE O.1	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	1p	E / 1: 5.000
* SÈRIE O.2	XARXA VIARIA	1p	E / 1: 5.000
* SÈRIE O.3	ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS	1p	E / 1: 5.000
* SÈRIE O.4	QUALIFICACIÓ DEL SÒL, ALINEACIONS I RASANTS	18p	E / 1: 1.000
* SÈRIE O.5	DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL	1p	E / 1: 5.000

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

* TOM I	Normes urbanístiques
* TOM II	Regulació normativa dels sectors i àmbits de desenvolupament i execució del Pla General

5. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter descriptiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

2. Plànols informatius

Els continguts gràfics d'aquesta sèrie de plànols tenen caràcter informatiu.

3. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen força normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

- a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou.

Els continguts dels plànols d'ordenació en quant a determinacions d'àmbits supramunicipals que afecten al terme municipal del Masnou són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General de Catalunya, Plans Territorials Parcial, Plans Territorials Sectorials, o Plans Directors de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 4, 12, 17 L.P.T., 19 L.U.R. i concordants)

L'alteració substancial d'aquests continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

b) Classificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació de les Sèries O.1 - O.2 - O.3 (E: 1 / 5.000) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 21 L.U.R. i concordants)

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General, segons el que s'estableix en aquestes Normes.

c) Qualificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E: 1 / 1.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcial i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 23 L.U.R. i concordants).

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial o especial d'acord amb el que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

d) Condicions d'edificació

Els continguts dels plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) que facin referència a la regulació de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial en sòl urbanitzable i del planejament especial i de detall en el sòl urbà.

3. Normativa urbanística

La força vinculant dels preceptes que integren la Normativa Urbanística del Pla General serà diferent atenent a les següents consideracions que apreciaran en la seva interpretació els Serveis Tècnics Municipals:

a) Normes bàsiques:

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial de la Normativa Urbanística del Pla General.

L'alteració o la modificació d'aquests articles o determinacions implica en qualsevol cas la revisió o la modificació del Pla General.

b) Normes complementàries:

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles o determinacions que constitueixen les Normes Bàsiques del Pla General.

L'alteració o la modificació d'aquests articles o determinacions es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall) o l'Ordenança Reguladora adient, segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar, a criteri dels Serveis Tècnics Municipals.

4. Ordenances Reguladores

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant als preceptes de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança Reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5. Estudi econòmic - financer

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General.

Les valoracions contingudes en el Estudi econòmic - financer s'entenen orientatives i en cap cas seran vinculants pels procediments expropiatoris.

6. Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

El contingut dels convenis urbanístics que acompanyen o desenvolupen el Pla General, queda incorporat com a determinacions de caràcter vinculant per les parts signants, concretant-se els compromisos i obligacions mitjançant les figures de planejament o de gestió més adients.

7. Altres documents i estudis monogràfics

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu

Art. 5 - *Obligatorietat*

1. Les determinacions del Pla General vinculen a l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

2. L'obligatorietat de l'observança del Pla General s'ha d'entendre amb les limitacions establertes per l'article 91 de la L.U.R.

Art. 6 - Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla General.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla General que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges i / o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el Pla General pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla General s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 7 - Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (sectors, zones, sistemes, polígons i unitats d'actuació) determinades en el Pla General, podrà ésser ajustada o precisada a través dels Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el Pla General. Així mateix, podran ajustar-se els límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació, compensació o expropiació.
2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:
 - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificacions consolidats.
 - b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General.
 - c) Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
 - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
3. La superfície de les unitats territorials no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5 %, llevat dels sistemes d'espais públics, la modificació de la superfície dels quals no podrà reduir l'estàndard del sector corresponent.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala

Art. 8 - Vigència

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de vuit anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 73 L.U.R.)

Art. 9 - Revisió

1. L'alteració del contingut d'aquest Pla General es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena. del Títol II de la L.U.R. i les disposicions del Títol V del R.P.U., on es determinen les circumstàncies i condicions generals per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.
2. La Revisió del P.G.O. es produirà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi el Pla Territorial Parcial Metropolità de Barcelona, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi del Masnou.
 - b) Quan s'hagin complert vuit anys de la seva vigència
 - c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
 - e) Quan es produeixi l'esgotament de l'oferta de sòl en algun dels nuclis principals de població, ja sigui per haver estat edificat més d'un 85 % de la seva oferta de sòl o per detectar-se un increment en el preu del sòl superior a la mitjana de l'increment registrat en els municipis veïns durant dos anys.
 - f) Quan es canviï substancialment la classificació del sòl no urbanitzable.
 - g) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament.
3. Si la revisió avançada d'aquest Pla General esdevé a causa de la variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació o la seva distribució en l'espai, la nova proposta haurà de mantenir els objectius que fonamenten l'actual opció urbanística, si més no durant el temps en què hauria estat vigent el present Pla General. En tot cas serà necessària la revisió quan es tracti d'augmentar la superfície de sòl urbà o urbanitzable, i també si es planteja la reducció del sòl destinat a sistemes d'espais públics.

Art. 10 - Modificació

1. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla General tindrà la consideració de Modificació del planejament general.
2. Només podrà modificar-se el Pla General quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, de la qual en són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes bàsics o generals, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema.
3. La Modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla General es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 de la L.U.R. i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques.
4. El projecte de Modificació puntual del Pla General haurà de tenir el grau de precisió propi del planejament general i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla General vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva Revisió.
5. La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla General no requerirà la seva Modificació.

Art. 11 - Actualització

1. Cada quatre anys, s'elaborarà un Text Refós del Pla General que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de Modificacions puntuals del Pla General, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.
2. En aquest sentit, es recavarà informe previ dels Serveis Tècnics Municipals a fi i efecte que es determini la necessitat i oportunitat de tramitar aquest Text Refós en funció del grau d'alteració i variacions que s'hagin produït durant aquest període.
3. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions de Pla General a la legislació urbanística vigent.

Art. 12 - Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació

1. SISTEMES

1. Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica

- 1c Xarxa viaria secundaria
 - 1d Xarxa viaria urbana
 - 1e Xarxa de camins rurals
 - 1f Protecció del sistema viari
 - 1g Xarxa ferroviària
2. Sistema hidrològic i litoral
- 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 2c Platja
 - 2d Sistema portuari
3. Sistema de serveis tècnics
4. Sistema d'espais lliures
5. Sistema d'equipaments
- 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5g Equipament de serveis urbans
 - 5h Equipament polivalent

2. ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

10. Zona de casc antic
- 10 Subzona Casc antic genèric
 - 10a Subzona Casc antic (cases d'en Puig)
11. Zona de volumetria definida
- 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11b Subzona conjunt consolidat
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall corresponent
12. Zona d'eixample
- 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
 - 12c Subzona illes amb pati interior - Tipus 2

- 13. Zona de ciutat jardí
 - 13a Subzona intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13a-1 Subzona intensiva plurifamiliar - Tipus 1
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13c-1 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 1
 - 13c - 2 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 2
 - 13c - 3 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 3
 - 13d Subzona extensiva unifamiliar
 - 13e Subzona intensiva arrencada
 - 13e - 1 Subzona intensiva arrencada - Tipus 1
 - 13f Subzona semiintensiva arrencada genèrica
 - 13f - 1 Subzona semiintensiva arrencada - Tipus 1
 - 13f - 2 Subzona semiintensiva arrencada - Tipus 2
 - 13g Subzona extensiva arrencada

- 14. Zona industrial
 - 14a Subzona urbana
 - 14a - 1 Subzona urbana - Tipus 1
 - 14b Subzona aïllada intensiva
 - 14b - 1 Subzona aïllada intensiva - Tipus 1
 - 14b - 2 Subzona aïllada intensiva - Tipus 2
 - 14b - 3 Subzona aïllada intensiva - Tipus 3
 - 14b - 4 Subzona aïllada intensiva - Tipus 4

- 15. Zona industrial terciari

- 16. Zones especials
 - 16a Subzona front marítim
 - 16b Subzona serveis i terciari

3. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ

- 20. Zona rural
 - 20a Subzona d'ús agrícola
 - 20b Subzona d'interès paisatgístic
 - 20c Subzona de recuperació forestal

4. SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

4.1 SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA

- PERI - 1 Pla Especial de Reforma Interior del sector Industrial Estampadora
- PERI - 2 Pla Especial de Reforma Interior del sector El Masnou Tèxtil
- PERI - 3 Pla Especial de Reforma Interior del sector l'Estació del Masnou
- PERI - 4 Pla Especial de Reforma Interior del sector Mercat Vell

4.2 SECTORS DE MILLORA URBANA

- PE - 1 Pla Especial del sector Pompeu Fabra
- PE - 2 Pla Especial del sector carrer Tiana
- PE - 3 Pla Especial del sector carrer de la Bòbila

4.3 SECTORS DE TRANSFORMACIÓ D'US

- PE - 4 Pla Especial del sector Can Barnades
- PE - 5 Pla Especial del sector Dogi

4.4 SECTORS DE REHABILITACIÓ

- PE - 6 Pla Especial del sector carrer Joan Roig

5. SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT ESTUDI DE DETALL

- ED - 1 Estudi de Detall del sector nor- oest dels Ametllers
- ED - 2 Estudi de Detall del sector carrer Josep Estrada

5. ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ - UNITATS D'ACTUACIÓ

- UA - 1 Unitat d'Actuació Can Montals
- UA - 2 Unitat d'Actuació cases del carrer Xile i Mèxic
- UA - 3 Unitat d'Actuació Can Vives
- UA - 4 Unitat d'Actuació carrer Santander
- UA - 5 Unitat d'Actuació segona fase del subsector 1 de Voramar I
- UA - 6 Unitat d'Actuació Voramar II
- UA - 7 Unitat d'Actuació Els Vienesos
- UA - 8 Unitat d'Actuació La Bòbila
- UA - 9 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 11
- UA - 10 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 10
- UA - 11 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 9
- UA - 12 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 8
- UA - 13 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 7
- UA - 14 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 6
- UA - 15 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 4
- UA - 16 Unitat d'Actuació Can Orfila

6. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA PARCIAL

PP - 1	Pla Parcial del sector Can Jordana
PP - 2	Pla Parcial del sector Can Cusí
PP - 3	Pla Parcial del subsector 2 de Voramar I
PP - 4	Pla Parcial del sector La Bòbila
PP - 5	Pla Parcial del sector Voramar II
PP - 6	Pla Parcial del sector Voramar II
PP - 7	Pla Parcial del sector Voramar II
PP - 8	Pla Parcial del sector Sud - est
PP - 9	Pla Parcial del sector Can Barrera
PP - 10	Pla Parcial del sector Llevant
PP - 11	Pla Parcial del sector La Bòbila II
PP - 12	Pla Parcial del sector Camí del mig

7. ÀMBITS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PE - 7	Pla Especial de la Riera d'Allella
PE - 8	Pla Especial del Passeig Marítim

8. ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PE - 9 Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic del municipi del Masnou.

CAPÍTOL SEGON. -

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13 - Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla General

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal del Masnou en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions Públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències, en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87, articles 120 i 121 i concordants de la L.U.R. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Art. 14 - Sectors i subsectors

1. Els àmbits de sòl urbà i urbanitzable delimitats a través de la classificació del sòl es denominen sectors
 2. En la perspectiva de la gestió, la denominació de sector s'aplica als àmbits territorials que, d'acord amb la Llei i les previsions del Pla General, han de ser objecte de Pla Parcial, o de Pla Especial, depenent de la classe de sòl, tal com s'indica en aquesta normativa.
 3. Els sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Pla Especial podran ser:
 - a) Sectors de rehabilitació urbana
Comprenen els sòl urbans consolidats on el Pla General preveu un Pla Especial de Protecció que permeti la conservació de l'estructura urbana, la protecció de la seva tipologia i del teixit existent millorant les condicions dels espais públics.
 - b) Sectors de millora urbana
Comprenen els sòls urbans no consolidats, sense edificacions o amb nivells d'implantació incompleta respecte dels quals el Pla General preveu un Pla Especial que permeti millorar les condicions dels espais públics.
 - c) Sectors de renovació urbana
Comprenen els sòls urbans consolidats, ocupats per construccions, edificacions i / o instal·lacions obsoletes i teixits degradats, en relació amb els quals el Pla General preveu un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que permeti la seva reestructuració urbana i la millora dels espais col·lectius i de la qualitat ambiental.
-

- d) **Sectors de transformació d'ús**
Comprenen els sòls urbans consolidats i ocupats en gran part per instal·lacions industrials o d'activitat econòmica, on el Pla General preveu que es produeixi la transformació voluntària de l'ús industrial cap a usos residencials i / o terciaris, establint les mesures necessàries mitjançant un Pla Especial, per recuperar superfícies de sòl destinades a zones verdes, equipaments i dotacions contribuint a un increment en el municipi dels espais públics.

3. Quan el desenvolupament dels sectors ho aconselli per a un millor compliment dels objectius del Pla General, els Plans Especials i els Plans Parcial podran referir-se a àmbits més reduïts, amb la denominació de sectors i subsectors, segons correspongui, delimitats en base a la formació històrica dels teixits urbans i objectius de l'actuació i, en sòl urbanitzable, a les condicions que estableix la legislació a tal efecte.

Art. 15 - *Planejament derivat*

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla General i d'acord amb la classificació del sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- a) Plans Parcial en el sòl urbanitzable
- b) Plans Especials referits a sistemes, dotacions i infraestructures en tot tipus de sòl
- c) Plans Especials de renovació, millora urbana, transformació d'ús i rehabilitació en sòl urbà
- d) Pla Especial de protecció del patrimoni i el seu corresponent Catàleg
- e) Plans Especials de millora rural i desenvolupament del sòl no urbanitzable
- f) Estudis de Detall
- g) Ordenances Reguladores específiques

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb els que es preveu en aquestes Normes i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què es contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que es fixi, excepte en els sectors de desenvolupament i execució, del sòl urbà previstos pel sistema de compensació, que es consideren indicatius.

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques, Normes Complementaries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquest mateix Pla General.

Art. 16 - *Determinacions del planejament anterior*

1. El present document de Pla General, en tant que revisió del Pla General de 1985, recull i refon les determinacions dels Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall elaborats posteriorment pel seu desenvolupament i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General.
2. Tanmateix, s'incorporen al Pla General els polígons i unitats d'actuació delimitats en desenvolupament dels plans anteriors, aprovats definitivament i que no han estat totalment executats.

3. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del present Pla General i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

Art. 17 - Plans Parcials

1. Pel desenvolupament de les previsions del Pla General en sòl urbanitzable es redactaran Plans Parcials d'ordenació, que contindran les determinacions i la documentació prevista als articles 25 de la L.U.R., 45 del R.P.U. i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.
2. Els Plans Parcials hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.
Tota la infraestructura que sigui necessària pel desenvolupament del sector, anirà a càrrec del mateix sector de desenvolupament, tenint en compte els aspectes que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les Administracions Públiques competents.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegin la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
4. Tanmateix els Plans Parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.
5. Els Plans d'Etapes dels Plans Parcials no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla Parcial defineixi l'ordre de prioritats entre ells per a la seva execució
6. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 de la L.U.R., i 6, 46 i 64 del R.P.U.
7. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans Parcials destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6 / 93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

8. Els Plans Parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les.

Art. 18 - Plans Especials

1. En desenvolupament del Pla General es podran redactar Plans Especials per a les finalitats següents:
 - a) Desenvolupament dels sistemes generals de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis
 - b) Protecció del paisatge, de les vies de comunicació, del sòl agrícola i del medi rural en general, dels espais naturals, i també dels elements que el configuren.
 - c) Protecció del patrimoni històric, artístic, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic del Masnou
 - d) Sanejament del nucli urbà.
 - e) Millora del medi urbà i rural.
 - f) Així com qualsevol finalitat anàloga a les citades.
2. A més dels Plans Especials definits i previstos per aquest Pla General, podran desenvolupar-se Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 29 de la L.U.R. anteriorment relacionades, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes Bàsiques. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del mateix cos legal, i 76 a 85 del R.P.U.
3. D'acord amb el que preveu l'art. 29.2) de la L.U.R., també s'elaboraran Plans Especials per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla General, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.
4. Per a la implantació d'un gran equipament, lúdic i/o comercial, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el que es justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com, la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest Pla General, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial en la matèria, i del que preveu l'article 58.2 de la L.U.R.

Art. 19 - Plans Especials de Reforma Interior

1. L'Ajuntament promourà les operacions de reforma interior previstes en aquest Pla General per tal de regular els sectors de sòl urbà i en general les que preveu l'article 35 de la L.U.R., quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Si la reforma interior exigís alteracions de l'estructura general i orgànica del territori definida pel Pla General, aquestes alteracions no es podran aprovar sense la Modificació del Pla General.
2. Les determinacions i els documents que hauran de contenir els Plans Especials de Reforma Interior seran els que preveu l'article 35 de la L.U.R., en relació amb l'article 25 de la mateixa disposició i addicionalment els següents:
 - a) Memòria justificativa de la reforma
 - b) Memòria jurídica sobre la validesa de les solucions propugnades
 - c) Estudi justificatiu que la reforma no incideix negativament en la densitat i congestió ni en la dotació d'equipaments comunitaris i espais lliures.

Art. 20 - Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàlegs

1. Es redactarà el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic en el terme municipal del Masnou.

D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a què els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris del planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. S'establiran els següents nivells de protecció:

Nivell 1. Bé Cultural d'Interès Nacional, establerts a partir d'una declaració realitzada pel Consell Executiu de la Generalitat a proposta de la Conselleria de Cultura.

El Pla Especial recollirà en aquest nivell aquells elements que ja tenen la declaració corresponent i proposarà, si s'escau, que la Conselleria de Cultura de la Generalitat realitzi les actuacions necessàries per tal de declarar B.I.C. aquells altres que es cregui mereixedors d'aquest nivell de protecció.

Al voltant dels elements amb aquest nivell de protecció s'ha de definir un entorn de protecció a l'interior del qual les llicències urbanístiques que es concedeixin també han de disposar del vist i plau de la Comissió Territorial.

Nivell 2. Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). Definits per la LLei 9 / 93 com Béns catalogats, són els elements del catàleg pròpiament dit i estan regulats també per l'esmentada Llei del Patrimoni Cultural Català. La competència, excepte pel cas d'una possible descatalogació, és estrictament municipal.

Nivell 3. Protecció Urbanística. Son aquells edificis, elements, conjunts o espais que per les seves característiques poden ser protegits des de determinacions únicament urbanístiques. S'assignarà a cada un d'ells la zona del Pla General més adequada en cada cas amb les matitzacions i concrecions a la normativa per tal que sigui totalment compatible la protecció dels elements de l'edifici que es consideri han de conservar-se.

Nivell 4. Elements dels quals es vol conservar el record. Són aquells elements que per algun motiu, arquitectònic i / o històric, han estat significatius per al municipi i que no poden ser conservats per diferents motius (estat físic, afectació urbanística que preval per sobre la conservació, etc) i cal que es conservi el seu record al museu o a l'Arxiu Històric Municipal

3. Les determinacions corresponents als nivells de Protecció definits anteriorment són els següents:

- a) Protecció integral dels immobles declarats bé cultural d'interès nacional.
- b) Protecció dels immobles declarats bé cultural d'interès local (disposició addicional 1a. de la Llei 9 / 1993 del PCC)

b.1) Patrimoni arquitectònic:

- 1.1) Protecció de façanes, volums i interiors.
- 1.2) Protecció de façanes.
- 1.3) Protecció d'elements secundaris.
- 1.4) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.

b.2) Patrimoni arqueològic:

- 2.1) Protecció de les restes arqueològiques, mitjançant llur delimitació i la identificació de les restes existents.
- 2.2) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.

4. La modificació de qualsevol d'aquestes determinacions, requerirà la tramitació d'una modificació del Pla Especial i del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Masnou, sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest Pla General.
5. La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural, l'aprovació al ple de l'ajuntament i l'informe favorable previ del Departament de Cultura.

Art. 21- Increment de les previsions del Pla General

1. Les operacions en sòl urbà que incrementin la superfície destinada a vies o places públiques, parc o jardins públics, zones esportives públiques, d'esbargiment i expansió, centres culturals i docents, centres d'assistència i altres serveis d'interès públic i social, es consideraran incloses en l'article 35.3 de la L.U.R. encara que no haguessin estat especialment previstes en aquest Pla. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció de Plans Especials de Reforma Interior, donat que es corresponen a idèntics objectius de millora urbana i dotació d'equipaments comunitaris que inspiren el Pla General.
2. Quan en funció de la seva naturalesa, els Plans Especials de Reforma Interior incrementin en el seu sector els aprofitaments atorgats per aquest Pla General, s'arbitraran mesures adients per al compliment de l'article 47 de la Constitució, d'acord amb la legislació aplicable

Art. 22- Plans especials d'infraestructures

1. Els Plans Especials d'Infraestructures, ja sigui formant part dels Plans Especials de Reforma Interior o de forma independent, tenen com a objectiu complementar, millorar o senzillament legalitzar, les infraestructures exigides en sòl urbà per tal de que els sectors que tinguin mancances puguin arribar a superar-les.
2. La documentació serà la que determini la legislació aplicable i, en tot cas, la precisa per tal de poder licitar les obres i que permeti la seva execució dirigida per tècnic distint del redactor del Pla

Art. 23 - Estudi de Detall

Es podran formular Estudis Detall per a millorar aspectes referits a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General i, si s'escau, dels Plans Parcials o dels Plans Especials. En cap cas podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures i no podran originar augment del sostre edificable.

Art. 24 - Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General

1. Els plans que s'aprovin en desenvolupament del Pla General caldrà que respectin les previsions que aquest conté. En cas de proposar solucions alternatives, aquestes hauran de ser degudament justificades.
2. Sens perjudici de les determinacions que exigeix la legislació pels Plans Parcials, extensible als Plans Especials quan pertoqui, dins del seu sector o àmbit territorial tindran les definicions següents:
 - a) Els espais públics destinats a sistemes que complementen l'estructura general prevista en el Pla General, com a mínim en les quanties de cessió obligatòria que estableix aquesta normativa i la L.U.R. per a cada ús.
 - b) La delimitació de les zones i, si el cas ho exigeix, subzones, en les que es divideix el sòl d'aprofitament privat.
 - c) Els tipus d'ordenació elegits per a les zones, que sempre que sigui possible es triaran d'entre els regulats en la present normativa.
 - d) Les condicions d'ús i edificació que, quan el cas ho exigeixi, completin les previstes amb caràcter general en aquesta normativa
 - e) Les mesures precises per a una correcta integració ambiental de la proposta des del punt de vista de sostenibilitat del municipi
 - f) Característiques dels serveis urbans
3. Els espais destinats a sistemes es disposaran de la forma més agrupada possible quan el seu ús ho permeti, per constituir unitats funcionals completes i caldrà garantir l'accés públic i la seva continuïtat per constituir un sistema coherent en si mateix i en relació amb les àrees veïnes.
4. L'ordenació que estableixin els plans que desenvolupin el Pla General, especialment en sòl urbà i urbanitzable, adoptarà els conceptes tècnics i la reglamentació general que s'estableixin en la present normativa, llevat que el cas exigeixi una regulació específica, la necessitat o conveniència de la qual es justificarà a la Memòria del corresponent Pla.

Art. 25 - Pla d'etapes

1. El pla d'etapes és un document dels Plans Parcials i, en el seu cas, dels Plans Especials que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització i l'edificació en forma esglaonada amb subjecció a uns terminis i prioritats que han d'ajustar-se al programa d'actuació del Pla General.
2. El pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en la totalitat del sector o àmbit de planejament i en cadascun dels polígons, en funció dels mitjans disponibles i prioritats establertes.

3. Per a la total execució d'un sector es fixa el termini màxim de vuit anys a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial o del Pla Especial. Això no obstant, aquest termini es podrà perllongar en els Plans Especials de Reforma Interior que, pels mitjans disponibles o pel caràcter de les operacions i la seva repercussió social, necessitin una actuació temporal superior.

Art. 26 - Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'Infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Art. 27 - Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present Pla General incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorial que regula aquesta matèria.
2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'Urbanització i Plans Especials d'Infraestructures encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta revisió del Pla General
3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització tinguin una afluència gran de persones incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.
4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Art. 28 - Mesures de protecció contra el foc

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla General, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241 / 1994 de 26 de juliol sobre condicions urbanístiques de protecció contra incendis en els edificis complementari de la NBE - CPI - 91, el Decret 64 / 1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals i la norma bàsica d'edificació CPI - 96.
2. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de

mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

Art. 29 - Condicions relatives a l'abastament d'aigua

1. Serà qüestió prioritària en el desenvolupament dels diferents sectors de planejament la solució de l'abastament d'aigua, amb cabals mínims de 250 litres per habitant i dia. Els plans justificaran les necessitats de consum per als usos no residencials.
2. Els cabals en desús o infrautilitzats, sigui quina sigui la seva titularitat, que es puguin obtenir en el terme municipal, i en atenció a l'interès comú, podran ésser incorporats als sistemes de captació que prevegi el Pla Municipal d'Aigües per a la seva expropiació.

Art. 30 - Condicions de sanejament

1. L'Ajuntament o d'altres entitats interessades redactarà un o més Plans Especials i / o projectes de sanejament per a resoldre des d'una perspectiva global aquest servei pel conjunt del municipi. Es promulgaran també les Ordenances que siguin necessàries per a regular-ne la seva aplicació
2. Les consideracions que es tindran en compte per al desenvolupament del punt anterior són:
 - a) Recuperació dels efluents per a la seva reutilització pel rec
 - b) Repartiment dels costos de la implantació del servei en funció de la seva utilització
 - c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració

Art. 31 - Condicions de les obres d'Infraestructura per cable

1. Sempre que no suposin un sobrecost que faci inviable l'execució, les xarxes d'electricitat i telefonia de nova implantació es construiran soterrades. En qualsevol cas, es construiran soterrades quan es tracti d'indrets on es justifiqui que el traçat aeri pot ocasionar perill per a les persones o el medi ambient.
2. A mesura que les condicions soci-econòmiques ho facin possible l'Ajuntament del Masnou ordenarà la substitució de les línies existents per d'altres soterrades.
3. Quan es tracti d'instal·lacions de nova implantació o quan es procedeixi a realitzar, per part de les companyies, treballs de manteniment en les línies, els elements estructurals es pintaran de colors mimètics amb el paisatge

Art. 32 - Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. Les antenes, repetidors, torres d'abastament, transformadors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions, es podran agrupar en un sòl edifici per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic que provoquen.

2. No obstant, es fixaran diferents indrets per a la situació de possibles antenes de telefonia mòbil:

En aquest cas, caldrà tractar-ho com un espai escultòric mitjançant un projecte unitari, i restarà totalment prohibida la instal·lació d'altres antenes en el municipi. Qualsevol instal·lació d'antena anirà fixada i integrada unitàriament a un dels pals de suport previstos.

3. La instal·lació primera per part d'una empresa adjudicatària no li donarà dret exclusiu i es permetrà que qualsevol altra empresa s'hi pugui instal·lar coherentement amb un projecte que respecti el criteri unitari.

Art. 33 - Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl

1. A l'executar les obres d'urbanització es tindrà especial cura de l'estabilitat superficial del sòl.
2. En qualsevol moment durant l'execució dels treballs d'urbanització, o fins i tot un cop finalitzats, l'Ajuntament podrà ordenar a càrrec del promotor o propietari l'adopció de mesures per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres, repoblació d'àrees denudades i finalitats anàlogues.
3. Amb objectius similars, l'Ajuntament podrà redactar projectes d'estabilització de talussos i zones amb especial risc de patir els efectes de l'erosió, com les capçaleres dels torrents.
4. El procediment a seguir en aplicació del punt anterior serà l'establert a l'article 251 de la L.U.R.

Art. 34 - Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl

1. Quan l'estat d'abandonament d'una finca impliqui perill d'incendi, erosió o qualsevol altra alteració que pogués tenir com a conseqüència la pèrdua de la seva capacitat de sustentació, de la vegetació característica de la zona o en particular de la possibilitat d'aprofitament agrícola de la finca, l'Ajuntament haurà de requerir a la propietat per tal que prengui les mesures oportunes.
2. En cas de no complir-se aquest requeriment, i amb independència de les possibilitats que ofereix l'article 101 de la Llei de Règim Local i el que estableix la legislació urbanística al respecte, l'Ajuntament podrà redactar projectes de manteniment o estabilització del sòl per tal d'aconseguir les condicions necessàries per a la conservació del medi, hom tindrà present les recomanacions dels diferents organismes públics competents en la matèria
3. Les despeses del projecte descrit en l'epígraf anterior, que es tramitarà com a Pla Especial, així com aquelles que corresponguin a les obres de la seva execució, aniran totalment a càrrec de la propietat del sòl, en tractar-se d'una millora per a la finca.

Art. 35 - Adequació de les obres al medi on se situïn

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni històric-artístic, l'Ajuntament podrà denegar en aplicació de l'article 107 de la L.U.R., la llicència a

aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.

2. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès històrico-artístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent
3. Queden prohibides les construccions d'edificis, elements arquitectònics o infraestructures que per la seva opulència, o estil, poguessin desdir els edificis o l'ambient i paisatge propi del lloc.

Art. 36 - Condicions de la documentació dels plans i projectes

1. La documentació de tots els plans i projectes de desenvolupament del Pla General es presentarà en suport informàtic, i la de caràcter gràfic digitalitzada sobre cartografia oficial de l'Ajuntament.
2. En la documentació escrita i particularment en les Ordenances Reguladores dels plans, es procurarà no repetir la reglamentació ni la definició de conceptes desenvolupats en la present Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 37 - Precisió i ajust de límits

Els límits de les zones o sistemes, com també de les Arees i Sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:
 - Alineacions o línies d'edificació vigents
 - Característiques topogràfiques del terreny
 - Límits de la propietat rústica o urbana
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) Els ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols de la Sèrie O.4 que es fixen en el Pla General.

CAPÍTOL TERCER.-

EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 38 - Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions Públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació.

Art. 39 - Adquisició dels sistemes generals i locals

1. Tots els sistemes generals o locals, inclosos dins un sector de planejament, ja sigui de Pla Parcial o de Pla Especial o dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació en sòl urbà, aniran a càrrec exclusivament dels propietaris del sector.
2. L'Administració podrà adquirir els terrenys qualificats com a sistema mitjançant qualsevol títol jurídic, incloses les cessions obligatòries i l'expropiació forçosa.
3. El cost dels terrenys podrà ser repercutit mitjançant quotes urbanístiques, en les condicions que estableixi la Llei, als propietaris especialment beneficiats per l'adquisició, ja sigui, perquè formin part d'un Polígon o Unitat d'Actuació, d'un sector o subsector de planejament, o perquè s'hi ha delimitat al respecte un àmbit de repartiment mitjançant l'expedient aprovat a tal efecte.
4. En cas que la gestió del sistema hagi de ser objecte de concessió administrativa, el cost d'expropiació podrà ser repercutit com a part de les condicions a satisfer pel concessionari.

Art. 40 - Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 i 120.3 de la L.U.R. i art. 36 del R.G.U.).
2. En sòl urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinues si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.

3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.5 (E/ 1: 5.000) i al Tom II de la present Normativa Urbanística que té caràcter vinculant.
4. Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.).

Art. 41 - Sistema d'actuació

1. Els Polígons i Unitats d'Actuació que defineix aquest Pla General en sòl urbà s'executaran per qualsevol dels sistemes d'actuació (compensació, cooperació o expropiació) que es determini d'acord amb els criteris que estableix la legislació urbanística vigent.
2. Els nuclis classificats com a urbans que tenen el seu origen en una urbanització de promoció particular, en cas que tinguessin per sistema d'actuació el de compensació, el mantindran.
3. Els Plans Parcial i, si s'escau els Plans Especials, determinaran el sistema d'actuació per a cada un dels seus Polígons o Unitats d'Actuació, considerant-se per omissió el de compensació, sens perjudici que pugui canviar-se el sistema d'acord amb el procediment legalment establert, si es dóna alguna de les circumstàncies previstes a la legislació o en aquestes Normes.
4. El sistema de compensació serà obligatori per a l'execució del planejament derivat d'iniciativa privada.

Art. 42 - Precisió i ajust de límits

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius, respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el 5% de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al 5%, o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un Projecte de Delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 64,65 i 168 L.U.R.).

Art. 43 - Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a la delimitació de nous Polígons o Unitats d'Actuació no previstos en aquest Pla General, es requerirà la tramitació establerta a la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 de la L.U.R.).

2. Aquelles Unitats d'Actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, s'incorporaran automàticament, un cop aprovades definitivament en el Tom II d'aquesta Normativa Urbanística.

Art. 44 - Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General

1. El Pla General determina Unitats d'Actuació amb la finalitat de constituir àmbits de solidaritat per al desenvolupament de càrregues i beneficis, que poden correspondre a àmbits amb determinats compromisos específics establerts en els convenis urbanístics.
2. L'aprofitament urbanístic atribuïble a la Unitat d'Actuació serà el que resulta de l'aplicació de les Normes Urbanístiques corresponents a les zones o subzones contingudes dins del perímetre de la Unitat d'Actuació, amb les següents salvetats:

- a) A les Unitats d'Actuació que continguin únicament una zona o subzona i que hagin de desenvolupar l'ordenació de l'edificació mitjançant Plans Especials o Estudis de Detall, l'edificabilitat zonal s'aplicarà sobre la superfície de la Unitat d'Actuació.

L'edificabilitat no s'aplicarà als espais públics existents que mantinguin el seu destí a l'ordenació, llevat del cas que es tractés de cessions anticipades per part dels propietaris del sòl.

- b) El Pla determina Unitats d'Actuació específiques per als àmbits dels convenis urbanístics i en aquells casos en què l'ordenació urbanística afecta iniciatives desenvolupades en part, d'acord amb el planejament anterior, les quals es consideren incorporables a l'ordenació del Pla General mitjançant alguns ajustaments.

En aquests casos l'aprofitament urbanístic s'estableix específicament per a cada Unitat d'Actuació, i s'assenyala a les Fitxes corresponents al Tom II de la present Normativa Urbanística del Pla General.

Art. 45 - Criteris de valoració

1. La valoració del sòl a efectes d'expropiació s'efectuarà d'acord amb la Llei estatal 6 /1998. Així mateix, en els projectes de reparcel·lació i de compensació s'utilitzaran idèntics criteris, llevat que els propietaris acordin uns altres criteris de valoració.
2. L'aprofitament urbanístic dels terrenys que s'han de valorar és l'establert en aquest Pla General, o en els plans que el desenvolupin un cop aprovats, conforme a la classe de sòl i situacions que es detallen en els articles següents.
3. Quan no siguin aplicables els valors del sòl determinats a les ponències cadastrals s'utilitzarà el mètode de valoració residual. Aquest s'aplicarà d'acord amb la tècnica de capitalització a interès compost si es tracta de sòl urbanitzable o de sòl urbà dins de polígons o unitats d'actuació tenint en compte els terminis d'execució o el pla d'etapes corresponent. Per altres terrenys urbans, el mètode residual serà el que estableix la normativa cadastral.

Art. 46 - Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic

1. El sòl urbanitzable es valorarà en funció de l'aprofitament mitjà del sector on estigui inclòs el terreny, deduïda la cessió mínima obligatòria del 10%, o d'acord amb l'aprofitament que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació si és el cas.
2. Els terrenys urbans inclosos en Unitats d'Actuació es valoraran per l'aprofitament mitjà de l'Unitat d'Actuació o, en el seu cas, del que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació. No obstant això, quan l'ordenació aprovada sigui conseqüència d'un Pla Especial de Reforma Interior, es podrà aplicar l'edificabilitat ja construïda en el terreny si és superior.
3. Els terrenys urbans de zones edificables, que no hagin estat inclosos en Unitats d'Actuació, es valoraran d'acord amb l'índex d'edificabilitat establert per a la seva zona respectiva o, en altres casos, l'aprofitament resultant de les condicions d'edificació i ús permeses.

Art. 47 - Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà

1. El present Pla General atribueix un aprofitament lucratiu, de caràcter purament quantitatiu, als únics efectes de la valoració dels terrenys urbans que es destinin a sistemes i dels qualificats de zones urbanes susceptibles d'aprofitament privat, però no edificables, sempre que no s'inclouin en Polígons ni Unitats d'Actuació que hagin de ser objecte de desenvolupament edificatori
2. Els terrenys esmentats es valoraran en funció de l'edificabilitat i l'ús legalment construïts que existeixin en els mateixos.
3. En el cas de terrenys no construïts, l'aprofitament a valorar serà el resultant d'aplicar el coeficient de depreciació per inedificabilitat, que estableixi la normativa cadastral vigent a l'edificabilitat teòrica que s'obtingui com a mitjana per a la superfície total del sector o nucli urbà on es trobi el terreny, i d'acord amb l'ús principal.
4. En el mateix cas anterior, també podrà valorar-se directament, si els mitjans tècnics ho permeten, aplicant el mateix coeficient d'inedificabilitat al valor unitari mitjà que resulti de dividir la suma de les valoracions cadastrals de tots els terrenys del sector o nucli urbà corresponent entre la superfície total d'aquest.
5. Els valors continguts en l'Estudi Econòmic - Financer d'aquest Pla General tenen caràcter orientatiu i en cap cas seran vinculants en els procediments expropiatoris.

Art. 48 - Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística

En els projectes de reparcel·lació i de compensació en sòl urbà, podrà considerar-se, quan sigui necessari i amb l'única finalitat de repartir entre els propietaris les càrregues urbanístiques i les parcel·les de forma més equitativa, un valor de les superfícies privades que hagin de destinar-se a espais interiors d'illa o de parcel·la, no edificables, equivalent a 0,10 m² de sostre / m² de sòl de l'ús principal a la zona.

Art. 49 - Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 de la L.U.R.) l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

Art. 50- Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni urbanístic.

1. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
2. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

Art. 51 - Previsions d'habitatge en règim protegit

1. El present Pla General podrà fixar en Àrees localitzades del sòl urbà o urbanitzable, que determinades proporcions del sostre d'ús residencial edificable es destinin a habitatges sotmesos a algun règim de protecció (clau H.P.)
2. Els Plans Especials i Plans Parcials que es redactin en desenvolupament del Pla General podran així mateix establir requeriments en aquest sentit, en funció de les necessitats d'habitatge protegit que hi hagin en el municipi.

Art. 52 - Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització.

Abans del començament de les obres d'urbanització es presentarà garantia suficient per a la correcta execució de les mateixes. L'Ajuntament podrà no efectuar la recepció de les obres acabades fins que estiguin finalitzades les de la totalitat del polígon o unitat d'actuació.

Art. 53 - Entitats urbanístiques de conservació

1. En cas de que a l'entrada en vigor d'aquest Pla General no haguessin estat ja constituïdes, en cada un dels sectors de sòl urbà que es determinin serà obligatòria la constitució d'una Entitat urbanística col·laboradora de conservació, de la qual hauran de formar part tots els propietaris de l'àmbit respectiu:
2. En tots els sectors en què es divideix el sòl urbanitzable, a fi de garantir la conservació de la urbanització, es constituirà una Associació Urbanística Col·laboradora de Conservació que podran néixer a partir de la Junta de Compensació, i on formaran part obligatòriament tots els propietaris del sector. La duració d'aquestes Entitats Urbanístiques de Conservació estarà en funció del pes de la població de primera residència inscrita en el padró municipal d'habitants respecte el total potencial de la urbanització.
3. La disposició anterior haurà de ser recollida en respectius Plans Parcials i inclosa en els compromisos a establir entre promotors i compradors en els plans d'iniciativa privada, i es farà constar expressament en els actes de transmissió de la propietat englobats en les facultats atorgades pel planejament referents a l'acció urbanitzadora i la parcel·lació.
4. Els objectius i atribucions de les Entitats de Conservació els fixaran els seus respectius estatuts.
5. La dissolució d'aquestes Entitats es podrà autoritzar quan el 75% dels habitatges potencials estiguin destinats a residència permanent o instal·lades en igual percentatge les activitats de zones amb usos predominants diferents. En dissoldre l'Entitat el seu patrimoni passarà a titularitat municipal.

CAPÍTOL QUART.-

INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ PRIMERA.-

LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 54 - Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent (arts. 247 del D.L. 1 / 90 i 1 del R.D.U.) i en concret, al menys els que es determinen a continuació:

A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

- a) Obres de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.
 - * Ampliació
 - * Reforma
 - * Conservació
 - * Reparació
 - * Millora
 - * Enderroc total o parcial
- c) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- d) Parcel·lacions urbanístiques.
- e) Tala d'arbres (massa arbòria)
- f) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- g) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- h) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- i) Realització de tallafores
- j) Excavació i extracció d'àrids
- k) Construcció de tanques de solars i terrenys.
- l) Enderrocaments i demolicions, totals o parcial.
- m) Qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- b) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.

- c) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- d) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- e) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- f) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- g) Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

C.- Activitats.

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
- c) Trasllet de maquinària, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
- d) Canvi de titularitat de l'activitat.
- e) Canvi d'ús total o parcial de l'activitat

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.
3. L'obtenció de la llicència d'activitat o ambiental tindrà caràcter previ o simultani a l'obtenció de la llicència d'obres.
4. La obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions Públiques.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

5. La llicència tindrà caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
7. No es concedirà per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida o acompanyada del projecte global que inclogui l'edifici principal.

Art. 55 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests sigui promoguts per òrgans de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250 D.L. 1 / 90 i 8 i 9 R.D.U.).

Art. 56 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i / o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Art. 57 - Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 58 - Llicències presumptes

D'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats a la legislació sectorial vigent, i si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicències o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a la legislació sectorial vigent, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, i en defecte del qual el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic; en aquest cas es considerarà desestimada.
3. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 59 - Classificació de les llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicències:

A.- Llicències d'edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat.

1. Llicència d'obres majors.

- * Obra nova
- * Reforma i / o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda
- * Enderrocs totals que converteixin la finca en solar
- * Obres que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- * Obres que substituïnxin o modifiquin els usos establerts existents
- * Compartimentació de naus industrials existents amb l'objectiu de compliment de la normativa E.I.C. (la compartimentació permet l'exercici de diverses activitats)
- * Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials.

2. Llicència d'obres menors.

Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars i sostres, ni en la redistribució d'espais interiors sempre que no es refereixin a edificis singulars o inclosos en la relació d'edificis del patrimoni històric - artístic.

- * Revocar, enguixar, enrajolar i pintar façanes, parets i / o sostres interiors
- * Canviar paviments existents i graons d'escales
- * Col·locar o reparar el cel ras
- * Canviar la fusteria interior
- * Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines
- * Substitució, reparació o millora d'instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia i desguàs a l'interior de l'habitatge
- * Practicar cates en interiors que no afectin a parets de càrrega per a canonades d'aigua, gas, electricitat i telefonia

Per a l'atorgament de les corresponents llicències es tindrà en compte els següents tipus d'obres menors:

Tipus A:

Aquelles obres menors que comporten la presentació d'un projecte visat pel col·legi corresponent, subscrit per tècnic competent i amb la prescripció de presentar certificat final d'obra un cop executades aquestes.

- * Construcció de piscines particulars
- * Reparació / rehabilitació d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies.
- * Modificació de la coberta dels edificis amb augment de volum però sense augment de superfície construïda
- * Obres que afectin o alterin l'estructura i / o fonaments de l'edifici
- * Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar
- * Moviments de terres no inclosos en altres llicències
- * Enderrocs parcials

- * Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m.
- * Formació de lavabos en locals comercials i magatzems
- * Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents
- * Noves obertures (finestres o portes) o modificacions de les dimensions existents.
- * Modificació de balcons o elements sortints

Tipus B:

Aquelles obres menors que comporten l'aportació d'un assumeix de direcció

- * Col·locació de bastides a una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que necessiten una bastida amb una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- * Construcció de tabics pluvials
- * Construcció de pous i fosses sèptiques
- * Construcció de cisternes

Tipus C:

Aquelles obres que no necessiten projecte ni assumeix de direcció sinó únicament aquella documentació tècnica que segons les seves característiques sol·liciti l'Ajuntament.

- * Connexió de clavegueram
 - * Canvi de distribució puntual interior de l'habitatge sense afectar elements estructurals
 - * Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
 - * Obertures per tub extractor
 - * Instal·lació d'aparells d'aire condicionat o altres aparells similars
 - * Instal·lació d'antenes parabòliques
 - * Construcció o modificació de tanques
 - * Construcció de voreres.
 - * Col·locació de tendals a les plantes baixes de façana a la via pública
 - * Barbacoes
 - * Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1,50 m.
 - * Col·locació de portes, finestres, persianes i reixes en obertures de façana
 - * Reparació de sostres i terrats sense afectar elements estructurals
 - * Col·locació i / o canvi de paviments i escales a l'exterior de l'edifici
 - * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que no necessiten una bastida amb una alçada inferior a PB + 1 PP o menys de 6,00 m.
 - * Construcció, reparació i substitució de canonades de desguàs i claveguerons a l'exterior de l'edifici.
3. Llicència de primera ocupació i utilització dels edificis i instal·lacions. La llicència per a la connexió definitiva de l'aigua restarà condicionada a l'atorgament de la llicència de primera utilització.
 4. Llicència de parcel·lacions urbanístiques.
 5. Llicència per la tala d'arbres (massa arbòria)
 6. Llicència per a la instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.

7. Llicència per a la col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
8. Llicència per a la realització de tallafochs
9. Llicència per a la excavació i extracció d'àrids
10. Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

1. Llicència per a l'obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
2. Llicència per obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
3. Llicència per a la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
4. Llicència per a la instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
5. Llicència per a la construcció, modificació i supressió de guais a la via pública.
6. Llicència per a les connexions a la xarxa de clavegueram.
7. Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.
8. Llicència per a la connexió provisional de l'aigua
9. Llicència per a la connexió definitiva de l'aigua

C.- Activitats.

1. Llicència per a la instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)
 2. Llicència per a l'ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
 3. Llicència per al trasllat de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
 4. Llicència pel canvi de titularitat de l'activitat.
 5. Llicència pel canvi d'ús total o parcial de l'activitat
2. Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal Reguladora corresponent que es pugui redactar en el seu dia o per acord de la Corporació pugui preveure's d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent Ordenança Municipal de llicències d'obres en cada cas concret o en l'acord municipal, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 60 - Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179 / 1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla General i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Art. 61 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències d'edificació (obres majors i menors) han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, el Decret 179 / 1995, de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la L.U.R.

Per el còmput del termini, s'estableix que la data d'inici de les obres serà la data de notificació de l'acord d'atorgament o concessió de la llicència.

Les obres hauran d'iniciar-se abans d'haver transcorregut sis mesos i hauran d'haver estat acabades en els següents terminis:

- a) Les obres menors en sis mesos
- b) Les obres majors pressupostades en menys de 15 milions de pessetes, en dotze mesos
- c) Les obres majors pressupostades en més de 15 milions i en menys de 30 milions de pessetes, en divuit mesos
- d) Les obres majors pressupostades en més de 30 milions de pessetes en vint - i - quatre mesos.

Les pròrrogues es concediran una sola vegada per la meitat del termini pel qual va ser concedida la llicència i s'haurà de sol·licitar dins del termini de vigència d'aquesta.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament s'entén que són concedides " ope legis" per la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 249 de la L.U.R.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article, i en el seu cas els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o be per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

Art. 62 - Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntaran un exemplar del projecte tècnic i si s'escau, dels plànols o croquis de la obra.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes Urbanístiques o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Tecnològiques N.T.E., normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 63 - Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla General respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de l'urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca equivalents al 100% del pressupost de la obra.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels Serveis Tècnics Municipals.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.) no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on se situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del L.U.R., i al que preveuen aquestes Normes.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20 / 1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 64 - Documents per a la sol·licitud

1. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències enumerades en aquestes Normes Urbanístiques quedaran especificats a la corresponent Ordenança Municipal de les Llicències d'Obres que es pugui redactar en el seu dia.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres Administracions

Art. 65 - Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes Urbanístiques, al següent:
 - a) Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b) Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0.60 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària tot això d'acord amb la corresponent Ordenança.
 - e) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
 - f) Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g) Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
 - h) Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
 - i) Les façanes estaran subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de plaques, números i suports de l'enllumenat públic.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

Art. 66 - Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 a 233 de la L.U.R., amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars.

Art. 67 - Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en els articles anteriors d'aquestes Normes Urbanístiques i pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:
 - a) Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
 - b) Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
 - c) Observar les Normes establertes en l'Ordenança Municipal que es pugui establir en el seu dia sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
 - d) Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9 / 1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
 - a) Fotocòpia de la llicència municipal.
 - b) Fotocòpia de les autoritzacions per a la instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues - torre o aparells elevadors, etc.
 - c) Fotocòpies d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
 - d) Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.
3. Quan, un cop atorgada la llicència, en el curs de l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, per raó d'higiene, de salubritat i habitabilitat dels habitatges, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació, si es compleixen els requisits del punt 3 de l'article 254 de la L.U.R.

No s'aplicarà el que preveu el paràgraf anterior quan la modificació tingui per objecte d'augmentar el nombre d'habitatges autoritzats o bé comporti alteració de les normes sobre l'ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa de les parcel·les.

Art. 68 - Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra tingui els fonaments fets, el moment en que s'assoleixi l'alçada autoritzada i el moment en que cobreixi aigües, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Finalitzades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
4. S'entendrà finalitzada la obra quan s'hagi presentat el certificat final d'obres. Si la data d'aquest certificat no coincideix amb la del visat, el còmput s'efectuarà des de la data del visat.
5. Podran donar-se prorrogues d'ofici un cop finalitzada l'obra i abans que caduqui la llicència mitjançant declaració expressa de la Corporació municipal.

Art. 69 - Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat.
 - Encintat de voreres.
 - Pavimentació de calçades i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
 - Enllumenat públic
 - Xarxa de sanejament
 - Jardineria i arbrat
 - Rec i incendi
2. Això no obstant s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
 - b) Que asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics

dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior al 100% de l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

Si els elements d'urbanització manquen a la generalitat de propietaris d'un sector, no s'atorgaran llicències excepte si es garanteix la totalitat de les obres del sector de referència que posteriorment s'executaran mitjançant quotes urbanístiques girades a la totalitat dels propietaris del sector.

- c) Que l'element d'urbanització que hi manqui no sigui ni l'accés rodat, ni la xarxa de sanejament, ni la xarxa elèctrica i d'abastament d'aigua.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 70 - Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.

1. En Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament només es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits establerts a l'article 41 del R.G.U..
2. En el cas en que les obres d'urbanització no estiguin finalitzades, podrà atorgar - se llicència d'edificació quan concorrin les circumstàncies establertes a l'apartat 2 de l'article anterior.

Art. 71 - Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes Urbanístiques, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:
 - a) L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
 - b) L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnic - constructives, dictades per les administracions competents, i per les especificades en aquestes Normes Urbanístiques.

- c) En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, agrícoles o forestals, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir la prèvia autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes, tant davant l'Ajuntament com davant les Administracions sectorials amb competències en la matèria.

Art. 72 - Llicències de parcel·lació, partió o segregació

1. Totes les particions i segregacions de finques, qualsevol que sigui la classe de sòl on s'ubiquin, hauran de ser comunicades a l'Ajuntament.
2. En les parcel·lacions de tipus urbanístic s'aplicarà la regulació de la L.U.R. i disposicions concordants, tenint en compte les condicions de parcel·la mínima i edificabilitat que estableix el Pla General per a cada zona, o les dels plans que el desenvolupin.
3. Es considerarà parcel·lació urbanística en sòl no urbanitzable la segregació o la divisió, successiva o simultània, d'una finca quan això pugui donar lloc a la formació de nucli de població, o de la que en puguin resultar finques amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

Art. 73 - Llicències en els sòls qualificats de sistemes.

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar - se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'acord amb els supòsits contemplats la legislació sectorial vigent.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització estatal o autonòmica segons el cas, l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'aquells informes i / o altres autoritzacions d'altres organismes competents en la matèria.
4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar - se a més de als Plans d'Ordenació i / o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'haurà d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar - ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques d'aquestes mesures.

Art. 74 - Certificats sobre aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala E / 1:1.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants de la L.U.R.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA.-

INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 75 - Infraacció urbanística

1. Constituirà infraacció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la L.U.R. i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 de la L.U.R., la imposició de sancions als responsables, així com l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA.-

REGULACIÓ PARAMÈTRICA GENERAL

Art. 76 - Paràmetres reguladors del Pla General

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla General es defineix en cada capítol del present Títol II i en el Títol III, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús.

Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest Pla General es divideixen en:

- a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
- b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:
 1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector
 2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.
 3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes o mansanes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.
 4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou aquelles condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la
 - c) Paràmetres reguladors d'usos i activats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan les condicions generals de les diferents zones, excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
 3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest Pla General estableix en el Capítol Tercer d'aquest Títol II, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ SEGONA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Art. 77 - Paràmetres que regulen la parcel·lació

1. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·lació
- Reparcel·lació
- Parcel·la
- Parcel·la mínima
- Front de parcel·la
- Fons de parcel·la
- Fondària de parcel·la

Art. 78 - Paràmetres que regulen l'edificació

1. Paràmetres referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta
- Edificabilitat màxima de sector

2. Paràmetres referits al carrer

- Alineació del carrer o vial
- Rasant de l'alineació de carrer o vial
- Rasant de carrer o vial
- Amplada de carrer o vial
- Alineació de l'edificació
- Alçada reguladora referida al carrer
- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer
- Planta baixa referida al carrer
- Front principal
- Front secundari

3. Paràmetres referits a l'illa

- Fondària edificable
- Pati d'illa

4. Paràmetres referits a la parcel·la

- Solar
- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- Edificabilitat màxima de parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
- Densitat màxima d'habitatges neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- Pati davanter i posterior
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Planta baixa referida a la parcel·la
- Separacions mínimes
- Tanques
- Adaptació topogràfica del terreny
- Unitat mínima de projecte

5. Paràmetres referits a l'edificació

- Posició de l'edificació
- Edificació principal
- Edificació auxiliar
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Plantes pis
- Planta coberta
- Planta sotacoberta
- Volum màxim d'un edifici
- Regles sobre mitgeres
- Cossos sortints
- Elements sortints oberts
- Patis de llum
- Composició de la façana

SECCIÓ TERCERA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 79 - Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable

1. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es divideixen en:
 - a) Paràmetres referits a la finca. Inclou aquelles condicions que afecten a la porció de sòl no urbanitzable que anomenem finca.
 - b) Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions pròpiament dites a l'interior d'una finca.
 - c) Paràmetres referits a l'ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. En les presents Normes Urbanístiques es determina de forma general pel conjunt del municipi.

Art. 80 - Paràmetres que regulen la finca

1. Paràmetres referits a la finca

- Finca
- Finca mínima
- Adaptació topogràfica del terreny
- Tanques
- Sòl lliure de la finca
- Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca
- Unitat d'explotació productiva

Art. 81 - Paràmetres que regulen l'edificació

1. Paràmetres referits a l'edificació

- Tipus d'edificacions
- Posició de l'edificació
- Separacions mínimes
- Edificabilitat mínima
- Volum edificable màxim d'un edifici
- Ocupació màxima d'una finca
- Alçada reguladora màxima
- Nombre de plantes
- Composició de la façana
- Volum de les edificacions rurals
- Altres paràmetres

SECCIÓ QUARTA .-

PARÀMETRES A REGULAR SEGONS ELS DIFERENTS SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 82 - Classificació dels sistemes d'ordenació

1. Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:
-

- a) Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contigua - entre mitgeres - al llarg dels carrers o de forma retranquejada respecte a carrer a tota l'illa formant patis davanters.
- b) Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.

En aquest sistema d'ordenació podem distingir dues modalitats:

- * Per configuració unívoca: És la definició volumètrica per excel·lència, ja que els volums estan definits d'una manera precisa.
 - * Per configuració flexible: És una definició volumètrica que admet variacions al projecte arquitectònic. A mesura que s'augmenti la flexibilitat ens trobem amb un sistema cada cop més semblant al d'edificació aïllada en parcel·la.
- c) Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

2. A cada tipus o sistema d'ordenació corresponen normes característiques d'aplicació dels paràmetres de l'edificació.
3. Les condicions d'edificació regeixen per als edificis i obres de nova planta i ampliacions, d'acord amb la regulació de la zona respectiva.

Art. 83 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:
 - a. Parcel·la
 - b. Parcel·lació
 - c. Reparcel·lació
 - d. Front mínim de parcel·la
 - e. Fons de parcel·la
 - f. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits al carrer:

- a. Alineació del carrer
- b. Rasant de l'alineació del carrer
- c. Rasant de carrer
- d. Amplada de vial
- e. Alineació de l'edificació
- f. Alçada reguladora referida a carrer
- g. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- h. Nombre de plantes referides al carrer
- i. Planta baixa referida al carrer
- j. Front principal i secundari
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

2.2 Paràmetres referits a l'illa:

- a. Fondària edificable
- b. Pati d'illa

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- c. Pati davanter i posterior de la parcel·la

2.4 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada lliure de planta
- j. Alçada total per planta
- k. Mitgeres
- l. Pla de façana

- m. Cossos sortints
- n. Elements sortints
- ñ Patis de llum
- o. Patis de ventilació

Art. 84 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Coeficient de volum edificable net
- d. Edificabilitat màxima de parcel·la
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
 - * Superfície
 - * Front
 - * Fondària
- i. Separacions mínimes
 - * Carrer
 - * Lateral
 - * Fons

- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. Unitat mínima de projecte

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
- l. Nombre màxim de plantes
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Alçada útil de les plantes
- o. Volum màxim de l'edifici
- p. Perímetre regulador
- q. Perfil regulador
- r. Separació mínima entre edificacions i cossos
- s. Assolejament mínim per habitatges
- t. Cotes de referència de la planta baixa
- u. Composició de la façana
- v. Pla de façana
- w. Cossos sortints
- x. Elements sortints
- y. Patis de llum
- z. Patis de ventilació

Art. 85 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació

- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Edificabilitat màxima de parcel·la
- d. Coeficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
 - * Superfície
 - * Front
 - * Fondària
- i. Separacions mínimes
 - * Carrer
 - * Lateral
 - * Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. Unitat mínima de projecte

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Nombre màxim de plantes

- l. Construccions per damunt l'alçada reguladora
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Separació mínima entre edificacions i cossos
- ñ. Sòl lliure de l'edificació
- o. Patis de llum
- p. Patis de ventilació
- q. Composició de façana
- r. Pla de façana
- s. Cossos sortints
- t. Elements sortints

CAPÍTOL SEGON.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 86 - Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona, quan no estan contemplades en allò que es descriu en l'apartat següent sobre reparcel·lació.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

Art. 87 - Parcel·la

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral. En aquest sentit, és la porció de terreny dotat d'uns límits certs.
2. S'entén per parcel·la edificable aquella sobre la qual existeix la possibilitat d'edificar seguint els paràmetres urbanístics establerts pel planejament general o de desenvolupament.

Art. 88 - Parcel·la mínima

1. Porció de terreny quina superfície, determinada en el planejament general, és la menor possible per la seva consideració com a finca que pot acollir edificacions. En aquest sentit, és la unitat de sòl mínima, construïble, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits.
2. Aquelles parcel·les que no tinguin aquesta superfície mínima o que tinguin una forma molt irregular es denominen parcel·les no utilitzables.

Art. 89 - Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer en àrees d'edificació tancada

Art. 90 - Fons de parcel·la

1. És la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front.
2. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

Art. 91 - Fondària de parcel·la

És la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

SECCIÓ SEGONA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL SECTOR

Art. 92 - Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zona que estableix el DL 1 / 90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat del sòl (m²st/m² sòl).

Art. 93 - Densitat màxima d'habitatges bruta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Art. 94 - Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

SECCIÓ TERCERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER

Art. 95 - Alineació del carrer o vial

És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les.

Art. 96 - Rasant de l'alineació de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

Art. 97 - Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

Art. 98 - Amplada de carrer o vial

És la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.

Art. 99 - Alineació de l'edificació

És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.

Art. 100 - Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la interacció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

Art. 101 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

És el punt a partir del qual és calcula l'alçada reguladora de l'edificació i s'aplica a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer.

Art. 102 - Nombre de plantes referit al carrer

És el nombre de plantes edificables que es comptabilitza a efectes d'edificabilitat.

Art. 103 - Planta baixa referida al carrer

És aquella, el paviment de la qual està situada en una determinada mida, per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

Art. 104 - Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el Pla General estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la
3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ QUARTA-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'ILLA

Art. 105 - Fondària edificable

És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

Art. 106 - Pati d'illa

És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

SECCIÓ CINQUENA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 107 - Solar

És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest Pla General i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

Art. 108 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2_{st}/m^2_s).

Art. 109 - Edificabilitat màxima de parcel·la

S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).

Art. 110 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

Art. 111 - Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2_{st}/m^2_s).

Art. 112 - Densitat màxima d'habitatges neta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

Art. 113 - Ocupació màxima de la parcel·la

És la superfície màxima resultat de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.

Art. 114 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació

És el terreny lliure de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, ets.).

Art. 115 - Pati davanter i posterior de parcel·la

En aquelles zones en les que l'edificació es construeix de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

- a) Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reculada respecte la de l'alineació de vial.
- b) Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa

Art. 116 - Dimensions i mida de la parcel·la

Són aquelles que fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

Art. 117 - Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

Art. 118 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

És el punt adoptat per calcular l'alçada reguladora a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la.

Art. 119 - Nombre de plantes referit a la parcel·la

És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

Art. 120 - Planta baixa referida a la parcel·la

1. És aquella planta amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present Pla General.
2. La part de planta semi- soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Art. 121 - Separacions mínimes

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

Art. 122 - Tanques

És l'element de tancament d'una parcel·la.

Art. 123 - Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica

1. És el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
2. En els casos en que el terreny presenti transformacions prèvies i / o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents del vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

Art. 124 - Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat.
2. La definició de la Unitat Mínima de Projecte té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garanteix que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per una altra part, en els solars pendents d'edificar, garanteix una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat.

SECCIÓ SISENA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PROPIA EDIFICACIÓ

Art. 125 - Posició de l'edificació

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

Art. 126 - Edificació principal

És l'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

Art. 127 - Edificació auxiliar

És aquella edificació, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, destinada a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixer de control i altres similars.

Art. 128 - Planta baixa

És la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

Art. 129 - Planta soterrani

És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.

Art. 130 - Plantas pis

Són totes aquelles plantes que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sobrecoberta.

Art. 131 - Planta coberta

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.

Art. 132 - Planta sobrecoberta

És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que és situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la planta coberta, essent l'últim forat real.

Art. 133 - Volum màxim d'un edifici

És el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

Art. 134 - Mitgera

És la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

Art. 135 - Cossos sortints oberts

Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici no habitables però ocupables (com els balcons) que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

Art. 136 - Elements sortints

Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana de l'edificació. Els elements no permanents (rafecs, tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

Art. 137 - Patís de llum

Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espai lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.

Art. 138 - Composició de la façana

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

CAPÍTOL TERCER.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA

Art. 139 - Finca

És la porció de sòl no urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

Art. 140 - Finca mínima

És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal que estableix la normativa vigent.

Art. 141 - Sòl lliure de la finca

És aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per ampliació de les condicions d'edificació e cada zona (ocupació, separació a límits, etc.).

Art. 142 - Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisagístiques de cada territori rural

Art. 143 - Unitat d'explotació productiva

És el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per una mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.

SECCIÓ SEGONA-
DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 144 - Posició de l'edificació

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació a l'interior de la finca.

Art. 145 - Separacions mínimes

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.

Art. 146 - Edificabilitat màxima

És el sostre màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concreta. S'expressa en metres quadrats (m²)

Art. 147 - Volum edificable màxim d'un edifici

És el volum màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concreta. S'expressa en metres cúbics (m³)

Art. 148 - Ocupació màxima d'una finca

És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.

Art. 149 - Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

És aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.

Art. 150 - Composició de la façana i volum de les edificacions rurals

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el sòl no urbanitzable. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

CAPÍTOL QUART.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 151 - Parcel·la

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

Art. 152 - Parcel·lació

1. Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a vint - i - cinc graus (25°)
2. En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicats els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 153- Front mínim de parcel·la

1. La façana mínima de parcel·la és aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi ha prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
2. Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcials, Especial o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà, existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
3. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER

Art. 154 - Alineació del carrer o vial

1. Aquesta condició ve determinada en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)
2. En el tipus d'ordenació regulat en aquesta Secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer, excepte en els casos de reculada permesa com a condició particular per a cada zona.
3. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són les següents:

- a) Alineacions reculades a tot el frontal d'alineació de l'illa entre dos carrers consecutius.

Les alineacions reculades d'aquesta modalitat s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al municipi, perquè el destini a l'eixamplament de vial i les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

Aquestes reculades no donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions de volum.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, que facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny. Per assegurar l'obligació de satisfer les despeses d'urbanització, l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real suficient.

- b) L'alineació reculada a la totalitat de les plantes d'un edifici no es permet

- c) Alineacions reculades a plantes pis

Les reculades d'aquesta modalitat, o sigui, en plantes pis, es permeten si concorren els següents requisits:

- * Que mantinguin la façana amb elements
- * Que la reculada es planteji a partir de l'alçada mínima
- * Que l'oposició entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes pels patis de llum mixtos.
- * Les mitgeres que quedin al descobert com a resultat de la reculada es tractaran obligatòriament com la façana a carrer al qual reula.

En matèria de reculades, a més de les regles anteriors, en la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 1,80 m. i l'alçada lliure màxima de 3,60 m. És necessari que aquesta actuació es faci per a la totalitat de la façana d'una illa.

3. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures grafat en els plànols de qualificació, desenvolupament i gestió de sòl d'aquest Pla General, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasant per part dels Serveis Tècnics Municipals.

Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafat en el plànol.

Art. 155 - Rasant de l'alineació de carrer o vial

Es determina com la intersecció del pla de l'alienació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

Art. 156 - Amplada de carrer o vial

1. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.
2. Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
3. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyaments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.
4. S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
5. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniformes.

L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic.

Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeix i urbanitza amb subjecció a les normes sobre execució.

Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 157 - Alineació de l'edificació

Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) , per aquelles zones en les que la posició de l'edifici se situa respecte l'alineació de carrer o vial.

Art. 158 - Alçada reguladora referida al carrer

L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre de plantes màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona i ve indicada en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

Art. 159 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, se seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer
 - a) Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència de nivell és més de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 1,50 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per a que això no passi. A cada un dels trams de l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà
 - a) Si l'alçada fos la mateixa de cada cara del vial, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
 - b) En els casos d'illes totalment edificables, les alçades reguladores més altes es podran portar pel carrer més estret fins a una longitud equivalent al doble de l'ample d'aquest carrer, amb un màxim de 20 m.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis amb façana a places

Les alçades reguladores màximes determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxin. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindrà en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran consideració de places.

5. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

6. Carrers que incorporen altres sistemes generals o bàsics

Quan el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com línies de transport d'energia o de gas, llits de riu o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial equivalent al doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes de càlcul de l'alçada reguladora.

Art. 160 - Nombre de plantes referit al carrer

El nombre de plantes màxim s'estableix per a cada zona en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/ 1: 1.000).

Art. 161 - Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 60 cm. per sobre i 60 cm. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en què, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la posició inferior, per aquest mateix tipus d'ordenació; en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 m.
3. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineació a vial, als efectes de possibilitar i regular els cossos sortints, serà de 4,00 m

Art. 162 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora

1. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior a una alçada no superior a la reguladora màxima i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
 - c) Les baranes anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el 1,20 m.
 - d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,20 m. si son opacs.

- e) Sortides de caixa d'escala a una distància de la línia de façana igual o superior als 3,00 m. en obres de nova planta.
- f) Els elements tècnics de les instal·lacions, que en els tres primers dies de les instal·lacions i en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota les pendents de coberta.
- g) Els elements decoratius.

SECCIÓ TERCERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'ILLA

Art. 163 - Fondària edificable

La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

Art. 164 - Pati d'illa

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa, quan sigui permesa, només podrà entendre's referit a la rasant del carrer, fins a la profunditat que fixen els plànols normatius de la Sèrie O.4 (E / 1:1.000)

SECCIÓ QUARTA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 165 - Solar

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - accés rodat
 - encintat de voreres
 - pavimentació de calçada i voreres
 - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües

- enllumenat públic
- xarxa de sanejament

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeix de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitat i, amb aquesta finalitat, en els procediments d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art.41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

3. Per a la consideració de solar, les parcel·les a més a més han de tenir façana a vial d'ús i domini públic i constar com a independents; en cas contrari, no s'atorgarà llicència d'obres d'edificació.
4. Per a l'edificació o ús urbanístic de solars, els projectes corresponents han de garantir la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior a les necessitats dels habitatges construïbles i d'altres usos, d'acord amb els paràmetres d'aquestes Normes i les ordenances municipals.

Art. 166 - Regularització de solars

1. Quan entre les partions laterals de dos solars i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65 graus, l'Ajuntament denegarà les llicències d'edificació si, prèviament, els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels límits dels seus solars mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.
2. Si algun dels propietaris es negués a la regularització voluntària, l'Ajuntament, d'ofici o a petició de l'interessat, portarà a terme el corresponent expedient de normalització de finques d'acord amb el que estableix el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 167 - Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació

En sòl urbà s'estableix en 6,00 mts. l'amplària mínima de la façana de tots els solars edificables, amb les dues excepcions següents:

- a) A les zones existents, quan sigui palesa la impossibilitat física d'eixamplar l'amplada dels solars
- b) A les zones de nova urbanització quan es destinin els terrenys a la construcció d'habitatges de protecció i siguin objecte d'Estudi de Detall degudament aprovat.

SECCIÓ CINQUENA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PROPIA EDIFICACIÓ

Art. 168 - Edificabilitat màxima de parcel·la

L'edificabilitat màxima de parcel·la serà la que resulti d'aplicar els paràmetres fixats en els plànols normatius de la Sèrie O.4 (E / 1:1.000)

Art. 169 - Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes o en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1:1.000), segons la posició - ocupació màxima grafiada en els mateixos.

Art. 170 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Els espais interior de l'illa quedaran lliures d'edificacions.
2. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcament, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'enjardinament de l'espai interior d'illa.
3. Pel que fa a la planta baixa, en el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior. A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15,00 m. o bé mitjançant un

Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3,00 m.

Art. 171 - Dimensions i mida de la parcel·la

1. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, de l'edificació.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

Art. 172 - Alçada reguladora referida a la parcel·la

L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà segons els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

Art. 173 - Planta baixa

1. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari la planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. i mínima de 3,00 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
2. No s'admet la planta entresolat, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

Art. 174 - Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. No més podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.
3. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

Art. 175 - Plantes pis

1. L'alçada lliure de les plantes pis serà almenys de 2,60 m.
2. En les dependències de serveis que no siguin sales d'estar, menjadors, cuines o dormitoris, aquesta alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,10 m.

Art. 176 - Planta coberta

1. La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.
2. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim de 30%
3. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

Art. 177 - Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
2. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.
3. En alineació a carrer, la planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant estudi de detall. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjar real o possible.

Art. 178 - Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

- a) El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima d'un.
 - b) Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici, però amb un pendent de coberta de 45% i separat 3,00 m. dels plans o de façana.
4. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.

Art. 179 - Mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar en materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana. En el cas en què la diferència d'alçada superi una planta, la retirada de la façana de més alçada serà obligatòria.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos, per poder edificar s'haurà de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. Les obertures que es projectin en les façanes anterior o posterior, i a celoberts i patis de ventilació, s'han de separar un mínim de 0,60 m. de l'eix de la mitgera.

Art. 180 - Patis de llum i ventilació

1. Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i la superfície mínima dels patis, segons l'alçada total, és la següent:

Alçada:	6 m.	7 a 10 m.	10 a 12 m.	12 a 15 m.
Sup. mínima	4 m2	6 m2	9 m2	10 m2

2. Als efectes de dimensions dels patis, no es computaran els elements construïts sobre l'alçada reguladora.
3. Els llums rectes de les dependències, mesurades normalment a la façana del pati, a l'eix de cada forat, des d'aquesta fins al mur més proper, no seran inferiors a 2,00 m.

No es permetran estrangulacions que donin lloc a dimensions inferiors a 1,00 m.

Art. 181 - Composició de la façana

1. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
2. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters individuals. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipaments públics, etc.)
4. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anterior, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.
5. Els elements tècnics que afectin a la façana sol·licitaran la llicència corresponen i s'integraran en el conjunt de l'edifici.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 182 - Parcel·la

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

Art. 183 - Parcel·lació

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
2. Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a vint - i - cinc graus (25°)

En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicats els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 184 - Front mínim de parcel·la

1. La façana mínima de parcel·la és aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi ha prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
2. Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans parcials, Especial o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà, existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.

3. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 185 - Solar

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - accés rodat
 - encintat de voreres
 - pavimentació de calçada i voreres
 - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
 - enllumenat públic
 - xarxa de sanejament
2. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeix de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitat i, amb aquesta finalitat, en els procediments d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art.41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

3. Per a la consideració de solar, les parcel·les a més a més han de tenir façana a vial d'ús i domini públic i constar com a independents; en cas contrari, no s'atorgarà llicència d'obres d'edificació.
4. Per a l'edificació o ús urbanístic de solars, els projectes corresponents han de garantir la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior a les necessitats dels habitatges construïbles i d'altres usos, d'acord amb els paràmetres d'aquestes Normes i les ordenances municipals.

Art. 186 - Regularització de solars

1. Quan entre les partions laterals de dos solars i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65 graus, l'Ajuntament denegarà les llicències d'edificació si, prèviament, els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels límits dels seus solars mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.
2. Si algun dels propietaris es negués a la regularització voluntària, l'Ajuntament, d'ofici o a petició de l'interessat, portarà a terme el corresponent expedient de normalització de finques d'acord amb el que estableix el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 187 - Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació

En sòl urbà s'estableix en 6,00 m. l'amplària mínima de la façana de tots els solars edificables, amb les dues excepcions següents:

- a) A les zones existents, quan sigui palesa la impossibilitat física d'eixamplar l'amplada dels solars
- b) A les zones de nova urbanització quan es destinin els terrenys a la construcció d'habitatges de protecció i siguin objecte d'Estudi de Detall degudament aprovat.

Art. 188 - Edificabilitat màxima de sector

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada a l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució d'edificabilitat neta entre parcel·les són els següents:
 - a) Forma i mida de la parcel·la
 - b) Ocupació màxima de parcel·la
 - c) Longitud mínima de façana
3. La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana es regula a les normes aplicables a cada zona.

Art. 189 - Ocupació màxima de la parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.
2. Com a excepció al que es disposa en l'apartat anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establert pel Pla i per cada zona i, si no hi és, el que estableixen els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins un 30 % en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 190 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Aquells espais no ocupats per l'edificació, a resultes del tant per cent d'ocupació de parcel·la admès en un sector, tindran la consideració de lliures privats.
2. Aquests espais s'hauran de tancar amb tanca vegetal d'1,00 m. d'alçada com a mínim, en tot el perímetre que limita amb la via pública.
3. La propietat ve obligada al manteniment, conservació i neteja dels referits espais lliures privats.

Art. 191 - Dimensions i mida de la parcel·la

1. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

Art. 192 - Separacions mínimes

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions
- b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el Pla Parcial o Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la separació mínima entre dos edificis propers serà per a les noves edificacions la següent:

- | | |
|---|---------------------------------|
| - Edificis de PB, PB + 1PP i PB + 2PP | 6,00 m. |
| - Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP | 10,00 m. |
| - Edificis de PB + 5PP i PB + 6PP | 18,00 m. |
| - Edificis d'alçada superior a PB + 6PP | 25,00 m (en edificis existents) |

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Art. 193 - Tanques

S'aplicarà el que estableix aquestes Normes per les tanques en el sistema d'alineació de vial.

Art. 194 - Unitat mínima de projecte

1. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1.000)
2. L'unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

3. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent a l tractament de façanes.
4. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
5. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de Detall.

SECCIÓ TERCERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 195 - Posició de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Alçada màxima i nombre de límit de plantes
 - b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu d'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació son els següents:
 - a) L'alineació de l'edificació
 - b) Les cotes de referència de la planta baixa
 - c) L'alçada mínima
 - d) El nombre màxim de plantes
 - e) El perfil regulador

4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
 - a) Separació mínima entre edificacions
 - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

5. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
 - a) Configuració unívoca o precisa: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - Alineació d'edificació
 - Alçada màxima
 - Nombre màxim de plantes

 - b) Configuració flexible o variable: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - Perímetre regulador
 - Perfil regulador

6. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

Art. 196 - Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions:
 - a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
 - b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest Pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. No podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.
3. Les cotes fixades al Pla Parcial o Pla Especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents necessaris per justificar el canvi de cota.

Art. 197 - Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineació d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa. Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades, caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica, les Normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.
2. Alçada màxima i nombre de plantes
 - a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.
 - b) Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al Pla Parcial o Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes Urbanístiques.
 - c) Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades: les golfes resultants seran habitables en tant estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
 - Les baranes fins a una alçada de 1,80 m.

- Els elements tècnics de les instal·lacions
 - Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- d) En volumetria específica la planta sotacoberta computa a efectes d'edificabilitat per sobre una alçada lliure de 1,80 m.

Art. 198 - Paràmetres en la configuració flexible

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o Pla Especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals la Normativa indiqui alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

Art. 199 - Planta baixa

L'alçada lliure mínima de la planta baixa en edificacions segons composició de volums serà de 3,00 m.

Art. 200 - Cossos sortints

Els cossos sortints oberts es limitaran a un vol màxim de 50 cm.

CAPÍTOL SISÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 201 - Parcel·la

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.

Art. 202 - Parcel·lació

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
2. Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva perllongació a façana, sigui inferior a vint - i - cinc graus (25°)

En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicats els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 203 - Front mínim de parcel·la

1. La façana mínima de parcel·la és aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi ha prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
2. Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans parcials, Especial o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà, existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.

3. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar obligatòriament en el Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 204 - Solar

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:

- accés rodat
- encintat de voreres
- pavimentació de calçada i voreres
- xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
- enllumenat públic
- xarxa de sanejament

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeix de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitat i, amb aquesta finalitat, en els procediments d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art.41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

3. Per a la consideració de solar, les parcel·les a més a més han de tenir façana a vial d'ús i domini públic i constar com a independents; en cas contrari, no s'atorgarà llicència d'obres d'edificació.
4. Per a l'edificació o ús urbanístic de solars, els projectes corresponents han de garantir la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior a les necessitats dels habitatges construïbles i d'altres usos, d'acord amb els paràmetres d'aquestes Normes i les ordenances municipals.

Art. 205 - Regularització de solars

1. Quan entre les partions laterals de dos solars i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65 graus, l'Ajuntament denegarà les llicències d'edificació si, prèviament, els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels límits dels seus solars mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.
2. Si algun dels propietaris es negués a la regularització voluntària, l'Ajuntament, d'ofici o a petició de l'interessat, portarà a terme el corresponent expedient de normalització de finques d'acord amb el que estableix el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 206- Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació

En sòl urbà l'amplària mínima de la façana de tots els solars edificables ve definida a la zona o subzona, amb les dues excepcions següents:

- a) A les zones existents, quan sigui palesa la impossibilitat física d'eixamplar l'amplada dels solars
- b) A les zones de nova urbanització quan es destinin els terrenys a la construcció d'habitatges de protecció i siguin objecte d'Estudi de Detall degudament aprovat.

Art. 207 - Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les Normes aplicables en la zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 208 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. El sòl lliure d'edificació estarà destinat a verd privat.
2. En aquests espais, queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres en el seu estat primitiu, amb superfície màxima de 50 m², alçada 3,5 m. sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers, amb independència de les construccions auxiliars.
3. Quan els garatges és situïn en substitució de terres i retirats de l'alineació del carrer, la totalitat de la superfície de la rampa d'accés es computarà dins dels 50 m² de la superfície màxima.

Art. 209 - Dimensions i mida de la parcel·la

Es precisen en detall a la reglamentació de cada zona

Art. 210 - Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes Urbanístiques.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents situats dins una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propera que estan construïts i que siguin més alts. També s'establiran valors mínims a aquestes separacions en algunes zones.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'unihabitatges, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Art. 211 - Tanques

1. Les tanques que donin a vials públics, dotacions o espais verds, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-se en part, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial.

En aquests casos, l'espai intermedi entre edificacions i alineació pública s'haurà de mantenir, i sistematitzar amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques a tots els límits de parcel·la, en cap cas podrà excedir de 1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny o rasant de l'espai públic, i dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca.
3. Quan existeixi un mur de contenció els 0,80 m. opacs estaran inclosos en l'alçada del citat mur.

Art. 212 - Adaptació topogràfica del terreny

Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencials o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

- a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'0,80 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
- b) Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques 3,00 m. per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.
- c) Les plataformes d'anivellació que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada /base) mesurats des de 0,80 m. per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

Art. 213 - Unitat mínima de projecte

1. L'unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i

composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

2. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent a l tractament de façanes.
3. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
4. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de Detall.

SECCIÓ TERCERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 214 - Posició de l'edificació

1. El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part de volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 215 - Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més de 60 cm. en relació amb la cota natural del terreny.

Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de planta baixa o part de planta baixa.

2. Per damunt l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior, situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades fixat en 0,50 m.
A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.
En edificació aïllada la planta sotacoberta computa a efectes d'edificabilitat per sobre una alçada lliure de 1,80 m.
- b) Les golfes seran habitables sempre que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- d) Les baranes amb una alçada màxima de 0,90 m.
- e) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

3. Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes palafítics, i en aquest cas no computarà, a efectes d'edificabilitat, la part de planta que es trobi totalment oberta.

Els volums que interrompen eventualment la continuïtat de l'espai obert, tals com cossos d'escala, ascensors, volums tècnics, espai de consergeria, locals comercials i similars, computaran a efectes de càlcul de la superfície màxima del sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

Art. 216 - Planta baixa

L'alçada lliure mínima de la planta baixa en edificacions aïllades serà de 2,60 m.

Art. 217 - Cossos sortints

En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte aquests cossos sortints.

CAPÍTOL SETÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA FINCA

Art. 218 - Finca mínima

1. Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.
2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granjes). En aquest cas, no es considerarà edificació les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'Octubre e 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i pesca de la Generalitat de Catalunya.
3. Per obtenir la condició de finca mínima en les zones qualificades d'agrícoles, d'aquest Pla General, excepcionalment i justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, podran agrupar-se diferents finques, continues discontinues que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44 - 3 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte de conseguir la superfície mínima establerta, sempre i quan la finca sobre la que es pretengui construir tingui una superfície mínima de 4.000 m² i la resta de finques siguin inscrites al Registre de la Propietat com a inedificables.

Art. 219 - Adaptació topogràfica del terreny

Les plataformes de nivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes de nivellació no serà superior a 3,00 m. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.
- b) En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i la inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2,00 m.

Art. 220 - Tanques

1. Les tanques de les finques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
2. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.

Art. 221 - Sòl lliure de la finca

Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per ampliació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

Art. 222 - Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural i que en el cas de la ciutat del Masnou s'exemplifica amb la vegetació autòctona existent
3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir.
4. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions.
5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
6. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

Art. 223 - Unitat d'explotació productiva

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per una mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.

2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal.
3. Les divisions existents entre propietats a l'interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, es consideraran inexistents a efectes de separacions mínimes que tindrien de respectar les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacle)

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 224 - Tipus d'edificacions

1. El tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable són les següents:
 - a) Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural
 - b) Noves edificacions destinades a habitatge rural
 - c) Magatzems
 - d) Granjes
 - e) Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen en els articles que regulen les zones del sòl no urbanitzable dins aquesta Normativa Urbanística del Pla General.
3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa l'art. 22 de la Llei 6 /1988 Forestal de Catalunya de 30 de març i garantiran que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret 35 / 1990 de 30 de gener sobre l'unitat mínima forestal.

Art. 225 - Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació a l'interior de la finca.
2. En el sòl no urbanitzable la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els establerts en cada zona.

3. Tanmateix la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos del sòl no urbanitzable: les proteccions de les línies elèctriques d'Alta Tensió que creuen el sòl no urbanitzable, les servituds de pas o de regs existents entre diferents finques etc.

Art. 226 - Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
 - a) La naturalesa pròpia del límit
 - b) El tipus d'edificació concreta

Art. 227 - Composició de la façana i volum de les edificacions rurals

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el sòl no urbanitzable. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el que estan ubicades
3. L'incompliment de l'anterior condició general serà considerat motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

CAPÍTOL PRIMER.-

CLASSIFICACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 228 - Classificació general dels usos i les activitats

1. Definició d'activitat

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAEE - 93).

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig, que aprova el seu Reglament).

2. Definició d'instal·lació

Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

3. Classificació general dels usos

3.1 Usos específics

Són agrupacions d'activitats segons la funció urbanística.

El present Pla General defineix la correspondència entre grups d'activitats i usos específics.

3.2 Usos genèrics

Són agrupacions dels usos específics segons la funció urbanística

3.3 Usos generals

Són agrupacions d'usos específics admesos i majoritaris en un determinat espai en el que dominen sobre altres usos generals.

3.4 Usos globals

Són agrupacions d'usos específics segons quantificació i localització indicativa per a cada règim jurídic del sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable)

4. Classificació dels usos segons el grau de permissibilitat

4.1 Usos dominants

Són aquells usos generals que caracteritzen una zona o sistema

4.2 Usos principals

Són aquells usos específics que el Pla General estableix com a majoritaris respecte als altres usos específics que puguin establir-se en una zona, subzona o sistema.

4.3 Usos compatibles

Són els altres usos específics admesos a la zona, subzona o sistema, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals i que es mantenen en una proporció minoritària.

4.4 Usos no compatibles

Són usos específics que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament causa interferències greus amb els usos principals.

4.5 Usos complementaris

Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles i que els complementen mantenint-se en una proporció minoritària. Els usos complementaris no entraran en contradicció amb els principals i compatibles.

Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

- * Plurihabitatge
- * Comerç gran
- * Hoteler
- * Recreatiu
- * Indústria urbana
- * Indústria agrupada
- * Indústria separada
- * Estació de servei

5. Classificació dels usos segons la seva titularitat

5.1 Usos públics

Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic.

5.2 Usos privats

Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.

5.3 Usos comunitaris

Són aquells usos realitzats per l'Administració o pels particulars en béns de domini públic o propietat privada mitjançant qualsevol tipus d'ocupació, i quin interès fonamental es de caràcter comunitari per al conjunt dels ciutadans.

5.4 Usos col·lectius

Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu de públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

6. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme

6.1 Usos provisionals

Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució del Pla General.

Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2) de la L.U.R. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

6.2 Usos fora d'ordenació

Els usos existents abans de l'aprovació inicial del Pla General i que hi resultin disconformes.

Els hi serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

Art. 229 - Tipologia i definició dels usos generals del territori

1. A efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:

- a) Residencial
- b) Terciari
- c) Industrial
- d) Rural
- e) Comunitari

2. El present Pla General defineix els usos generals de la forma següent:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de ús residencial els usos genèrics d'habitatge i de residència.

b) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús de serveis els usos genèrics de comerç i servei.

d) Ús industrial

Comprèn les activitats industrials, les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús industrial els usos genèrics de taller, indústria, logística i magatzem

e) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos genèrics d'aprofitament intensiu dels recursos, el productiu - ambiental, la conservació de la diversitat biològica i el paisatge.

f) Ús comunitari

Comprèn aquells usos d'interès comunitari o col·lectiu que formen part de l'estàndard legal per dotar al municipi .

Les presents Normes Urbanístiques inclouran dins de l'ús comunitari els usos genèrics d'infraestructura de comunicació, d'infraestructura de serveis, d'espai lliure, d'equipament i dotació comunitària.

Art. 230 - Tipologia i definició dels usos genèrics del territori

1. Els usos específics s'agrupen en la següent tipologia d'usos genèrics:

- a) Habitatge
- b) Residència
- c) Comerç
- d) Servei

- e) Taller
- f) Indústria
- g) Logística
- h) Magatzem
- i) Aprofitament intensiu dels recursos
- j) Productiu - ambiental
- k) Conservació de la diversitat biològica
- l) Paisatge
- m) Infraestructura de comunicació
- n) Infraestructura de serveis
- o) Espais lliures
- p) Equipament i dotació comunitària

2. El present Pla General defineix els usos genèrics de la forma següent:

a) Habitatge

Tot recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en que va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per ser habitat per persones i no està totalment destinat a altres finalitats o, si no fos així, està realment habitat.

Es poden distingir tres grups d'habitatges:

- Habitatge lliure: és aquella construcció residencial sense ajut públic i que, en conseqüència no té regulació oficial en el seu tamany i quin lloguer o venda pot realitzar-se amb les úniques regles del mercat.
- Habitatge de promoció pública: és aquella residència realitzada íntegrament pels organismes oficials, quasi sempre amb una finalitat social. Tota la gestió, des de l'obtenció inicial del sòl, fins l'entrega final dels habitatges és a càrrec dels organismes públics corresponents.
- Habitatge de protecció oficial: és el conjunt d'allotjaments realitzats d'acord amb els diferents règimens d'ajut públic, en la seva major part inclosos en el concepte d'habitatge social. Aquests tipus d'habitatges es poden realitzar per promotors privats, que s'acullen a normativa pública específica que fixa límits de preus a la seva lliure comercialització durant un temps determinat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús d'habitatge, l'unihabitatge, el plurihabitatge i l'habitatge rural.

b) Residència

Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

c) Comerç

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Aquestes activitats habitualment es desenvolupen en establiments comercials, és a dir, tots aquells locals i instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

Els establiments comercials poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial.

d) Servei

Comprèn les activitats de servei.

Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús terciari, les oficines, els despatxos professionals, els establiments hotelers, els serveis recreatius, els establiments de restauració, etc.

e) Taller

Comprèn aquells establiments amb activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús de taller, els tallers artesanals, els tallers d'altres activitats i els tallers de manteniment de vehicles i motocicletes.

f) Indústria

Comprèn les activitats industrials, les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús industrial, les indústries urbanes, les indústries agrupades i les indústries separades.

g) Logística

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies.

h) Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, amb exclusiu subministre a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

i) Aprofitament intensiu dels recursos

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament intensiu dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús d'aprofitament dels recursos naturals, els usos agro - industrials inclosos els conreus forestals i els conreus forçats, les activitats ramaderes, els magatzems agrícoles, etc.

j) Productiu - ambiental

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament extensiu o tradicional dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc; incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.

Aquestes activitats tenen una doble funció productiva i ambiental i utilitzen un conjunt de mètodes i tècniques, encaminades a l'obtenció de productes agrícoles, forestals, etc. compatibles amb les exigències del medi ambient i l'ús racional i sostenible dels recursos naturals.

k) Conservació de la diversitat biològica

Comprèn aquelles activitats que tenen com a funció la conservació i gestió de la diversitat específica o biodiversitat, entesa com la conservació del número d'especies i del número d'individus de cada una d'elles dins d'un ecosistema determinat.

Aquestes activitats es desenvoluparan d'acord amb el Conveni sobre Diversitat Biològica de 1993, en el que s'estableix l'aprofitament sostingut dels recursos naturals com a eix del manteniment de la biodiversitat.

l) Paisatge

Comprèn aquelles activitats dirigides a la intervenció i gestió del paisatge entès aquest com qualsevol part del territori, incloses les aigües interiors, tal com és percebut per les poblacions i quin aspecte resulta de l'acció de factors naturals i humans i de les seves interrelacions.

En aquests espais d'interès paisatgístic singular o comú, s'intervindrà en la defensa, potenciació i ordenació del paisatge i conservació del patrimoni cultural del territori, estimant el paisatge, en tant que element complex del medi ambient, de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, que recull importants funcions d'interès general en l'aspecte cultural, ecològic i social i constitueix un recurs econòmic de primer ordre per al municipi.

Aquestes activitats es desenvoluparan d'acord amb la Convenció Europea del Paisatge aprovada per la conferència interministerial del Consell d'Europa celebrada a Florència el 20.10.00 en la que s'estableix un seguit de mesures jurídiques, administratives, fiscals i financeres específiques que poden ser aplicades per a la protecció, gestió i ordenació dels paisatges.

m) Infraestructura de comunicació

Comprèn el conjunt d'elements constructius d'ús col·lectiu, destinats, bàsicament, a l'articulació d'un determinat àmbit territorial

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació el sistema de transport terrestre (viari i ferroviari) que conforma la xarxa de comunicacions del territori.

n) Infraestructura de serveis

Comprèn el conjunt d'elements constructius d'ús col·lectiu, destinats, bàsicament, a la prestació de serveis públics.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructures de serveis els centres i instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similar (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, etc).

o) Espais lliures

Comprèn el conjunt d'activitats a desenvolupar en els espais caracteritzats per la seva protecció natural o per l'ús comunitari o col·lectiu com a espai lliure, en els quals s'exclouen amb alguna excepció, la implantació d'edificacions i infraestructures.

Els espais que acullen aquest ús mediambiental són bàsicament els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Així podem distingir els següents:

- * Espais lliures urbans: places, àrees de circulació restringida a peu, àrees de joc, passejos, jardins públics o privats, parcs i alguns altres espais més residuals no edificables.
- * Espais oberts del territori: aquells espais de l'àmbit rural escassament ocupats, però no necessàriament espais lliures, en els que el sòl urbanitzat representa una petita proporció del total.

Entre aquests espais oberts s'inclouen:

- Espais rurals: espais agrícoles, forestals, erms, fora de la zona urbana quines funcions principals són les productives, mediambientals, culturals i didàctiques.

- Espais naturals: lleres fluvials, litoral, àrees d'interès natural i altres espais no destinats a un aprofitament productiu rellevant.

Les activitats o usos a desenvolupar en aquests espais es defineixen com de:

- * Conservació
- * Regeneració o restauració ambiental
- * Gestió responsable del territori (custodia del territori)
- * Educació ambiental
- * Recerca
- * Lleure

p) Equipament o dotació comunitària

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

En el concepte actual de qualitat de vida i d'oci, aquestes activitats d'interès col·lectiu constitueixen un element important en la configuració de l'espai urbà i territorial.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'equipament, els serveis comunitaris educatius, sanitaris, assistencials, associatius, culturals, esportius, administratius, religiosos, etc.

Art. 231 - Tipologia dels usos globals del territori

En base als nivells d'artificialització i reversibilitat, els usos específics s'assignen als usos globals següents:

a) Usos rurals

b) Usos periurbans

nivell 1

nivell 2

c) Usos urbans

Art. 232 - Definició d'usos rurals

Són aquells usos que compleixen alguna de les següents funcions:

- a) Funció soci-ecològica, dirigida a la protecció, conservació o promoció directa del medi rural - natural on s'ubica.
- b) Funció soci-econòmica, associada a l'aprofitament directe (in situ) d'algun recurs renovable natural: terres cultivables, aigua, massa vegetal.

Art. 233 - Definició d'usos urbans

Es consideren pròpiament urbans els usos d'habitatge, indústria, comerç, emmagatzematge, oficines, zones verdes urbanes, equipaments i els compatibles amb ells, tots els quals, mitjançant les relacions a través de les xarxes, caracteritzen el fet urbà.

Queden exclosos els usos tradicionals d'aquests tipus, consolidats i lligats a l'explotació de recursos naturals en el medi rural.

Art. 234 - Definició d'usos periurbans

1. Són periurbans els usos de sòl incompatibles pels seus efectes o tamany amb els usos definidors del fenomen urbà.
2. Els usos periurbans es defineixen com a usos del sòl que no són clarament naturals-rústecs, però tampoc pròpiament urbans. Podríem també anomenar-los usos rururbans.
3. La proliferació incontrolada d'usos periurbans forma part d'un procés més general de desurbanització i dispersió urbana.

Art. 235 - Característiques dels usos periurbans

1. La característica fonamental és la claredat de la transformació de l'estat convencionalment natural, associat a les lleres fluvials, les platges, l'agricultura tradicional o l'ús forestal.
2. Tenen un caràcter relativament " tancat " i predominantment monotemàtic.
3. Busquen localitzacions exteriors al continuum edificat, en terrenys no urbanitzats prèviament, si bé sovint són demandants de bona accessibilitat. Quan s'integren a la ciutat deixen de ser funcionalment periurbans, encara que, fins i tot en aquest cas, s'hauria de reconsiderar la seva classificació per motius fiscals i d'especificitat de les cessions obligatòries.

4. Ocupen sovint superfícies considerables de sòl (10 - 100 - 1000 Ha)
5. En el seu interior no hi ha vies ni carreres de pas oberts al trànsit general de caire urbà o metropolità. Com a norma habitual els seus sistemes locals tenen una finalitat lligada a l'ús predominant de la instal·lació i no estan al servei normal dels habitants de l'entorn més proper.
6. Pot tractar-se d'una infraestructura, d'un servei tècnic, d'un equipament o d'una instal·lació privada, però quasi sempre tenen un interès d'abast col·lectiu, tret dels lligats a l'explotació dels recursos naturals (agroindústria, etc.)
7. El grau d'alteració del territori pot ser molt variat, però en tots els casos els índexs d'ocupació i d'edificabilitat són molt baixos.
8. Molts d'ells tenen requeriments molt precisos d'ubicació
9. Poden ser útils per a trencar els creixements en taca d'oli i ser utilitzats com elements separadors, en el sentit físic, i altres vegades com a connectors simbòlics de trames urbanes inconnexes.

Art. 236 - Usos en principi periurbans

En base a les característiques definides en l'article anterior, són en principi periurbans:

- A. Els usos no rústecs convencionals, però associats complementàriament a una activitat rural per motius d'eficiència en la conservació i realització de l'activitat principal. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- B. Els usos associats a una activitat principalment periurbana, indispensable per a la realització d'aquesta. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- C. Els equipaments i dotacions (públics o privats) d'interès col·lectiu, que s'hagin d'ubicar fora del sòl urbà per imperatius altres que el preu del sòl:
 - C1. legals, derivats dels requisits establerts en les diferents legislacions sectorials.
 - C2. tècnics, pràctics o estratègics per a la realització d'una activitat de caràcter científic, educatiu, d'oci, de patrimoni cultural, de seguretat ciutadana.
 - C3. d'interès comarcal o d'àmbit superior amb necessitats de grans superfícies i bona accessibilitat.

Art. 237 - Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable

Els usos susceptibles d'ésser considerats periurbans i ser admesos en principi en el sòl no urbanitzable seran sotmesos a uns controls qualitatius i quantitius per comprovar el grau d'acceptació de cada cas particular, amb la finalitat d'evitar els perills de concentració i avaluar, si cal, els impactes ambientals i funcionals sobre l'entorn, especialment el més proper.

Art. 238 - Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat

En base a la superfície artificialitzada i a la part edificada d'aquesta superfície els usos periurbans es classifiquen en dos grups:

1. Usos periurbans de nivell 1

Es caracteritzen per un grau d'artificialització baix i reversibilitat fàcil que els acosta als usos rurals tradicionals. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada menor o igual a 1 Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual al 5 %.

2. Usos periurbans de nivell 2

Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i per una difícil reversibilitat, que els acosta a usos de tipus urbà. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada més gran d'1 Ha o amb la part corresponent de superfície edificada de més del 5 %.

Art. 239 - Classificació dels usos específics

1. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els cinquanta - nou usos específics següents:

1. Unihabitatge aïllat
2. Unihabitatge adossat
3. Unihabitatge aparellat
4. Unihabitatge arrengrerat
5. Plurihabitatge aïllat
6. Plurihabitatge agrupat
7. Habitatge rural
8. Residència especial
9. Residència mòbil

10. Turisme rural
11. Hoteler

12. Comerç petit
13. Comerç mitjà
14. Comerç gran

15. Oficina
16. Servei de restauració
17. Servei recreatiu
18. Servei educatiu
19. Servei sanitari
20. Servei assistencial
21. Servei esportiu
22. Servei cultural
23. Servei associatiu
24. Servei administratiu
25. Servei religiós
26. Servei urbà
27. Estació de servei
28. Aparcament

29. Taller artesanal
30. Taller
31. Tallers de manteniment de vehicles

32. Indústria urbana
33. Indústria agrupada
34. Indústria separada

35. Logística i transport

36. Magatzem

37. Agro - industria
38. Pecuari
39. Silvícola
40. Extractiu

41. Agrícola tradicional
42. Forestal

43. Ecològic - conservació

44. Paisatgístic

45. Lleure

46. Viari

47. Ferroviari

48. Servei tècnic

49. Servei viari

50. Equipament educatiu

51. Equipament sanitari

52. Equipament assistencial

53. Equipament esportiu

54. Equipament cultural

55. Equipament associatiu

56. Equipament administratiu

57. Equipament religiós

58. Equipament de cementiri

59. Equipament de servei urbà

Art. 240 - Definició dels usos específics

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Unihabitatge aïllat

És aquell habitatge situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent, en edifici aïllat amb accés exclusiu o independent.

2. Unihabitatge adossat

Es consideren habitatges adossats l'agrupació horitzontal de dues edificacions situades en solars colindants al mateix front de vial que es construeixen de forma contigua, sense deixar separació entre elles, tractant-se com un únic projecte amb façana d'una mateixa composició arquitectònica, no necessàriament idèntica. Els habitatges adossats han d'acomplir individualment amb els paràmetres edificatoris de la zona, així com, la façana mínima i superfície mínima del solar establerta per la normativa urbanística.

3. Unihabitatge aparellat

Es considera edificació en unihabitatge aparellat el conjunt format per dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells, situat en un únic solar de façana i superfície mínima.

4. Unihabitatge arrenclerat

Es considera edificació en unihabitatge arrenclerat el conjunt format per més de dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells amb accés rodat des de la via pública i ordenat amb el seu front de major longitud respecte de l'alineació oficial del carrer.

El conjunt d'unihabitatges arrenclerats amb parcel·la comú estarà constituït com a màxim per agrupacions de nou habitatges.

5. Plurihabitatge aïllat

És aquell edifici aïllat situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

6. Plurihabitatge agrupat

És aquell edifici agrupat amb un altre edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

7. Habitatge rural

És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústec en el qual està ubicat.

En el municipi del Masnou es considerarà habitatge rural únicament aquell que estigui inclòs en el llistat fixat en els articles corresponents al sòl no urbanitzable de les presents Normes Urbanístiques.

Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

8. Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

9. Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars.

Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

10. Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals

11. Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

12. Comerç petit

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn així, els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc), destinats a la venda o prestacions de serveis al detall amb una superfície total construïda que no supera els 500 m²

S'inclou en aquesta categoria el quiosc, entès com un comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m² construïts en instal·lacions provisionals, que s'implanten en espais públics, normalment en règim de concessió administrativa o similar.

13. Comerç mitjà

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc), destinats a la venda o prestacions de serveis en detall amb una superfície total construïda major de 500 m² i menor de 1.300 m²

14. Comerç gran

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els locals oberts al públic (botigues, galeries comercials, centres comercials, etc), destinats a la venda o prestacions de serveis en detall amb una superfície total construïda superior a 1.300 m²

L'autorització d'establiments comercials de gran superfície s'ajustarà al procediment establert per la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

15. Oficina

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

16. Servei de restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

17. Servei recreatiu

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Inclou els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius, esportius i similars.

A les diferents zones del Pla es definirà l'admissió d'aquest ús en funció de l'aforament.

18. Servei educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, salons de ball, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles privades o en centres docents homologats i que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19. Servei sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts desenvolupats en centres que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

20. Servei assistencial.

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. en centres que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament, d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

21. Servei esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

22. Servei cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en espais que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou les sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

23. Servei associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviqves, polítiques o similars que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els centres i espais associatius que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

24. Servei administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a organismes de l'Administració pública que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou les oficines i altres centres administratius que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

25. Servei religiós.

Comprèn els centres o edificis destinats les activitats dels diferents cultes religiosos que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Inclou els centres religiosos que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

26. Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries

Inclou els establiments per aquests tipus de serveis (com per exemple, els serveis funeraris) que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

27. Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

28. Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

29. Taller artesanal.

Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades les activitats que en ells es desenvolupen com quasi - innòcues (la seva potència màxima de motor és de 0,25 cavalls) d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal reguladora de les activitats, obres i instal·lacions.

30. Taller

Comprèn aquells tallers que no resulten compatibles amb l'ús residencial ja que produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

En aquesta categoria s'inclouen els tallers de fusteria, fusteria metàl·lica, serralleria, ferreria, arts gràfiques, confecció tèxtil, reparació de maquinària industrial, tapisseria, matriceria, marroquineria, obradors de pa, emmagatzematge de materials diversos i altres activitats anàlogues

31. Tallers de manteniment de vehicles.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial (rentat, oli, pneumàtics, accessoris...)

En aquesta categoria no s'inclouen els tallers del ram de planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

32. Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Inclou, entre altres, les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències greus sobre l'entorn.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indiqui l'Ordenança Municipal reguladora dels usos i les activitats, es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw. en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 Kw.

33. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

34. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

35. Logístic i de transport.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport i distribució de mercaderies en general, així com els espais d'aparcament destinats específicament als vehicles propis d'aquesta activitat.

S'inclouen també en aquest ús els recaders i les dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada.

36. Magatzem.

És aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

L'ús de magatzem es distingeix del logístic i de transport en tant que està funcionalment relacionat amb determinades activitats industrials o comercials.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

37. Agro - industria

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats de caràcter agro - industrial d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola de forma intensiva és a dir utilitzant un conjunt de mètodes, tècniques o sistemes per l'obtenció de productes agrícoles, mitjançant els quals es pretén aconseguir una alta productivitat (producte obtingut per unitat de superfície de conreu)

38. Pecuari

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar amb la finalitat d'obtenir d'ells: aliments, fibres, pells, ajuda en el treball, o simplement per al seu ús en activitats d'oci i lleure.

Inclou aquells usos ramaders intensius en els quals els animals són criats en captivitat (en granjes, gàbies, corrals o qualsevol altre recinte), amb l'objecte d'aconseguir la màxima eficiència en l'obtenció dels productes desitjats.

39. Silvícola

Comprèn les activitats de conreu intensiu dels boscos associats amb l'aprofitament forestal, en particular amb l'obtenció de fusta.

40. Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció i d'explotació minera a cel obert que inclouen les tasques o activitats d'aprofitament o explotació dels recursos minerals i altres recursos geològics que necessàriament requereixen l'aplicació de tècnica minera.

41. Agrícola tradicional

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que utilitzen un conjunt de tècniques, procediments o sistemes de producció, basats en els mètodes de producció agrícola tradicionals, i en els quals el factor productivitat (quantitat de producte obtingut per unitat de superfície o de conreu) no representa el factor determinant.

Aquesta forma extensiva de producció agrícola representa un dels mètodes més eficaços per fer compatibles l'obtenció de productes agraris amb la protecció del medi ambient i la conservació dels espais naturals.

Aquest ús comprèn l'agricultura ecològica, concepte que engloba el conjunt de mètodes i tècniques, encaminades a l'obtenció de productes agrícoles, compatibles amb les exigències de protecció del medi ambient i l'ús racional dels recursos naturals (aigua, sòl i patrimoni genètic)

42. Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

En aquest sentit, s'inclouran aquelles activitats que fomenten les funcions productives - ambientals com ara el manteniment i custòdia d'una massa forestal amb finalitats de caràcter més ambiental, l'obtenció de pastures pel bestiar, les tasques preventives per evitar incendis forestals, etc.

43. Ecològic - conservació

Comprèn aquells espais oberts o lliures protegits per a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi.

En aquest sentit, s'inclouen aquelles activitats que fomenten la preservació de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques, etc.

44. Paisatgístic

Comprèn aquelles activitats dirigides a la intervenció i gestió del paisatge entès aquest com qualsevol part del territori, incloses les aigües interiors, tal com és percebut per les poblacions i quin aspecte resulta de l'acció de factors naturals i humans i de les seves interrelacions.

En aquests espais d'interès paisatgístic singular o comú, s'intervindrà en la defensa, potenciació i ordenació del paisatge i conservació del patrimoni cultural del territori, estimant el paisatge, en tant que element complex del medi ambient, de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, que recull importants funcions d'interès general en l'aspecte cultural, ecològic i social i constitueix un recurs econòmic de primer ordre per al municipi.

En aquest sentit s'entendrà per:

- a) Protecció del paisatge: les actuacions pel manteniment de les característiques existents en un paisatge, justificades pel seu valor notable que prové de la seva particular configuració natural o del tipus d'intervenció humana que el concerneix.
- b) Gestió del paisatge: les actuacions dirigides, en la perspectiva del desenvolupament sostenible, a assegurar el manteniment regular dels paisatges i a harmonitzar les transformacions en ells induïdes per les necessitats econòmiques i socials.
- c) Ordenació del paisatge: les actuacions basades en projectes que continguin un sentit prospectiu ben sustentat, dirigides a realitzar nous paisatges i que tinguin en compte les aspiracions de les poblacions afectades.
- d) Objectius de qualitat paisatgística: la formulació per les autoritats públiques competents de les aspiracions de les poblacions en quant es refereix a les característiques del paisatge del lloc en el que viuen.

45. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

46. Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells pel subministrament de benzines i gasolis.

47. Ferrovitari.

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementaries.

48. Servei tècnic

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Inclou així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tot aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

49. Serveis viaris

Comprèn aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bascules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

50. Equipament educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació educativa, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

51. Equipament sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts en centres que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

L'ús d'equipament o dotació sanitària, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

52. Equipament assistencial.

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament

d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació assistencial, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

53. Equipament esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació esportiva, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

54. Equipament cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació cultural, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

55. Equipament associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu desenvolupades en centres que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació associativa, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

56. Equipament administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública que formen part del sistema bàsic d'equipaments de la ciutat.

L'ús d'equipament administratiu, independentment de la titularitat demanial o patrimonial de l'espai on s'ubiqui, mantindrà el seu caràcter d'ús públic o comunitari al servei directe dels ciutadans.

57. Equipament religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació religiosa, independentment de la titularitat de l'espai on s'ubiqui que habitualment ostentarà una determinada confessió religiosa o una entitat amb finalitats religioses, mantindrà el seu caràcter col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

58. Equipament de cementiri

Compren l'ús de cementiri en un recinte que forma part del sistema bàsic d'equipaments de la ciutat.

L'ús d'equipament de cementiri de titularitat pública municipal, mantindrà el seu caràcter d'ús públic al servei directe dels ciutadans.

59. Equipament de serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.) en determinades instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació de serveis urbans, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

Art. 241 - Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o pels sistemes generals o locals serà competència del Pla General.
2. La determinació dels usos compatibles o no compatibles serà competència del Pla General.

Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

A. En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o privada es podrà:

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial.

B. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Parcial d'iniciativa privada es regularan detalladament aquests usos específics i es podrà:

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Parcial.

C. En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre com a compatible o complementari un ús no compatible o prohibit regulat per aquest Pla General.

Art. 242 - Usos en soterrani

1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.
2. Els demés usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani, sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les Ordenances Reguladores de l'activitat.
3. En aquells casos que les plantes soterrani tinguin, per adaptació topogràfica, parts amb aparença de planta baixa podran abastar altres usos tant en la part que es consideri planta baixa com en la part de semisoterrani, sempre i quan computi a efectes d'edificabilitat, i s'ajusti a la normativa contra incendis i a les altres normes d'obligat compliment.

4. Aquells altres usos públics possibles en soterrani, els de magatzematge i aparcament o aquells que no impliquin l'estada perllongada de persones o activitats només podran ser admesos si compleixen la legislació sectorial vigent per cadascuna de les activitats.

CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS I LES ACTIVITATS

USOS GLOBALS

Usos rurals
Usos periurbans nivell 1
 nivell 2
Usos urbans

USOS GENERALS

USOS GENÈRICS

Residencial

Habitatge
Residència

Industrial

Taller
Indústria
Logística
Magatzem

Aparcament

Aparcament

Terciari

Comerç
Servei

Rural

Aprofitament intensiu de recursos
Productiu - ambiental
Paisatge
Conservació de la diversitat biològica
Paisatge

Comunitari

Espai lliure
Infraestructura de comunicació
Infraestructura de serveis
Equipament o dotació comunitària

USOS ESPECÍFICS

Segons la classificació en 59 usos específics de les NNUU de les NNSS

ACTIVITATS

Segons la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques - CCAE-

USOS			
GENERALS	GENÈRICS	ESPECÍFICS	GLOBALS
1. RESIDENCIAL	1.1 HABITATGE	1.1a Unihabitatge 1.1aa Aïllat 1.1ab Agrupat 1.1 aba Adossat 1.1 abb Aparellat 1.1 abc Arranjerat	Urbà Urbà Urbà Urbà
		1.1b Plurihabitatge 1.1 ba Aïllat 1.1 bb Agrupat	Urbà Urbà
	1.2 RESIDÈNCIA	1.1c Habitatge Rural 1.2a Residència especial 1.2b Residència mòbil 1.2c Turisme rural 1.2d Hoteler	Periurbà II Urbà Periurbà I Periurbà II Urbà / Periurbà II
2. TERCIARI	2.1 COMERÇ	2.1a Comerç petit 2.1b Comerç mitjà 2.1c Comerç gran	Urbà / Periurbà II Urbà Urbà
	2.2 SERVEI	2.2a Oficina 2.2b Servei de restauració 2.2c Servei recreatiu 2.2d Servei educatiu 2.2e Servei sanitari 2.2f Servei assistencial 2.2g Servei esportiu 2.2h Servei cultural 2.2i Servei associatiu 2.2j Servei administratiu 2.2k Servei religiós 2.2l Servei urbà 2.2m Estació de servei 2.2n Aparcament	Urbà Urbà / Periurbà II Urbà Urbà / Periurbà I / II Urbà Urbà Urbà / Periurbà I / II Urbà / Periurbà I / II Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà Urbà
3. INDUSTRIAL	3.1 TALLER	3.1a Taller artesanal 3.1b Taller 3.1c Taller de manteniment de vehicles	Urbà / Periurbà II Urbà Urbà
	3.2 INDÚSTRIA	3.2a Indústria urbana 3.2b Indústria agrupada 3.2c Indústria separada	Urbà Urbà Urbà
	3.3 LOGÍSTICA	3.3a Logística i transport	Urbà
	3.4 MAGATZEM	3.4a Magatzem	Urbà / Periurbà II

USOS			
GENERALS	GENÈRICS	ESPECÍFICS	GLOBALS
4. RURAL	4.1 APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS	4.1a Agro - indústria 4.1b Pecuari 4.1c Silvícola 4.1d Extractiu	Periurbà I Rural Rural Periurbà I
	4.2 PRODUCTIU - AMBIENTAL	4.2a Agrícola tradicional 4.2b Forestal	Rural Rural
	4.3 CONSERVACIÓ DE LA DIVERSITAT BIOLÒGICA	4.3a Ecològic -conservació	Rural
	4.4 PAISATGE	4.4a Pais atgístic 4.4b Lleure	Rural Rural
5. COMUNITARI	5.1 ESPAI LLIURE	5.1a Lleure	Urbà Periurbà I / II Rural
		5.1b Pais atgístic	Urbà / Rural
		5.1c Ecològic-conservació	Rural
		5.1d Agrícola tradicional	Rural
5.1e Forestal		Rural	
5.2 INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓ	5.2a Viari	Urbà/Periurbà I / II	
	5.2b Ferroviari	Urbà / Periurbà II	
5.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS	5.3a Servei tècnic	Urbà / Periurbà II	
	5.3b Servei viari	Urbà / Periurbà II	
5.4 EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA	5.4a Equipament educatiu	Urbà/Periurbà I / II	
	5.4b Equipament sanitari	Urbà / Periurbà II	
	5.4c Equipament assistencial	Urbà / Periurbà II	
	5.4d Equipament esportiu	Urbà/Periurbà I / II	
	5.4e Equipament cultural	Urbà/Periurbà I / II	
	5.4f Equipament associatiu	Urbà / Periurbà II	
	5.4g Equipament administratiu	Urbà / Periurbà II	
	5.4h Equipament religiós	Urbà / Periurbà II	
	5.4i Equipament de cementiri	Urbà / Periurbà II	
	5.4j Equipament de servei urbà	Urbà	

CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 243 - Definició d'activitat classificada

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal d'acord amb la Directiva 96 / 61 / CE i la Llei 3 / 1998, serà regulat a través de les corresponents Ordenances Municipals.
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els bens.

Art. 244 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de "Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats".)

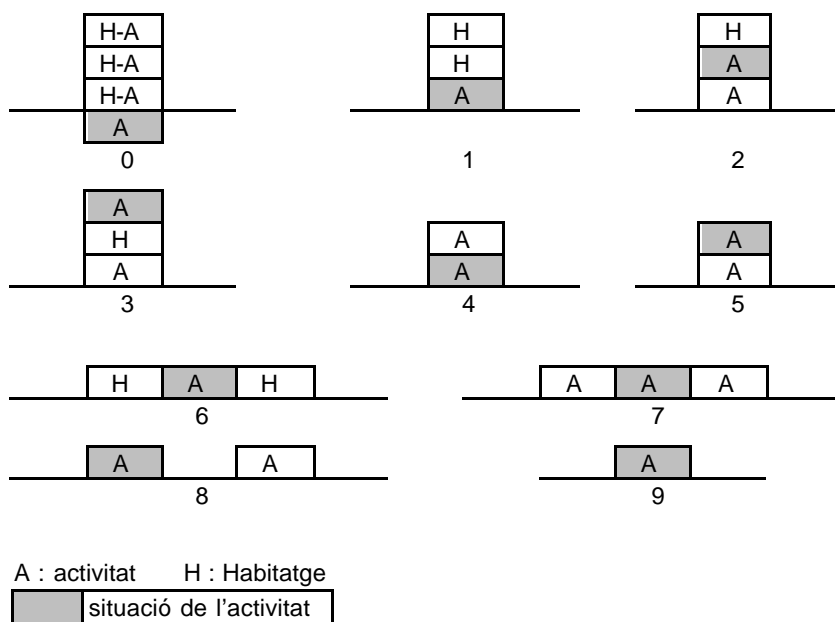
Art. 245 - Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. (*) Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

(*) Admet activitats de 1ª i 2ª categoria en soterrani d'acord amb les determinacions que es fixin en aquestes Normes del Pla General.




Gràfiques que representen les situacions relatives de les activitats



Art. 246 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		120 a 500 m	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		500m2 a 2500m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		Galeries Comercials	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Comerç i gran superfície (>2500m2)			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oficines i Serveis		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hoteler			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Restauració			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Recreatiu		<100 persones d'aforament	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>100 persones d'aforament	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria primera categoria			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria segona categoria			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria tercera categoria			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria quarta categoria			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Magatzems			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Serveis tècnics i mediambientals			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Tallers de reparacions Vehicles			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aparcament			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Estació de Serveis			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Educatiu		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sanitari assistencial		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Esportiu		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Associatiu		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cultural			■	■	■	■	■	■	■	■	■
Religiós		<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■

	Ús no permès		Ús permès
	Ús permès en soterrani o planta pis, sempre i quant part de l'activitat principal estigui ubicada en planta baixa.		

Art. 247 - Categories de l'ús industrial

1. Indústria de primera categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

Estan compresos en aquesta categoria els tallers artesanals definits per aquestes NNUU.

2. Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines a part no tindrà una potència superior a 5 Kw.

Estan compresos en aquesta categoria els tallers definits per aquestes NNUU, sempre que disposin de les corresponents mesures correctores, així com la indústria urbana.

3. Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn.

Comprèn la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Es refereixen a la indústria agrupada definida per aquestes NNUU.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

4. Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

Es refereixen a la indústria separada definida per aquestes NNUU.

Art. 248 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'Ordenança Reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 249 - Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 250 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 251 - Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 252 - *Impacte ambiental*

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, segons l'establert en el Decret 114/1988, de 7 d'abril, s'haurà d'acompanyar de l'Estudi d'Impacte Ambiental que valori les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes sobre el territori.

CAPÍTOL TERCER.-

REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

SECCIÓ PRIMERA.-

SOROLL I VIBRACIONS

Art. 253 - Definicions.

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-B1", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen.
2. Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Art. 254 - Projecte acústic.

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.
2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitari-assistencials.
3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüïtat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.
4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Art. 255 - Nivells màxims.

1. Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS SONORS	
		INTERIORS	EXTERIORS
H Zones unihabitatges, equipaments sanitaris	Dia Nit	35 30	65 50
M Zones plurihabitatges, equipaments educatius	Dia Nit	35 30	65 55
I Zones industrials i altres zones	Dia Nit	45 40	80 65

2. Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i I.
3. Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

Art. 256 - Regulació de les vibracions.

1. Els nivells màxims de vibracions admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

ZONA RECEPTORA	HORARI	NIVELLS DE VIBRACIONS
		LA màxim, dB
H i M Zones unihabitatges i plurihabitatges	Dia Nit	60 55
I Zones industrials	Dia Nit	65 60

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:
 - a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
 - b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
 - c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
 - d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
 - e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

- f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

Art. 257 - Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horari diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
H Zones unihabitatges	8 - 22	22 - 8
M Zones plurihabitatges	8 - 22	22 - 8

SECCIÓ SEGONA.-

CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 258 - Definicions

1. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.

Art. 259 - Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Art. 260 - Emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.
2. No es poden llençar a l'exterior, fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.
3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Art. 261 - Alçada de xemeneies.

L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

- NIVELL 3: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 4: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

SECCIÓ TERCERA.- AIGÜES RESIDUALS

Art. 262 - Definicions

1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:
 - a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.
 - b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:
 - 01 - producció agrícola
 - 02 - producció ramadera
 - 03 - serveis agrícoles i ramaders
 - 04 - caça i repoblació cinegètica
 - 05 - silvicultura
 - 06 - pesca
 - 11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i coqueries
 - 12 - extracció de petroli i gas natural
 - 13 - refinament de petroli
 - 14 - extracció i transformació de minerals radiactius
 - 15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.
 - 16 - captació, depuració i distribució d'aigua
 - 21 - extracció i preparació de minerals metàl·lics
 - 22 - producció i primera transformació de metalls
 - 23 - extracció de minerals no metàl·lics ni energètics. Turberes
 - 24 - indústries de productes minerals no metàl·lics
 - 25 - indústria química
 - 31 - fabricació de productes metàl·lics (excepte maquinàries i material de transport)
 - 32 - construcció de maquinària i equip mecànic
 - 33 - construcció de màquines d'oficina i ordinadors
 - 34 - construcció de maquinària i material elèctric

- 35 - fabricació de material electrònic
- 36 - construcció de vehicles automòbils i peces de recanvi
- 37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells
- 38 - construcció d'altre material de transport
- 39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars
- 41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs
- 43 - indústria tèxtil
- 44 - indústria del cuir
- 45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils
- 46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta
- 47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició
- 48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques
- 49 - altres indústries manufactureres

- c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m³/any.

- 2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.

Art. 263 - Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigües residuals

En funció dels possibles abocaments d'aigües residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.

Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Art. 264 - Condicions dels abocaments

- 1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.
- 2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

SECCIÓ QUARTA.-
RESIDUS SÒLIDS

Art. 265 - Definicions

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.
2. Residu industrial especial és aquell que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o pel seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials.
3. Residu industrial inert i assimilable a urbà és aquell que no és tòxic o perillós i no té efectes nocius, i no requereix un tractament específic per eliminar-lo.
4. Els tipus de residus que es classifiquen en un o altre grup vénen donats per l'Ordre de 17 d'octubre de 1984 de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunten com a annex IV, o de les normes que en el futur la substitueixin o modifiquin.

Art. 266 - Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids

En funció dels residus sòlids produïts, les activitats es classifiquen en dos grups:

Grup R: Activitats que produeixen residus industrials inerts i assimilables a urbans.

Grup S: Activitats que produeixen residus industrials especials.

Art. 267 - Tractament de residus

1. Totes les empreses productores de residus industrials especials estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent.
2. La recollida, el transport, l'eliminació i el reciclatge dels residus industrials, principalment els especials, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa de la Generalitat de Catalunya següent:
 - a) Llei 6/83, del 7 d'abril, modificada per les següents Disposicions: Llei 15/87, del 9 de juliol, i Decret Legislatiu, 2/86, del 4 d'agost.
 - b) Decret 142/84, de l'11 d'abril.
 - c) Ordre del 17 d'octubre de 1984.

- d) Ordre de 6 de setembre de 1988.
 - e) Decret 2/91, del 26.09.91, DOGC 2498 de 27.9.91, pel qual s'aprova la Refosa de Textos Legals vigents en matèria de Residus Industrials,
 - f) Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.
 - g) Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
 - h) I d'altres normes que les substitueixin o complementin.
3. Tal com indica el Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció; qualsevol tipus de residus de la construcció caldrà un gestor autoritzat per la Junta de Residus del Departament del Medi Ambient que se'n faci càrrec des de l'origen fins el tractament definitiu.

SECCIÓ CINQUENA.-

CÀRREGA I DESCARREGA

Art. 268 - Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
- a) Comerç de superfície total superior a 500 m².
 - b) Comerç de gran superfície.
 - c) Indústria de segona categoria de superfície superior a 500 m²
 - d) Indústria de tercera categoria.
 - e) Indústria de quarta categoria.
 - f) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Art. 269 - Condicions de la càrrega i descàrrega per a locals i edificis nous

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10,00 m. de llarg i 3,00 m. d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4,00 m. en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6,00 m.

4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

Art. 270 - Condicions de la càrrega i descàrrega per a edificis existents

Els edificis existents amb llicència anterior a l'aprovació definitiva del present Pla General hauran de complir les següents condicions generals:

- a) Hauran de disposar, en el seu interior, d'una zona immediata a la via pública, destinada a estacionament de camions i moll de càrrega i descàrrega, la capacitat de la qual sigui la d'un camió fins 750 m² d'ús industrial, de dos fins 1.500 m², de tres fins 3.000 m², de quatre fins 6.000 m² i de cinc per a superfícies superiors; per a determinar la superfície industrial podran reduir-se, únicament, els banys, vestuaris i zones comunes.
- b) Quan l'edifici es destini a la concentració d'indústries, la zona a que es refereix la condició a) haurà d'esser d'ús comú a totes elles, que hi tindran acces directe; a mes a mes, l'espai destinat a moll de carrega i descarrega haurà d'estar elevat entre 0,90 i 1,20 m. per tal de facilitar la manipulació correcta i la mantenició de les mercaderies.
- c) La zona destinada a establiment de camions i moll de carrega i descarrega, sera independent d'allo que calgui destinar a aparcaments de vehicles lleugers, automobils i motocicletes. Unicament es el cas que l'edifici es destini a un unic establiment, de caracteristiques perfectament definides i conegudes, la zona de carrega i descarrega podra restar a nivell, sempre i quan això quedi tecnicament justificat. Tambe en aquest cas, excepcionalment, podra autoritzar-se la utilització d'una mateixa zona d'aparcament de vehicles lleugers i d'estacionament de camions de carrega i descarrega, quan ambdues funcions no puguin solapar-se en el temps, la qual cosa caldra justificar satisfactoriament.

SECCIÓ SISENA.-

APARCAMENT

Art. 271 - Regulació general de l'aparcament

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a places d'aparcament assenyalades en aquesta Secció.
2. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim el 50% de la seva superfície, hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en les presents normes.

3. En les promocions unitàries d'unihabitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de 9 habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
4. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les que s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars

Art. 272 - Nombre de places en funció de l'ús

1. Quan es construeixin edificis de nova planta per unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en aquest article.

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m² per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és els següent:

a) Edificis d'habitatges:

- En sòl urbà:

zona de cas antic: 1 plaça d'aparcament per cada habitatge

resta de zones: 1 plaça d'aparcament per cada 80 m² o fracció construïts o 1,5 per cada habitatge

- En sòl urbanitzable objecte de Pla Parcial, les que es fixin en el mateix, amb un mínim d'1 plaça per cada 90 m2 construïts o 2 per cada habitatge

b) Establiments comercials:

1 plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit.

A partir de 500 m2 de superfície construïda (comerç mitjà i gran) 2 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda d'acord amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997.

c) Instal.lacions industrials:

Per a cada local que superi els 100 m2, un mínim d'1 plaça, més 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció.

d) Tallers de reparació de vehicles:

- En tallers de reparació de vehicles de 4 rodes, una superfície igual a 1,5 vegades la dedicada a taller.
- En tallers de reparació de motos, una superfície igual a la dedicada a taller.

e) Altres usos:

1 plaça per cada 100 m2 de superfície construïda en locals de més de 500 2.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obté com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos.

2. Seran causes d'excepció de les previsions de places d'aparcament:

- a) En edificis de plurihabitatge amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai per aparcament resulta inferior a 4 places podrà dispensar-se de la previsió d'aparcament de vehicles.
- b) En els primers 500 m2 en edificis destinats a altres usos que no siguin el d'habitatge o els comercials.
- c) Quan per raons tècniques, degudament justificades i demostrades en el projecte d'edificació (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc) no es pogués complir amb el nombre de places exigibles.

Art. 273 - Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre condicions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles".

SECCIÓ SETENA.-

PUDOR

Art. 274 - Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Art. 275 - Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

Art. 276 - Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

SECCIÓ VUITENA.-

RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Art. 277 - Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
 - a) Radiacions no ionitzants.
 - b) Radiacions ionitzants.
2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal·lacions radioactives:
 - a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
 - b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
 - c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
 - a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - b) Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
 - c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:
 - Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
 - Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
 - Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.
 - d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.
 - e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.
6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:
 - a) Primera categoria:
 - Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
 - Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
 - Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b) Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

Art. 278 - Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.
- 2.- No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

Art. 279 - Control i autorització d'instal·lacions radioactives

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.
2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:
 - a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
 - c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.
3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

- a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.
- b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

SECCIÓ NOVENA.-

RISC D'INCENDI

Art. 280 - Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91)

Art. 281 - Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Art. 282 - Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 > Qp

2. En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	X	x
8	x	x	x	x	x	x	X	x
9	x	x	x	x	x	x	X	x

3.- Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 283 - Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

SECCIÓ DESENA.-

RISC D'EXPLOSIÓ

Art. 284 - Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

- a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
 - Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
 - Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).

- * a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)
- * a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)
- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior, aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

Art. 285 - Regulació de les activitats en funció del risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

SECCIÓ ONZENA.-

ÚS D'ESTACIÓ DE SERVEI

Art. 286 - Condicions de l'ús estació de servei

1. Les estacions de servei podran ubicar-se a les zones on no estigui prohibit amb les següents condicions:
 - a) Donaran front a un vial de més de 15,00 m. d'amplada.
 - b) Preveuran l'espai necessari per a l'espera de vehicles, evitant qualsevol entorpiment de la circulació de vehicles i vianants
 - c) Els sortidors i els dipòsits de combustible mantindran una distància mínima de 20,00 m. amb les edificacions destinades a habitatge o a usos d'equipament ciutadà, i de 10,00 m. amb les destinades a altres usos.
2. No es podran instal·lar estacions de servei en zones de sòl urbanitzable prèviament a l'aprovació del planejament parcial que en el seu cas determini la seva ubicació.
3. No s'admeten en cap cas, estacions de servei en sòl amb règim de no urbanitzable.

TÍTOL IV. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER.-

FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT

Art. 287 - Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (article 33.2 C.E.) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.

Art. 288 - Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla General o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 289 - Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels bens i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

CAPÍTOL SEGON.-
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 290 - Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (articles 23 L.U.R. i 19 R.P.U.) es defineix a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic
2. La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística i formules de desenvolupament i gestió.

SECCIÓ SEGONA-

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

Art. 291 - Classificació del sòl segons règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del règim jurídic, en sòl urbà (consolidat i no consolidat), sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
 2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie O.1 (E / 1: 5.000) es delimita la classificació del sòl de que parteix aquest Pla General.
 3. El sòl urbanitzable es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.
-

4. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu en aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ TERCERA-

DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 292 - Elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori.

Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació de la Sèrie O-1 de la Sèrie O.2 i de la Sèrie O - 3 (E / 1: 5.000).

Art. 293 - Sistemes bàsics i complementaris

1. Els sòls destinats a sistemes bàsics o generals que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès comunitari o col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les possibles transformacions en el temps.
2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes complementaris o locals.

Art. 294 - Zones generals en sòl urbà i urbanitzable

1. Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica en el sòl urbà i urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos generals i la forma de l'edificació.
2. Les zones generals es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones.

Art. 295 - Zona general del sòl no urbanitzable

1. La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el sòl no urbanitzable és determinada pel valor rural que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
2. La zona general de sòl no urbanitzable es complementa mitjançant les zones i les subzones que es puguin establir.

SECCIÓ QUARTA.-

DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Art. 296 - Determinacions del Pla General en el sòl urbà

1. En el sòl urbà aquest Pla General qualifica els sols en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un Pla Especial.
2. El present Pla General conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (article 23 L.U.R.) en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) i de la Sèrie O.5 (E / 1: 5.000)

Art. 297 - Determinacions del Pla General en el sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable aquest Pla General delimita els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes bàsics) en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) i de la Sèrie O.5 (E / 1: 5.000) i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

2. La classificació inicial d'aquest Pla General no contempla l'existència de sòl urbanitzable no sectorialitzat en el terme municipal del Masnou.

Art. 298 - Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable

1. El present Pla General delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.1 (E / 1: 5.000)
2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla General qualifica els terrenys en zones i sistemes.
3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixi la legislació urbanística vigent.

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Art. 299 - Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 300 - Tipus de sistemes

1. Els sistemes tindran la condició de sistemes generals o bàsics, quan d'acord amb aquestes Normes Urbanístiques integrin l'estructura general i orgànica del territori.

També formen part d'aquest grup, els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal del Masnou.

2. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals o complementaris.
3. La distinció entre sistemes bàsics i complementaris fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

Art. 301 - Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per a aquest Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

1. Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica

- 1c Xarxa viària secundària
 - 1d Xarxa viària urbana
 - 1e Xarxa de camins rurals
 - 1f Protecció del sistema viari
 - 1g Xarxa ferroviària
2. Sistema hidrològic i litoral
- 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 2c Platja
 - 2e Sistema portuari
3. Sistema de serveis tècnics
4. Sistema d'espais lliures
5. Sistema d'equipaments
- 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5g Equipament de serveis urbans
 - 5h Equipament polivalent

Art. 302 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes

1. Aquest Pla delimita els sistemes bàsics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal del Masnou en els plànols d'ordenació de la Sèrie O. 2(E / 1: 5.000) i de la Sèrie O.3 (E / 1: 5.000)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) es delimiten els sòls destinats a sistemes complementaris que acaben de vertebrar la relació dels usos d'interès comunitari en el territori.

Art. 303 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls classificats com a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi
 - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla General i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions en ell assenyalades.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 304 - Desenvolupament del Pla General respecte als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes bàsics o generals pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competent

Art. 305 - Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i a tenor del que s'estableixi en la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistema en aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o mitjançant expropiació forçosa.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament mitjançant la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i d'infraestructures (serveis tècnics), un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establert, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i en el sistema de places i jardins urbans de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9,00 m. per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General o Pla Especial que el desenvolupi. A les concessions d'aparcament en el subsòl de places i jardins urbans s'establirà la condició de possibilitar l'enjardinament de la superfície mitjançant la previsió d'un gruix mínim d'un metre (1 m.) de terra.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació de sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistemes i en els àmbits adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments que es requereixen a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual se subjectarà al que determinen les presents Normes Urbanístiques.

Art. 306 - Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 155 i concordants de la L.U.R. i de conformitat amb el que estableix la Llei 6 / 1998 de 13 d'abril sobre el règim del sòl i valoracions.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes bàsics o generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'edificabilitat mitja del sector acumulada a les zones edificables.

Art. 307 - Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

a) Protecció del sistema viari:

S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25 / 1988, de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7 / 1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del sistema ferroviari:

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211 / 1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16 / 1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.

c) Protecció del sistema hidrològic (Llera de rieres i torrents, fonts i cursos d'aigua)

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 46 / 1999 d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per R.D. 849 / 1986 d'11 d'abril (Estatals), així com la Llei 20 / 1990 i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d) Protecció del sistema litoral (costes i platges)

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 22 / 1988, el Real Decreto 1471 / 1989 (Estatals) i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

e) Protecció dels equipaments:

S'estarà al que estableixi aquest Pla General a cada cas, i concretament s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent per a cada tipus d'equipament.

f) Protecció del sistema des serveis tècnics:

S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta, el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2,00 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL SEGON.-

SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau 1)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 308 - Definició

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària i de la xarxa ferroviària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.

Art. 309 - Tipologia del sistema de comunicacions

El present Pla General estableix la seva estructura viària i ferroviària a través del sistema bàsic i complementari de comunicacions.

- 1a Xarxa viària territorial
- 1b Xarxa viària bàsica
- 1c Xarxa viària secundària
- 1d Xarxa viària urbana
- 1e Xarxa de camins rurals
- 1f Protecció del sistema viari
- 1g Xarxa ferroviària

SECCIÓ SEGONA.-

SISTEMA VIARI (CLAUS 1a, 1b, 1c, 1e i 1f)

Art. 310 - Definició

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.

Art. 311 - Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi

1. El sistema bàsic de comunicacions està format per:
 - a) La xarxa viària territorial
 - b) La xarxa viària bàsica
 - c) La xarxa viària secundària

2. El sistema de comunicacions es complementa a través dels següents elements:
 - a) Xarxa viària urbana
 - b) Xarxa de camins rurals
 - c) Protecció del sistema viari

3. La tipologia determinada en els punts anteriors es concreta en el plànol d'ordenació de la Sèrie O.2 (E / 1 : 5.000)

Art. 312 - Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).

Art. 313 - Condicions d'ús

Xarxa viària territorial (1a), xarxa viària bàsica (1b), xarxa viària secundària (1c) i xarxa viària urbana (1d)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓ		INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari	Definicions
PR	NC	NC	NC	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Xarxa de camins rurals (1e):

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art.238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓ		INFRAESTRUCTURA DE SERVEI		
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari	Definicions
PR (1)	NC	NC	NC	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Restringit als camins rurals amb les condicions establertes en les presents Normes del PGO

Protecció del sistema viari (1f)

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art.238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art.238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		
Viari	Ferroviari	Servei tècnic	Servei viari	Definicions
PR (1)	NC	CP (2)	CP (3)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Vinculat a la protecció del sistema viari segons la legislació sectorial vigent
(2) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i usos periurbans II, amb les condicions i regulació establertes en el present PGO.
(3) Restringit exclusivament a aquells serveis viaris estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric viari que es puguin considerar usos urbans i periurbans de nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO.

Art. 314 - Protecció del sistema viari

S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25 / 1988, de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7 / 1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

Art.315 - Ordenació mitjançant Pla Especial

1. Per a l'ordenació més detallada del sistema de comunicacions l'Ajuntament redactarà un Pla Especial específic i detallat que defineixi els diferents àmbits, els usos principals, compatibles i els no compatibles o prohibits, procurant la seva coordinació amb els altres municipis que hi confronten.
2. En aquest sentit, per al desplaçament de les reserves que el Pla General fa en relació a noves comunicacions o vies complementàries o substitutòries d'altres interiors, es redactarà un Pla Especial.

Aprovat el Pla Especial a què fa referència l'apartat anterior, es podrà tramitar una norma complementària per a definir la protecció de les vies integrades en el sistema de comunicacions.

3. Executat l'esmentat Pla Especial es formularà un nou Pla Especial d'ordenació de l'actual Carretera N - II zona del ferrocarril per a convertir-los en passeig marítim.

Art. 316 - Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

Art. 317 - Estudis d'Impacte Ambiental

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa viària territorial, bàsica o secundària que quedi comprès en els supòsits establerts pel Decret 114 / 1988, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ TERCERA.-

SISTEMA FERROVIARI (CLAU 1g)

Art. 318 - Definició

El sistema ferroviari (clau 1g) inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com les estacions i els seus serveis complementaris) directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

Art. 319 - Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació, i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent (R.D. 1211/90 del 28 de setembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei de Transports Terrestres).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 320 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art.238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIÓ		INFRAESTRUCTURA DE SERVEI		
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari	Definicions
NC	PR	CP (1)	NC	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC Ús no compatible =	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Restringit exclusivament a aquells serveis tècnics estrictament vinculats a l'ús dominant comunitari i a l'ús genèric ferroviari que es puguin considerar usos urbans i periurbans de nivell II amb les condicions i regulació establerta per aquests tipus d'usos globals en el present PGO

Art. 321 - Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent (arts. 280, 281, 282 i concordants del R.D. 1211/90 Reglament de la Llei de Transports Terrestres) en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que respectivament i a partir de la resta d'explanació tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50 m.) en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 25 m. en sòl urbà.
2. Els Plans Parcial corresponents a sectors de sòl urbanitzable i els Plans Especials, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

CAPÍTOL TERCER.-

SISTEMA HIDROLÒGIC I LITORAL (clau 2)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 322 - Definició

1. El sistema hidrològic comprèn l'espai de domini públic hidràulic i els seus entorns immediats.
2. Als efectes del que estableix la legislació sectorial d'aigües, s'entén per conca hidrogràfica el territori en que les aigües flueixen al mar a través d'una xarxa de lleres secundàries que convergeixen en una llera principal únic.

La conca hidrogràfica, a efectes de la gestió de l'aigua, es considerarà com una unitat indivisible.

3. El sistema hidrològic constitueixen el nexa estructurador del paisatge, amb comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i restaurar donat que actuen com a corredors ecològics per a moltes espècies.
4. El sistema hidrològic del terme municipal del Masnou està constituït per la capa freàtica, les mines, les rieres, la costa , la platja i el port.

Art. 323 - Tipologia del sistema hidrològic i litoral

El present Pla General estableix com a sistema hidrològic i litoral:

- 2a Rieres i torrents
- 2b Protecció del sistema hidrològic
- 2c Platja
- 2e Sistema portuari

Art. 324 - Règim general

1. Havent previst el present Pla General que el proveïment domiciliari d'aigua potable per a usos domèstics es faci amb aigües portades de fora del seu àmbit, els recursos propis queden subjectes a un règim especial de protecció.

2. L'aigua procedent de la capa freàtica serà emprada prioritàriament per a l'agricultura i únicament en casos excepcionals, per a la indústria.
3. Les indústries de nova creació justificaran la procedència i cabals necessaris per a llur desenvolupament. L'aigua provinent de processos que no comportes deterioració, com per exemple la que prové de la refrigeració o similars, no serà abocada a les clavegueres sinó retornada a la capa freàtica.
4. Les rieres no podran en cap cas ser ésser pavimentades amb materials impermeables. En casos excepcionals, s'admetrà la pavimentació amb els citats materials, sempre i quan siguin emprades solucions constructives que garanteixin la construcció de les aigües pluvials a les capes freàtiques.

SECCIÓ SEGONA.-

RIERES I TORRENTS (CLAU 2a)

Art. 325 - Definició

Compren el sistema de rieres i torrents del municipi del Masnou.

Art. 326 - Titularitat

1. Els sòls qualificats com a rieres i torrents són de titularitat pública.
2. L'atorgament de concessions, autoritzacions i, en general, la tutela del domini públic hidràulic que transcorre pel municipi del Masnou serà exercida per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 327 - Règim general

1. Atès el paper fonamental de les rieres i torrents en el sistema d'espais lliures, el tractament específic que hauran de rebre, inclosos els treballs de neteja i manteniment s'hauran de desenvolupar a través dels mecanismes de programació que l'Ajuntament i l'Agència Catalana de l'Aigua acordin per fer compatible la funció medi ambiental que el Pla li adjudica amb la seva pertinença al sistema hidràulic territorial.
2. El planejament que desenvolupi els diferents sectors del municipi haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir l'accessibilitat i el bon manteniment d'aquests espais, en tant que es tracta d'elements fonamentals dins del sistema de corredors biològics del Pla.

Art. 328 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions
NC	CO (1)	PR	NC	CP(2)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Paisatge de caràcter rural
(2) La vegetació de ribera complementarà l'ús de conservació de l'ecosistema fluvial.

Art. 329 - Ordenació mitjançant Pla Especial

La delimitació exacte dels trams i l'abast en amplada de les rieres i torrents fixades per aquest Pla podran ser definides a través d'un Pla Especial que impliqui un estudi ecològic exhaustiu del sistema hidrològic, el qual determinarà les mesures correctores i el Pla de Gestió a emprendre per la recuperació de la qualitat ambiental d'aquests espais, de la qualitat química de l'aigua, dels seus poblaments biològics i de la vegetació de ribera.

SECCIÓ TERCERA.-

PROTECCIÓ DEL SISTEMA HIDROLÒGIC (CLAU 2b)

Art. 330 - Definició

Compren la franja de protecció de les rieres i torrents del municipi

Art. 331 - Règim general

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 46 / 1999 d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per R.D. 849 / 1986 d'11 d'abril (Estats), així com la Llei 20 / 1990 i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

Art. 332 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions
NC	CO(1)	PR	NC	CP(2)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Paisatge de caràcter rural
(2) La vegetació de ribera complementarà l'ús de conservació de l'ecosistema fluvial.

SECCIÓ QUARTA.-

PLATJA (CLAU 2c)

Art. 333 - Definició

Compren la franja litoral del municipi del Masnou incloent-hi la platja.

Art. 334 - Titularitat

1. Els sòls qualificats com a franja litoral o com a platja són de titularitat pública.
2. L'atorgament de concessions, autoritzacions i, en general, la tutela del domini públic del sistema litoral que transcorre pel municipi del Masnou serà exercida per les Administracions competents.

Art. 335 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Recreatiu	Pesquer	Definicions
PR (1)	CO	CO (2)	NC	CO (2)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) S'admeten totes aquelles activitats i instal·lacions no permanents pròpies del lleure a la platja, que tinguin les corresponents autoritzacions i permisos d'acord amb el Pla d'Usos d'aquest espai
(2) Es mantindrà un equilibri entre les activitats de lleure la funció ecològica del litoral i l'activitat pesquera a la costa.

Art. 336 - Protecció del sistema litoral

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 22 / 1988, el Real Decreto 1471 / 1989 (Estatal) i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

SECCIÓ CINQUENA.-

SISTEMA PORTUARI (CLAU 2e)

Art. 337 - Definició

Compren el conjunt d'elements que configuren el port del Masnou.

Art. 338 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos no admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Recreatiu	Pesquer	Definicions
PR	CP	CP	PR (1)	CO (2)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) En el sistema portuari s'admet l'ús recreatiu en la modalitat de bars, discoteques, bingos i similars, d'acord amb les autoritzacions i permisos corresponents , així com l'ús de restauració.
(2) S'estarà al que determini el Pla d'Usos del sistema portuari

Art. 339 - Ordenació mitjançant Pla Especial

El sistema portuari serà objecte d'un Pla Especial que reguli de forma més detallada els usos i les activitats públiques i privades que d'ubiquen en aquest espai.

CAPÍTOL QUART.-

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau 3)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 340 - Definició

1. El sistema d'infraestructures de serveis comprèn els sòls destinats a les infraestructures de serveis tècnics, als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient i els serveis relacionats amb el transport rodat.
2. En concret, el sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als elements i les xarxes de subministrament d'electricitat, abastament d'aigua, gas, els de telefonia i altres de comunicacions així com per a qualsevol altre servei de caràcter similar que pugui desenvolupar-se en el futur.

Art. 341 - Tipus d'infraestructures de serveis

El Pla General contempla el sistema d'infraestructures de serveis en relació a dos grups diferenciats: d'una banda el grup dels serveis tècnics que inclouen aquelles instal·lacions de subministrament, distribució, tractament, etc. vinculades als serveis urbans de la ciutat (energia, depuració, residus, etc); l'altre grup fa referència als serveis viaris que són els vinculats al transport i la circulació rodada (estacions de servei, àrees d'aparcaments de camions, etc)

Art. 342 - Regulació

El present Pla General estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Art. 343 - Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes Urbanístiques i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 344 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS				
INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS		INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONS		
Viari	Ferrovitari	Servei tècnic	Servei viari	Definicions
CP(1)	CP(2)	PR	CO	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars	
(1)	Restringit als serveis tècnics de caràcter urbà o periurbà de nivell II que siguin compatibles amb l'ús viari
(2)	Restringit als serveis tècnics de caràcter urbà o periurbà de nivell II que siguin compatibles amb l'ús ferroviari

Art. 345 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació

1. Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin.
 - a) Si es tracta d'àrees urbanes les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i sempre que sigui possible formaran part del volum d'aquells.
 - b) Si es tracta d'àrees rurals els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració paisatgista, en el seu cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.
2. Mitjançant un Pla Especial s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

Art. 346 - Condicions específiques d'ordenació i edificació

1. Telecomunicacions

Podrà redactar-se un Pla Especial d'iniciativa pública o privada, de caràcter supramunicipal, amb l'objectiu d'ordenar aquestes instal·lacions.

2. Telefonia

En el planejament derivat caldrà incorporar en les infraestructures de serveis el cablejat coaxial i altres instal·lacions de comunicació actualitzades.

3. Electricitat

El traçat i condicions de les instal·lacions de la xarxa interior en alta i els centres de transformació podran ser modificades mitjançant el corresponent Pla Especial.

4. Gas

El present Pla General incorpora la xarxa de gas del municipi inclosos els mecanismes de regulació que han estat recollits en els diferents plànols.

5. El sistema de desguàs i sanejament de l'aigua

En els punts del sistema de rieres i torrents que puguin ser afectats per riscos d'inundabilitat el planejament a aplicar en cada cas haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir la seguretat de les persones i bens i el bon funcionament dels sistemes urbans que en puguin resultar afectats.

Si es tracta d'àrees on no hi ha prevista cap actuació amb capacitat d'afrontar la problemàtica detectada, s'haurà de proposar els projectes que siguin necessaris per corregir les situacions després d'avaluar els riscos que presenten i els recursos disponibles per fer - hi front.

6. El sistema de sanejament i tractament d'aigües residuals

La reutilització de les aigües residuals generades al conjunt del Municipi, un cop hagin estat depurades, podrà ser objecte d'un Pla Especial per tal d'establir mesures per a la seva reutilització.

7. Abastament d'aigua

Caldrà elaborar una proposta d'aprofitament integral dels recursos hídrics del municipi que, a més de tenir en compte els sistemes d'abastament públic, haurà d'incorporar mesures dirigides a la recuperació dels acuífer contaminats i a la racionalització del consum, especialment en aquells sectors on el subministrament d'aigua estigui a càrrec d'entitats urbanístiques col·laboradores.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (clau 4)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 347 - Definició

1. El sistema d'espais lliures del Masnou inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat.

Art. 348 - Finalitats

Els espais lliures del Masnou tenen les següents finalitats:

- Dotar a la ciutat d'uns espais d'estada i esbarjo pròxims als llocs de residència.
- Dotar a la ciutat d'uns espais de significació ciutadana per a passeig, trobades o actes cívics.
- Dotar a la ciutat d'un medi urbà arbrat i amb vegetació.
- Preservar els elements morfològics i paisatgístics del terme municipal.
- Constituir la xarxa d'espais urbans i periurbans que connecten els teixits construïts amb els elements naturals que configuren l'entorn exterior.
- Enriquir la biodiversitat de l'ecosistema urbà i natural del municipi.

SECCIÓ SEGONA.-

PARCS, PLACES I JARDINS URBANS

Art. 349 - Definició i funcions

1. Els parcs urbans comprenen els sòls destinats a espais verds, de dimensió i grandària adequada que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.
-

2. Els jardins urbans comprenen els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície més reduïda i que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

Art. 350 - Titularitat

El sòl qualificat com a parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.

Art. 351 - Règim general

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall.

Art. 352 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS					
ESPAI LLIURE					
Lleure	Paisatgístic	Ecològic conservació	Agrícola tradicional	Forestal	Definicions
PR (1)	PR (2)	CP (3)	NC	CP (4)	arts. 230 - 240

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Lleure de caràcter urbà. S'admeten només aquells usos i activitats de caràcter comunitari o col·lectiu que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans S'admet el comerç petit (quiosc) i petits bars o restaurants.
(2) Paisatge urbà
(3) L'ús ecològic-conservació complementarà als usos principals en el sentit de conservar la biodiversitat dins l'ecosistema urbà
(4) La regeneració de la massa arbòria existent pot complementar el Parc Urbà per tal de donar-li una continuïtat amb les zones forestals que conformen corredors verds dins la ciutat cap a l'exterior del territori

Art. 353 - Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques.
3. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a) Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5 % de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 3,00 m.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni les vistes, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
4. Les places i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

5. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins de les places i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
- a) Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 2 % de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 2,00 m.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni les vistes, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

CAPÍTOL SISÈ.-

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 5)

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 354 - Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

Art. 355 - Tipologia d'equipaments

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

- 5a Equipament sense ús definit
- 5b Equipament educatiu
- 5c Equipament sanitari - assistencial
- 5d Equipament soci - cultural
- 5e Equipament esportiu
- 5f Equipament administratiu
- 5g Equipament de serveis urbans
- 5h Equipament polivalent

Art. 356 - Titularitat

1. Equipament sense l'ús principal definit (clau 5a)

Comprèn les reserves de sòl de titularitat pública o privada, qualificades pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament encara no ha assignat cap ús específic principal d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

A les reserves d'equipament l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles es realitzarà mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública en sòl urbà i no urbanitzable o un Pla Parcial en sòl urbanitzable entre els següents usos específics:

- Ús d'equipament educatiu
- Ús d'equipament sanitari
- Ús d'equipament assistencial
- Ús d'equipament esportiu
- Ús d'equipament cultural
- Ús d'equipament associatiu
- Ús d'equipament administratiu
- Ús d'equipament religiós
- Ús d'equipament de cementiri
- Ús d'equipament de servei urbà

L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, o la seva cessió obligatòria i gratuïta conforme a la legislació urbanística vigent, en el cas que el Pla Especial o Pla Parcial estableixi que l'equipament hagi de ser de titularitat pública.

Tanmateix el planejament que assigni l'ús principal a aquests sòls, podrà establir la titularitat privada per aquest equipament sempre que l'ús específic principal sigui d'interès col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

2. Equipament amb l'ús principal definit (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h)

Comprèn els sòls de titularitat preferentment pública, qualificats pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament ha assignat un o varis usos específics principals d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

Aquests sòls formen part dels estàndards legalment fixats per cadascun dels usos principals i per tant la modificació de la seva titularitat i el canvi d'ús principal requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

Els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant, puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.

En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla Especial d'iniciativa pública com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació o de la seva cessió obligatòria i gratuïta pels mecanismes de gestió establerts a la legislació urbanística vigent.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 357 - Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes Urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.
3. Els equipaments actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús comunitari. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.

SECCIÓ SEGONA .-

EQUIPAMENTS (CLAUS 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h)

Art. 358 - Estàndards d'equipament

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus d'equipament caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada equipament, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
 - b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.

- c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m2 de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas dels equipaments escolars, la pauta de relació " índex d'edificabilitat ", " percentatge d'ocupació del terreny " , " tamany del terreny ", que representa aquesta optimització de l'equipament corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamany inferior a l'òptim.

3. Es recomana la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.

Art. 359 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

3. 1 Equipament sense ús definit (clau 5a):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO(1)	CO(1)	CO(1)	CO(1)	CO(1)	CO(1)	CO(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CO(1)	CO(1)	CO(1)	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) Ús compatible a definir com a ús principal mitjançant Pla Especial d'iniciativa pública en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable

3. 2 Equipament educatiu (clau 5b):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
PR	CP(1)	CP(1)	CO	CO	CP(1)	CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CP(1)	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet només com a ús complementari de l'ús principal educatiu

3.3 Equipament sanitari - assistencial (clau 5c):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CP(1)	PR	PR	CP(1)	CP(1)	CP(1)	CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CP(1)	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet només com a ús complementari de l'ús principal d'equipament sanitari - assistencial

3.4 Equipament soci-cultural (clau 5d):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO(1)	CP(2)	NC	NC	PR	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CO	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament socio-cultural
(2) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament socio-cultural

3.5 Equipament esportiu (clau 5e)

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CP(1)	NC	PR	CP(1)	CP(1)	CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
NC	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament esportiu

3.6 Equipament administratiu (clau 5f):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CP(1)	CP(1)	CP(1)	CP(1)	CP(1)	CP(1)	PR
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
NC	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament administratiu

3.7 Equipament de serveis urbans (clau 5g)

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
NC	CP(1)	NC	NC	CP(1)	CP(1)	CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
NC	CO(2)	PR	arts. 230 - 240			

Condicions particulars
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament de serveis urbans
(1) S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament de serveis urbans

3.8 Equipament polivalent (clau 5h):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CO	NC	NC	arts. 230 - 240			

Art. 360 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el d'edificació aïllada en parcel·la.
2. Quan l'equipament formi part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquest s'ordenarà segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
3. Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.
4. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
5. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Art. 361 - Definició

1. El sòl urbà compren aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. El sòl no urbanitzable que , als efectes d'aquest Pla General no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable, tindrà la consideració de sòl urbanitzable i podrà ser objecte de transformació en els termes fixats en la legislació urbanística vigent (art. 10 de la Llei 6/1998) i el planejament aplicable.
3. En els supòsits que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliure als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 362 - Delimitació

1. Aquest Pla General delimita el sòl urbà i el sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.1 (E/1: 5.000)
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i en el sòl urbanitzable.
3. Els sectors a desenvolupar mitjançant Plans Especial en sòl urbà o de Plans Parcial en sòl urbanitzable es delimiten en els plànols de la Sèrie O.5 (E/1: 5.000)

Art. 363 - Zones generals

Es defineixen les zones generals en funció de dos components: la forma i l'ús general:

- a) La forma, s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera, be sigui a traves de la configuració de carrers i/o places, be sigui a traves de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús general s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial

Art. 364 - Zones i subzones

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà i urbanitzable, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos principals, compatibles, no compatibles i complementaris.

Art. 365 - Zonificació

Les zones i subzones de sòl urbà i urbanitzable que fixa aquest Pla General són les següents:

10. Zona de casc antic

10 Subzona Casc antic genèric

10a Subzona Casc antic (cases d'en Puig)

11. Zona de volumetria definida

11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa

11b Subzona conjunt consolidat

11c Subzona volumetria ordenada en el Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall corresponent

12. Zona d'eixample

12a Subzona illes de doble filera

12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1

12c Subzona illes amb pati interior - Tipus 2

13. Zona de ciutat jardí

13a Subzona intensiva plurifamiliar genèrica

13a-1 Subzona intensiva plurifamiliar - Tipus 1

13b Subzona intensiva unifamiliar

13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica

13c-1 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 1

13c -2 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 2

13c -3 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 3

13d Subzona extensiva unifamiliar

13e Subzona intensiva arrenclerada

13e -1 Subzona intensiva arrenclerada - Tipus 1

13f Subzona semiintensiva arrenclerada genèrica

13f - 1 Subzona semiintensiva arrenclerada - Tipus 1

13f - 2 Subzona semiintensiva arrenclerada - Tipus 2

13g Subzona extensiva arrenclerada

14. Zona industrial

14a Subzona urbana

14a - 1 Subzona urbana - Tipus 1

14b Subzona aïllada intensiva

14b - 1 Subzona aïllada intensiva - Tipus 1

14b - 2 Subzona aïllada intensiva - Tipus 2

14b - 3 Subzona aïllada intensiva - Tipus 3

14b - 4 Subzona aïllada intensiva - Tipus 4

15. Zona industrial terciari

16. Zones especials

16a Subzona front marítim

16b Subzona serveis i terciari

Art. 366 - Regulació del sòl urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla General es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada sector i per les Ordenances de Regulació de l'edificació, usos específics i activitats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes Urbanístiques s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

Art. 367 - Sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Pla Especial

En el Tom II de la Normativa del present Pla General es delimiten els següents sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Pla Especial.

1. Sectors de renovació urbana

PERI - 1 Pla Especial de Reforma Interior del sector Industrial Estampadora

PERI - 2 Pla Especial de Reforma Interior del sector El Masnou Tèxtil

PERI - 3 Pla Especial de Reforma Interior del sector l'Estació del Masnou

PERI - 4 Pla Especial de Reforma Interior del sector Mercat Vell

2. Sectors de millora urbana

- PE- 1 Pla Especial del sector Pompeu Fabra
- PE - 2 Pla Especial del sector carrer Tiana
- PE - 3 Pla Especial del sector carrer de la Bòbila

3. Sectors de transformació d'ús

- PE - 4 Pla Especial del sector Can Barnades
- PE - 5 Pla Especial del sector Dogi

4. Sectors de rehabilitació

- PE - 6 Pla Especial del sector carrer Joan Roig

Art. 368 - Sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Estudi de Detall

En el Tom II de la Normativa del present Pla General es delimiten els següents sectors en sòl urbà a desenvolupar mitjançant Estudi de Detall:

- ED - 1 Estudi de Detall del sector nor- oest dels Ametllers
- ED - 2 Estudi de Detall del sector carrer Josep Estrada

Art. 369 - Àmbits de gestió en sòl urbà mitjançant Unitats d'Actuació

En el Tom II de la Normativa del present Pla General es delimiten els següents àmbits de gestió en sòl urbà a executar mitjançant Unitat d'Actuació:

- UA - 1 Unitat d'Actuació Can Montals
- UA - 2 Unitat d'Actuació cases del carrer Xile i Mèxic
- UA - 3 Unitat d'Actuació Can Vives
- UA - 4 Unitat d'Actuació carrer Santander
- UA - 5 Unitat d'Actuació segona fase del subsector 1 de Voramar I
- UA - 6 Unitat d'Actuació Voramar II
- UA - 7 Unitat d'Actuació Els Vienesos
- UA - 8 Unitat d'Actuació La Bòbila
- UA - 9 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 11
- UA - 10 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 10
- UA - 11 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 9
- UA - 12 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 8

- UA - 13 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 7
- UA - 14 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 6
- UA - 15 Unitat d'Actuació carrer Camil Fabra 4
- UA - 16 Unitat d'Actuació Can Orfila

Art. 370 - Regulació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en el Tom II d'aquestes Normes i les ordenances que fixin els corresponents Plans Parcial que desenvolupin cada sector.
2. El sistema d'actuació pels diferents sectors en sòl urbanitzable es determina pel present Pla General.
3. Es tindrà en compte els criteris de sostenibilitat en les propostes d'ordenació que es formulin en els diferents sectors de desenvolupament derivat. Tanmateix es tindrà cura de la utilització actualitzada dels serveis i infraestructures d'acord amb els avenços tecnològics.
4. Tota la infraestructura de suport pel bon funcionament de cadascun dels sectors anirà a càrrec exclusiu del mateix sector de desenvolupament, tot i tenint en compte els ajuts que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les administracions públiques competents.

Art. 371 - Sectors del sòl urbanitzable

1. Els sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 - PP - 1 Pla Parcial del sector Can Jordana
 - PP - 2 Pla Parcial del sector Can Cusí
 - PP - 3 Pla Parcial del subsector 2 de Voramar I
 - PP - 4 Pla Parcial del sector La Bòbila
 - PP- 5 Pla Parcial del sector Voramar II
 - PP - 6 Pla Parcial del sector Voramar II
 - PP - 7 Pla Parcial del sector Voramar II
 - PP - 8 Pla Parcial del sector Sud - est
 - PP - 9 Pla Parcial del sector Can Barrera
 - PP - 10 Pla Parcial del sector Llevant
 - PP - 11 Pla Parcial del sector La Bòbila II
 - PP - 12 Pla Parcial del sector Camí del mig
2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen en el Tom II de la Normativa del present Pla General quines determinacions són vinculants.

Art. 372 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 L.U.R. si estan adscrits al mateix ús, tal i com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
2. Els sistemes generals i locals d'un sector de Pla Parcial o d'un Polígon d'actuació aniran a càrrec dels propietaris de les finques incloses dins del sector.

CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ I URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA DE CASC ANTIC (CLAU 10)

Art. 373 - Definició

En aquesta zona, es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificadora i, per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides. També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic o típic, que es concreten en el llistat corresponent.

Art. 374 - Subzones

Es defineixen les següents subzones:

- 10 Subzona Cas antic genèric
- 10a Subzona Casc antic (cases d'en Puig)

Art. 375 - Tipus d'ordenació

1. El tipus d'edificació en la subzona de casc antic genèric (clau 10) és el d'edificacions, segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents.
2. El tipus d'ordenació de la subzona de casc antic - Cases d'en Puig (clau 10a) es d'edificació aïllada.

Art. 376 - Edificabilitat

L'edificabilitat en cada illa de cada sector de la subzona de casc antic genèric (clau 10), resulta de les condicions d'edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

Art. 377. - Condicions de l'edificació

1. Condicions d'edificació per a la subzona 10

1.1 Condicions precises d'edificació

Son les fixades en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000) per a les illes corresponents. Per a les altres es fixaran necessàriament amb un Estudi de Detall preceptiu que es formularà per iniciativa municipal, o, subsidiàriament, per iniciativa privada.

1.2 Alineacions de façana.

Les línies de façana seran les existents. Seran invariables, excepte en el cas de modificar-se en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o de rectificar-se pel Pla Especial o Estudi de Detall.

Les línies de façana dels solars es grafien en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o bé seran determinades per l'Estudi de Detall preceptiu, el qual les fixarà per analogia a les línies veïnes.

1.3 Número de plantes

Les grafiades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1000)

1.4 Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima serà:

- planta baixa 3,50 m.
- planta baixa i un pis 6,50 m
- planta baixa i dos pisos 9,50 m.

Pel que fa a la planta baixa:

En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior.

A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 m. o bé mitjançant un Pla especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 m.

L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona de l'interior de l'illa, serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant projecte d'condicionament.

1.5 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- a) L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
- b) El punt d'aplicació serà el corresponent a:
 - b.1. La rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.
Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia és situat a més de 0,60 metres, per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi.
A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.
 - b.2. El nivell natural del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai verd privat.
En la sol·licitud de llicències, en els plànols de projecte, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora haurà de ser objecte de demostració clara en els esmentats plànols de projecte.

1.6 Construccions per sobre de l'alçada reguladora:

- a) El volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta recolzada a l'alçada reguladora màxima sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.
- b) Sobre el diedre definit en el punt anterior d'aquest article, sols podran construir-se: fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.

1.7 Façana mínima.

- a) La llargària de façana serà la de la parcel·lació.
- b) Amb la finalitat de respectar la tipologia adient, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 metres, l'edificació, a tots els efectes d'aquestes normes, es descompondrà en unitats de longitud mínima no inferiors a 4 metres, ni superiors a 9 metres.

1.8 Profunditat màxima edificable.

La profunditat d'edificació queda grafiada en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000) .

1.9 Espais lliures a l'interior de l'illa.

a) L'espai a l'interior de l'illa quedarà lliure d'edificacions.

No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'ajardinament de l'espai interior d'illa.

b) En substitució de l'edificació:

b.1. La distància entre la façana posterior i el límit del solar serà igual o superior a 3 metres.

b.2. La distància entre dues façanes posteriors oposades serà com a mínim de 6 metres.

1.10 Reculada.

Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.

Malgrat això, es permetrà la construcció de garatges privats annexes a l'habitatge, sempre que sigui en substitució de terres i sense cap moviment previ del nivell del terreny.

Aquest apartat només serà d'aplicació al cantó montanya del carrer Rafael de Casanova, del carrer Sant Pere i del carrer Gaudí.

1.11 Cossos i elements sortints de la línia de façana.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberta respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20 cms. front dels carrers de menys de 6 metres d'amplada ni 50 cm. front dels carrers de més de 6 metres i sobre els verds privat.

1.12 Característiques estètiques i de composició.

a) Es edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.

b) La coberta serà de teula de dues vessants. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.

c) Les consideren com a materials no aptes:

- obra vista
- aplacat de pedra d'aparell irregular
- gelosies
- mur cortina
- plafó de plàstic
- pissarra
- fusteria metàl·lica sense pintar
- ceràmica vidrada
- i tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri.

1.13 La regulació genèrica per a fixar les alçades i fondàries màximes en el casc ha quedat concretada en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000)

2. Condicions d'edificació de la subzona 10a

2.1 Alineacions

Corresponen a les façanes originals de les cases. Son les que queden grafiades en els plànol d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000)

2.2 Volums

El volum resulta d'afegir una planta a l'edificació existent de planta baixa (sense comptar amb les construccions disconformes)

L'alçada reguladora màxima serà de 5,5 m., que es mesuraran des de l'actual cota de planta baixa fins a l'arrancada de la coberta, que tindrà un pendent màxim igual a l'existent, que és del 40 % a les cases amb façana que dona a mar, i del 37 % a les cases amb façana que dona a muntanya.

Tots els volums afegits posteriorment i que sobresurten de les alineacions originals de les cases queden com a fora d'ordenació i seran enderrocats en el moment d'alçar la planta pis.

2.3 Altres volums

Per sobre de la coberta i alçada màxima definides anteriorment, no es permetrà cap tipus de volums tècnics exceptuant les xemeneies, fumerals i ventilacions.

2.4 Mitgeres

Les mitgeres vistes tindran el mateix tractament que les façanes.

2.5 Sistema constructiu

L'estructura dels edificis actuals que no es modifiquen, no quedarà alterada ni modificada ja que l'únic que es fa en l'edifici objecte de modificació és addicionar sobre la paret actual un tros de paret de les

mateixes característiques a l'existent, preveient-se així mateix la possibilitat d'ampliació i/o recalç de la fonamentació existent a executar pel costat de les obres en projecte.

Així mateix, es preveu l'estanquitat dels edificis existents a base d'un carener de coronació de la paret addicionada, tractant-se aquestes parets (fons i lateral) com si es tractés de façanes a base d'arrebossat i posterior acabat amb estuc tipus monocapa.

Art. 378 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	PR	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (1)	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO

SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	NC
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (3)	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 de les presents NNUU
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic com a màxim fins la 2ª categoria. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

SECCIÓ SEGONA.-

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA (CLAU 11)

Art. 379 - Definició i subzones

1. S'estableixen les següents subzones:

11a Subzona procedent del Pla Parcial o ordenació illa

11b Subzona conjunt consolidat

11c Subzona volumetria ordenada en el Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall corresponent

2. Cadascuna d'aquestes subzones es defineix de la forma següent:

Subzona 11a

Comprèn àrees de Sòl Urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen dels Plans Parcials, Plans Especials o d'Ordenacions d'Illes definitivament aprovats, i quina volumetria es la que es fixa en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

Subzona 11 b.

Comprèn els conjunts consolidats d'edificacions derivats de llicències concedides abans d'aquest Pla, no procedents de Pla Parcial o d'Ordenació d'Illa, els quals, per les seves característiques, interessa preservar. El tipus d'Ordenació de l'Edificació és el de Volumetria Definida.

Subzona 11 c.

Comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els paràmetres màxims edificables, i la volumetria es concretarà en els plànols corresponents dels Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall.

Art. 380. - Edificabilitat

1. - L'edificabilitat la subzona 11a ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

2. - L'edificabilitat la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

En aquesta subzona, es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existent. A aquests efectes, caldrà justificar de forma fefaent, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció, el volum autoritzat.

3. - En la subzona 11 c, l'edificabilitat es concreta en la fitxa corresponent del Tom II d'aquestes Normes Urbanístiques del Pla General.

Art. 381. - Condicions de l'edificació

Les que es determinen en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

Art. 382 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona i subzones

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	CO	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (1)	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO

SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (3)	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC Ús no compatible =	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 de les presents NNUU
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic com a màxim fins a la 2ª categoria. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

SECCIÓ TERCERA.-

ZONA D'EIXAMPLE (CLAU 12)

Art. 383 - Subzones

- 12a Subzona illes de doble filera
- 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
- 12c Subzona illes amb pati interior - Tipus 2

Art. 384 - Tipus d'ordenació

- 1. - El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de carrer.
- 2. - A la subzona de doble filera, només són edificables els fronts dels dos carrers paral·lels a la línia de costa i amb la profunditat d'edificació establerta. El pati interior d'illa queda, doncs obert als carrers perpendiculars a la costa.

Art. 385 - Condicions de l'edificació

- 1. - Llargària de façana mínima.
 - a) La façana mínima serà la de la parcel·lació existent.
 - b) A les noves edificacions de les illes de doble filera i/o substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres.
 - c) A les noves edificacions de les illes amb pati interior i en substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres, si bé a les plurifamiliars serà de 7 metres.

- 2. - Profunditat edificable.

La profunditat edificable màxima és la fixada en els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1: 1.000)

- 3. - Interior d'illa.

- a) En la subzona a, l'espai a l'interior de l'illa entre les edificacions paral·leles a la línia de la costa, quedarà lliure d'edificacions. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'enjardinament de l'espai interior d'illa.

Pel que fa a la planta baixa:

- b) En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior. A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 metres o bé mitjançant un Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 metres.
- c) En la subzona 12b i 12c la planta baixa serà totalment edificable.
- d) La distància entre dues façanes oposades no serà, en cap cas, inferior a 8 metres, llevat dels passos o escales descobertes de comunicació i les parets de tancament.

4. - Alçada reguladora màxima.

- a) Subzones 12 a: planta baixa i 2 pisos 9,50 m.
Subzones 12 b: planta baixa i 2 pisos 9,50 m.
Subzones 12 c: planta baixa i 3 pisos 12,00 m.

- b) L'alçada reguladora màxima a l'interior de l'illa de les subzones 12b i 12c és de 3,50 metres.

5. - Cossos i elements sobre el carrer.

Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm. de sortint.

6. Planta Soterrani

És tota planta el sostre de la qual no pot sobrepassar en cap punt 1,20 m sobre la rasant del carrer.

7. Condicions de l'habitatge

L'habitatge mig d'un edifici plurifamiliar haurà de ser de 90 m² construïts. Pel còmput del número d'habitatges màxims només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.

Art. 386 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona i subzones

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	CO	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (1)	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbana	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (3)	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC Ús no compatible =	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 de les presents NNUU
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic com a màxim fins a la 2a. categoria. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

SECCIÓ QUARTA.-

ZONA CIUTAT JARDÍ (CLAU 13)

Art. 387 - Subzones

Es defineixen les següents subzones:

13a Subzona intensiva plurifamiliar genèrica

13a-1 Subzona intensiva plurifamiliar - Tipus 1

13b Subzona intensiva unifamiliar

13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica

13c-1 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 1

13c - 2 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 2

13c - 3 Subzona semiintensiva unifamiliar - Tipus 3

13d Subzona extensiva unifamiliar

13e Subzona intensiva arrencgerada

13e - 1 Subzona intensiva arrencgerada - Tipus 1

13f Subzona semiintensiva arrencgerada genèrica

13f - 1 Subzona semiintensiva arrencgerada - Tipus 1

13f - 2 Subzona semiintensiva arrencgerada - Tipus 2

13g Subzona extensiva arrencgerada

Art. 388 - Tipus d'ordenació

En aquesta zona, l'edificació respon al tipus d'ordenació, segons edificació aïllada, en habitatges voltats de jardí.

Art. 389 - Edificabilitat

1. - L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona	13.a.	0,80 m ² st/m ² s
	13a.1	1,35 m ² st/m ² s
Subzona	13.b.	0,80 m ² st/m ² s
Subzona	13.c.	0,60 m ² st/m ² s
	13c.1	0,60 m ² st/m ² s
	13c.2	0,60 m ² st/m ² s
	13c.3	0,60 m ² st/m ² s
Subzona	13.d.	0,40 m ² st/m ² s
Subzona	13.e.	0,80 m ² st/m ² s
	13e.1	0,80 m ² st/m ² s
Subzona	13.f.	0,60 m ² st/m ² s
	13f.1	0,60 m ² st/m ² s
	13f.2	0,60m ² st/m ² s
Subzona	13.g	0,40 m ² st/m ² s

2. - En les subzones 13.b, 13.c, 13.d, 13.e i 13.f s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, amb un màxim de 25 m² per habitatge

En la subzona 13.a, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 10%.

Art. 390. - Condicions d'edificació

1. - La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:

SUBZONES	SUP.MÍNIMA PARCEL·LA	FAÇANA MIN. PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀXIMA
subzona 13a	200 m ²	10 ml	40%
13a.1	200 m ²	10 ml	45%
subzona 13b	200 m ²	10 ml	40%
subzona 13c	400 m ²	15 ml	30%
13c.1	500 m ²	15 ml	30%
13c.2	400 m ²	15 ml	30 %
13c.3	400 m ²	15 ml	30 %

subzona 13d	400 m2	15 ml	30%
subzona 13e	160 m2	7,5 ml	40%
13e.1	225 m2	11,25 ml	40 %
subzona 13f	250 m2	11,25 ml	30%
13f.1	200 m2	11,25 ml	40 %
13f.2	250 m2	11,25 ml	30 %
subzona 13g	400 m2	11,25 ml	30%

2. - S'admeten parcel·les de superfícies i façanes menors, en el cas de parcel·les existents amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva del Pla General.

3. - Alçada reguladora màxima

Subzona 13.a.	7,00 m	PB+PP+G (*)
13a.1	9,50 m	PB+2PP+G (*)

(*) S'admeten les golfes vinculades a la planta inferior sempre que tingui un programa complet d'habitatge.

Subzona 13.b.	7,00 m	PB+PP+G
Subzona 13.c.	7,00 m	PB+PP+G
13c.1	7,00 m	PB+PP+G
13c.2	7,00 m	PB+PP+G
13c.3	7,00 m	PB+PP+G
Subzona 13.d.	7,00 m	PB+PP+G
Subzona 13.e.	7,00 m	PB+PP+G
13e.1	7,00 m	PB+PP+G
Subzona 13.f.	7,00 m	PB+PP+G
13f.1	7,00 m	PB+PP+G
13f.2	7,00 m	PB+PP+G
Subzona 13.g	7,00 m	PB+PP+G

4. - L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 m.

5. - Distàncies

- a) La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

SUBZONA	CARRERS	LATERALS	FONS
Subzona 13 a	3 m	2 m	2 m
13a.1	3m	2m	2m
Subzona 13 b	3 m	2 m	2 m
Subzona 13 c	6 m	3 m	3 m
13c.1	5m	3m	3m
13c.2	3m	2m	2m
13c.3	6m	3m	3m
Subzona 13 d	10 m	5 m	5 m
Subzona 13 e	3 m	2 m	2 m
13e.1	3m	2m	2m
Subzona 13 f	6 m	3 m	3 m
13f.1	3m	2m	2m
13f.2	3m	2m	2m
Subzona 13g	6m	3m	3m

En el sector delimitat pel carrer Navarra, carretera d'Alella, Carretera Nacional II i Torrent Umbert, l'alineació podrà coincidir amb la de vial.

- b) Les separacions al carrer podran variar mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, en aquells casos en què les edificacions veïnes consolidades no s'hi ajustin.
- c) La separació a carrer de la Zona 13a entre els carrers Doctor Agell i l'antiga fàbrica de Can Humet serà de 6 m.

6. - La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà com a mínim:

Subzona 13a	3 m
Subzona 13b	3 m
Subzona 13c	5 m
Subzona 13d	8 m
Subzona 13e	3 m
Subzona 13f	5 m

7. - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

L'alçada reguladora s'aplicarà en la cota natural del terreny. Per a l'aplicació d'aquesta norma es considerarà el pla paral·lel a les plataformes del terreny, segons l'epígraf 12 d'aquest article, a 7 metres d'alçada, com a definidor de l'alçada reguladora en cada punt de l'edifici.

8. - Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre cada línia de façana i la seva oposada. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
9. - Sobre el diedre definit en l'epígraf 8. d'aquest article, sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
10. - Zones lliures d'edificació.

Les zones lliures d'edificació seran destinades a verd privat. En les zones de verd privat, queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres en el seu estat primitiu, amb superfície màxima de 50 m², alçada 3,5 m., sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers, amb independència de les construccions auxiliars fixades en l'article anterior, apartat 2.a.

Quan els garatges és situïn en substitució de terres i retirats de l'alineació del carrer, la totalitat de la superfície de la rampa d'accés es computarà dins dels 50 m² de superfície màxima.

Les condicions d'edificació d'instal·lacions esportives en els espais lliures venen regulades en aquestes normes.

11. - Les parets de tanca o valles, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més de 0,80 metres de material opac; la resta, fins a 1,80 m., en forma de gelosia o bardissa.
12. - S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions:
 - a) excavacions i rebliments màxims d'0,80 metres sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes.
 - b) els murs d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 0,80 m., ni el perfil natural de les terres, quan aquestes sobrepassin el 0,80 mts.
13. - Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar en aquests a moviments de terres. Els murs d'anivellació de terres en els límits de la parcel·la seran considerats com a part opaca de la tanca què estableix el punt 11 d'aquest mateix article.

Art. 391 - Agrupació de habitatges unifamiliars en zones 13e i 13f.

1. - En les zones 13.e i 13.f, ciutat jardí intensiva i semiintensiva en agrupació de habitatges, el tipus d'edificació és el de cases en filera voltades de jardí, comunitari, en règim de propietat horitzontal.
2. - El mínim de habitatges agrupades és de 3 unitats. Excepcionalment, es podran construir habitatges aparellades: solament en els solars que en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla no admetin la construcció de tres unitats per raó quedar el solar encaixonat entre construccions existents.
3. - El màxim de habitatges agrupades serà:

Si el pendent del carrer on la parcel·la dona front es inferior al 3 % el nombre màxim d'habitatges serà de nou habitatges.

Si el pendent del carrer està compres entre el 3 % i el 5 % el nombre màxim serà de cinc habitatges.

En carrers amb pendent superior al 5 % serà de 3 habitatges

4. - La façana mínima de parcel·la per a cada agrupació serà el 75% de la suma de les façanes mínimes que els hi correspondria pel mateix nombre de habitatges aïllades.
5. - Considerant que tota agrupació de habitatges produeix una línia de façanes, serà necessària la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall en els casos en què dita línia de façana no resulti paral·lela a l'alineació del carrer, com en el cas que una diversitat de separació de l'edificació en la partió del carrer trenqui la continuïtat de la línia de façana de l'agrupació.
6. - El nombre màxim de guals permesos a la via pública serà de dos per agrupació, amb una llargària màxima per gual de 5,40 metres en el cas de dos sentits de circulació o de 3,00 metres en el cas d'un sol.

Art. 392 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
PR	PR	PR	PR	PR (1)	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (2)	NC	NC	CO	CO (2)	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (3)	CO (3)	CO (3)	CO (3)	CO (3)	CO (3)	CO (3)
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO (3)	CO (3)	NC	CP (3)	CO (2)	NC	NC
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
NC	NC	NC	NC	CP (4)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) A la subzona 13a l'ús principal es el plurihabitatge aïllat
(2) Només s'admet a la subzona 13 a

(3) Només s'admet a la subzona 13a en una superfície màxima de 100 m²

(4) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 de les presents NNUU.

SECCIÓ CINQUENA.-

ZONA INDUSTRIAL (CLAU 14)

Art. 393 - Definició

Es qualifica de zona Industrial el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems.

Art. 394 - Subzones

Es defineixen les següents subzones:

14a Subzona urbana genèrica

14a - 1 Subzona urbana - Tipus 1

14b Subzona aïllada intensiva

14b - 1 Subzona aïllada intensiva - Tipus 1

14b - 2 Subzona aïllada intensiva - Tipus 2

14b - 3 Subzona aïllada intensiva - Tipus 3

14b - 4 Subzona aïllada intensiva - Tipus 4

Art. 395 - Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació corresponent a cada subzona es el següent:

Subzona 14a alineació de vial

Subzona 14b edificació aïllada

Art. 396 - Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona d'edificació aïllada s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona 14.a. Segons gàlib (*)

14a.1 Segons gàlib (*) (**)

(*) *Definit per una ocupació total de l'alçada reguladora màxima. Sobre aquesta, es podrà construir el volum comprès el general per les pendents de la coberta fixat en el 35 %*

(**) *L'alçada reguladora es mesurarà tant sols respecte al carrer de cota inferior.*

Subzona 14.b.	1,50 m2st/m2s
14b.1	1,00 m2st/m2s
14b.2	1,50 m2st/m2s
14b.3	1,05 m2st / m2s
14b.4	2,00 m2st/m2s

Art. 397 - Condicions d'edificació

1. - La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:

SUBZONES	SUP.MÍNIMA PARCEL·LA	FAÇANA MIN. PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀXIMA
subzona 14a	-----	7 ml	100%
14a.1	-----	7 ml	100%
subzona 14b	1.000 m2	20 ml	50%
14b.1	500 m2	10 ml	50%
14b.2	1.00 m2	20 ml	50%
14b.3	25.000 m2	-----	60%
14b.4	1.500 m2	20 ml	70 %

2. - Alçada reguladora màxima:

Subzona 14.a.	12,00 m	PB+2PP+G
14a.1	12,00 m	PB+2PP+G

Subzona 14.b.	12,30 m
14b.1	8,00 m
14b.2	10,00 m
14b.3	15,00 m
14b.4	12,00 m

5. - Distàncies

La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

SUBZONA	CARRERS	LATERALS	FONS
Subzona 14 a	-----	-----	-----
14a.1	-----	-----	-----
Subzona 14b	10 m	5 m	5 m
14b.1	5 m	3 m	3 m
14b.2	10 m	5 m	5 m
14b.3	10 m	5 m	5 m
14b.4	3 m	3 m	3 m

6. - Cossos i elements sobre façana.

Es prohibeixen.

Art. 398 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús industrial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CP (1)	NC	NC	NC	NC	NC	NC

RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
NC	CO	NC	NC	CO (2)	CO (2)	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	NC	NC	CO (2)	NC	CO (2)	NC
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
NC	CO	NC	CP (3)	CO	CO	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
PR	PR	PR (4)	CO	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Només es permet l'ús d'un habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda o pel propietari de l'establiment en raó d'un habitatge com a màxim per cada indústria o magatzem
(2) Només s'admet l'ús d'oficines, restauració i serveis com a compatible, als establiments que donin front al C/ Itàlia, C/ Navarra i C/ Flors i Calçat A la resta de zones aquests usos seran complementaris al servei del personal de la indústria
(3) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 de les presents NNUU.
(4) La indústria separada serà l'ús principal de la subzona 14a en el sector del camí del mig (PP - 10)

SECCIÓ SISENA.-

ZONA INDUSTRIAL - TERCIARI (CLAU 15)

Art. 399 - Definició

Es qualifica de zona Industrial - terciari el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i serveis terciaris.

Art. 400 - Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació es definirà en el corresponent Pla Parcial

Art. 401 - Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta serà de 2 m² st / m²s

Art. 402 - Condicions d'edificació

Les definirà el corresponent Pla Parcial

Art. 403 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús industrial Ús terciari	art. 229	Usos dominants

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO	CO	NC	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (1)	CO	CO	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
PR	CO (2)	NC	CO	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 de les presents NNUU.
(2) L'us industrial es limita com a màxim a la 3a. categoria

SECCIÓ SETENA.-
ZONES ESPECIALS (CLAU 16)

Art. 404 - Subzones

Es defineixen les següents subzones:

- 16a Subzona front marítim
- 16b Subzona serveis i terciari

Art. 405 - Tipus d'ordenació

S'estableix el següent tipus d'ordenació:

- Subzona 16a: alineació de façanes
- Subzona 16b: edificació aïllada voltada de jardins

Art. 406 - Desenvolupament

La subzona 16b serà desenvolupada, segons les Normes que regeixen el sòl urbanitzable, tenint en compte les Fitxes del Tom II de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Art. 407 - Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat neta per a la subzona 16a serà el resultat de la concreció que proporcionen els plànols de la Sèrie O.4 (E / 1:1.000)
2. L'edificabilitat neta de la subzona 16b és de 1,05 m²st / m²s.

Art. 408 - Condicions d'edificació

1. Per a la subzona 16a
 - a) Parcel·la mínima
Manteniment del parcel·lari
 - b) Alçada lliure de la planta baixa
3,00 m.

- c) Alçada lliure de les plantes pis
2,75 m.
- d) Alçada reguladora
6,50 mPB+PP
9,00 mPB+2PP
- e) Cossos sortints
Màxim 0,50 m. (balcó amb barana calada - sentit vertical)
- f) Coberta
Plana; es prohibeixen les cobertes amb pendent
- g) Paràmetres compostius
Les finestres tindran més alçada (aproximadament 1,5 vegades) de la seva alçada.

2. Per a la subzona 16b

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Façana mínima als carrers paral·lels a mar 35 m
- c) Distància de les edificacions al carrer 10 m
- d) Distància a les partions de parcel·les 5 m

Art. 409 - Condicions d'ús

Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16a:

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	PR	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (1)	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	NC
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (3)	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 de les presents NNUU

(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic com a màxim fins la 2a. categoria. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.

Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16b

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús terciari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO	CO	CO	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO	CO	CO (2)

INDÚSTRIA					
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240
CO (2)	NC	NC	NC	CO	

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 de les presents NNUU.
(2) L'ús industrial s'admet fins a la 2a. categoria

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.-

ZONA DE CASC ANTIC (CLAU 10)

Art. 410 - Definició general

Tindrà la condició de sòl no urbanitzable, als efectes d'aquest Pla General, els terrenys en que concorrin alguna de les circumstàncies següents, fixades per la legislació urbanística vigent (art. 9 de la Llei 6 / 1998 modificat pel Real Decret - Llei 4 / 2000):

- a) Que hagi d'incloure's en aquesta classe per estar sotmès a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, en raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o en funció de la seva subjecció a limitacions o servituds per la protecció del domini públic.
- b) Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors a que s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals.

Art. 411 - Funcions bàsiques del sòl rural

1. El sòl no urbanitzable, en el present Pla denominat Sòl Rural, comprèn aquells terrenys que donat el seu valor natural, agrícola, forestal, faunístic i / o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla General, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar la seva funcionalitat ecològica i les seves funcions en l'equilibri territorial.
2. La regulació normativa del sòl rural del terme del Masnou regula i condiciona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
 - a) Funció ambiental:

Al sòl rural hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

b) Funció productiva:

El sòl rural és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

L'entorn agrari, en equilibri amb el forestal i l'urbà, és font de diversitat i contribueix a esmorteir les fluctuacions ambientals i afavoreix l'equilibri ecològic dels territoris humanitzats.

c) Funció cultural:

El sòl rural és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural i paisatge percebut.

d) Funció lúdica:

El sòl rural és també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 412 - Objectius de la regulació del sòl rural

1. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals i la conservació de la diversitat biològica.
2. Preservar, millorar i modernitzar l'explotació agrària, sobretot en els sòls de major qualitat edafològica i mantenir la capacitat productiva del territori.
3. Prevenir els processos de degradació ambiental que aporta la urbanització.
4. Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable.
5. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionat amb la conservació del medi ambient i amb l'explotació agrària.
6. Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i la conservació del medi ambient de manera que siguin compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
7. Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos periurbans, d'interès públic i social, per tal que aquests no pertorbin en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.

8. Ordenar i reconduir els processos marginals dels diferents usos periurbans existents en el sòl rural.
9. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 413 - Delimitació

1. Aquest Pla General delimita el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació de la Sèrie O.1 (E: 1 / 5.000)
2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E: 1 / 1.000)

Art. 414 - Zonificació

1. Es defineix en el sòl no urbanitzable una zona general rural d'especial protecció.
2. Tanmateix, es defineix la següent zona i subzones en sòl no urbanitzable, en funció dels valors i graus de protecció i dels diferents usos principals, compatibles, no compatibles i complementaris:

- 20 Zona rural
 - 20a Subzona d'ús rural
 - 20b Subzona d'interès paisatgístic
 - 20c Subzona de recuperació forestal

Art. 415 - Regulació

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla General es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el puguin desenvolupar.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.

Art. 416 - Condicions de protecció mediambiental en el sòl rural

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Reial Decret 1302/86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88 i la legislació concordant.
2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar en sòl rural hauran de complir les condicions de protecció ambiental establertes a continuació:

2.1 Normes relatives a les aigües:

- a) L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost d'aigües, la Llei 46 / 1999 de 13 de desembre i la legislació concordant en la matèria.
- b) Aigües residuals

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, sèquies...)

Les edificacions disseminades al sòl rural caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- * connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- * depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- * quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant fosses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi.

c) Regulació d'obres hidràuliques de reg:

La construcció d'un envassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal

d) Tractament de les sèquies de reg:

Donades les seves condicions ecològiques i paisatgístiques com a àrees de refugi de la vegetació i la fauna, s'evitarà, sempre que sigui possible, l'entubament de la xarxa bàsica de reg. La seva canalització, en cas de ser necessària i sempre que sigui possible, es realitzarà en tota la seva longitud o en trams determinats, amb escollera o materials que donin rugositat a les parets i al fons.

2.2 Normes relatives als residus

a) Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 61 / 1994) que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels seus residus.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les finques afectades per les proteccions del sistema hidrològic o àrees d'interès natural. L'aplicació de purins es realitzarà seguint les especificacions en quant al volum i forma d'aplicació determinades als manuals de gestió de purins per a la seva utilització agrícola, recomanats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

b) Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractaments de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

2.3 Normes relatives a la protecció de la biodiversitat

a) Manteniment dels marges del conreu

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament.

b) Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92 / 43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i fauna silvestre.

c) Permeabilitat biològica de les infraestructures

La implantació de noves infraestructures lineals al territori, o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin ajgun barranc, la xarxa hidològica o separin dues àrees d'interès natural.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna.

2.4 Normes relatives a la protecció del paisatge

a) Creuament de sòl rural per línies aèries o soterrades de transport de matèria i / o energia

Cas d'haver de creuar-se el sòl rural per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, línies telefòniques, etc.), aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, i sempre el més allunyat possible dels espais d'interès natural. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació de Pla Especial en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb la determinació del menor impacte i les mesures correctores dels impactes ambientals negatius que s'hi puguin produir.

En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col.locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

b) Adequació paisatgística de les edificacions

Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació, creuant una pantalla vegetal que disminueixi el seu impacte paisatgístic. Aquesta es realitzarà, preferentment, amb espècies vegetals autòctones.

2.5 Normes relatives a la protecció dels sòls

Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles per tal d'evitar la seva degradació. Per aixó, cal assegurar el manteniment dels marges de les parcel·les, en aquelles àrees

considerades com a erosionables i el manteniment dels sistemes de drenatge en bones condicions, especialment en aquelles àrees considerades d'alt risc de salinització.

Cal evitar la degradació de l'estructura del sòl amb pràctiques agràries incorrectes, i per manca d'aport de matèria orgànica als conreus. Caldrà seguir estrictament les normes d'aplicació de purins com a fertilitzants dels conreus, a partir de l'anàlisi dels sòls sobre els que s'aplicaran.

2.6 Camins rurals

La xarxa de camins rurals s'ordenarà a partir dels objectius i directrius que s'estableixen en el present Pla General.

Tanmateix, es tindrà en consideració que no es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que en sòl rural poden desenvolupar-se o en els Plans de Gestió Forestal o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, caldrà que obtingui la corresponent llicència municipal

L'obertura d'un nou camí forestal haurà de complir allò que regula la normativa forestal i de medi natural en el sentit de no superar els 4,00 m. d'amplada ni superar una pendent del 10 %

L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Art. 417 - Elements bàsics del territori del sòl rural

1. Aquest Pla General defineix uns elements bàsics del sòl rural que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl
 - b) Edificacions i elements construïts existents.
 - c) Xarxa viària rural

- d) Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxa de rec.
 - e) Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
 - f) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla General estableix.

Art. 418 - Segregacions i divisions

1. Aquest Pla General estableixen com a fonamental la protecció de l'actual estructura de la propietat del sòl agrícola i forestal en funció del seu caràcter i de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Conseqüentment no es podrà efectuar cap divisió o segregació del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions d'aquest Pla General.
2. Es considera infracció urbanística greu la " parcel.lació urbanística " del sòl agrícola. S'entén per parcel.lació urbanística del sòl, quan concorren alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Divisió o segregació del sòl rural en contra del que es disposa en aquestes Normes.
 - b) Creació d'un nucli de població, com a conseqüència de la divisió o segregació del sòl.
 - c) Es prohibeix la divisió o segregació de terrenys per sota la unitat mínima forestal establerta en 25 Ha. i de les unitats mínimes de conreu establertes per la Generalitat per al municipi del Masnou.
3. D'acord amb allò que estableix el Decret 169/1983, les unitats mínimes de conreu fixades per al municipi del Masnou son les següents:
 - Terrenys de secà: 3 Ha (finca mínima)
 - Terrenys de regadiu: 1 Ha (finca mínima)
4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
 - a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior
 - b) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en els punts 1r. i 2n. quan aquestes s'agrupin amb finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte la qual s'ha realitzat la segregació.
6. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquestes Normes.

Art. 419 - Edificacions i elements construïts existents

1. Aquest Pla General preten la millora i l'adequació als seus objectius, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats no compatibles amb els valors i funcions agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És per tant, objectiu del present Pla General fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient i el paisatge.
2. Aquest Pla General enumera en la Fitxa corresponent del Tom II de la seva Normativa Urbanística les edificacions i elements construïts existents en el sòl rural que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
3. Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal del Masnou exclusivament a les actualment existents, contemplades per aquest Pla General com habitatge rural en el següent llistat tancat:
 - Can Martinet
 - Can Doria
 - Can Rosell
 - Can Ramentol
 - Can Mitre
 - Can Saló
 - La Torreta
 - Can Salarich - Mondiu
 - Malanit - Roses
 - Mas Antich

Art. 420 - Nucli de població

Als efectes previstos en l'apartat c) de l'article 13 del Reglament de Planejament es considerarà que existeix nucli de població en els següents casos:

- a) Tot assentament humà que origini requeriment o necessitats assistencials de serveis urbanístics.
- b) Quan existeixin més de tres edificacions en un cercle de 3 Ha. de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents

Art. 421 - Xarxa viària rural

1. Aquest Pla General conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts en el plànol d'ordenació de la Sèrie O.2 (E / 1: 5.000) que formen part del sistema bàsic de comunicacions.
2. Per a l'aplicació de la present normativa es consideren tres tipus de camins a protegir:
 - a) Camins rurals per a vianants.

Admeten a més el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències. Són el fruit de recuperació d'antics camins rals o camins de muntanya, els quals, per llurs traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural. El paviment ha d'ésser natural: pedra, sauló, altre tipus de terra, etc. La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats, així com la seva conservació.

- b) Camins rurals d'accés i relació interurbana.

Són camins de caràcter rural, emprats pels vehicles i maquinàries agrícoles. El tipus de pavimentació que s'adopti ha de garantir que l'aigua de pluja sigui conduïda a la capa subàlvea, sigui per la pròpia filtració del terreny, sigui per procediments més sofisticats. Es considera el sauló piconat com un paviment adequat.

- c) Camins de característiques urbanes en medi rural.

Són aquells que serveixen a una intensitat d'assentaments agrícoles o derivats o industrials, o de gran contingut paisatgístic, amb caràcter anàleg a l'urbà. Com a tals, disposen d'una ampla quantitat de serveis. Aquests camins respondran a un projecte acurat.

3. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4,00 m. i no podrà superar un pendent de 10 %, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.
4. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
5. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les, en els Plans de Gestió Forestal o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
6. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada en els apartats anteriors haurà de respectar el sentit general del traçat origen-destí, així com directius de traçat i amplada.

S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, etc) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos.

7. No es podran modificar els perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.

Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com els usos als que van destinats.

Art. 422 - Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i xarxes de regadiu

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, vénen regulats en aquestes Normes, en els articles relatius al sistema de rieres i torrents.
2. D'acord amb el què preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca, a una distància inferior de 5,00 m. comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix en el present Pla General en aquest aspecte.
3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29 / 85 de 2 d'agost, d'Aigües, i legislació concordant. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

Art. 423 - Usos incompatibles amb caràcter general en el sòl no urbanitzable

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

Usos globals:	Urbans
Usos generals:	Terciari Indústria
Usos específics:	Unihabitatge aïllat Unihabitatge adossat Unihabitatge aparellat Unihabitatge arrencerat Plurihabitatge aïllat Plurihabitatge agrupat Hoteler Comerç mitjà Comerç gran Oficina Servei recreatiu Servei sanitari Servei assistencial Servei associatiu Servei administratiu Servei religiós Servei urbà Estació de servei Aparcament Taller Taller de manteniment de vehicles Indústria urbana Indústria agrupada Indústria separada Logística i transport Pecuari Extractiu

CAPÍTOL SEGON.-

ZONA RURAL (CLAU 20)

SECCIÓ PRIMERA.-

REGULACIÓ DE LA SUBZONA D'ÚS AGRÍCOLA (CLAU 20a)

Art. 424 - Definició i finalitats

1. Aquesta subzona comprèn els terrenys adequats per al conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de mantenir i/o recuperar, afavorint la seva millora, rendabilitat i modernització.
2. La seva funció no és tant sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir per tal de dinamitzar el territori.
3. Aquests espais contribueixen, també, al manteniment del mosaic de medis afavoridor de la diversitat d'espècies biològiques.

Art. 425 - Xarxa de regadius

1. Resta prohibida qualsevol modificació de la xarxa de regadiu existent.
2. En el cas que, per raons d'interès general degudament justificades, calgués introduir canvis en la configuració actual del sistema de regatge, serà imprescindible, perquè s'autoritzi aquest canvi, que es justifiqui i es garanteixi una cobertura d'espai regable igual o superior al que hi ha actualment.
3. Els recs hauran d'ésser del tipus tradicional.
4. Es prohibeix qualsevol tipus de recobriments o estructura que no s'ajusti a aquest criteri.

Art. 426 - Condicions de l'edificació

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada com a habitatge rural per aquest Pla General.
2. S'admeten les obres de consolidació i conservació.

3. En els habitatges rurals situats en la subzona d'ús agrícola es permet una ampliació de fins el 5 % del sostre construït en la data d'aprovació definitiva del present Pla General, sempre i quan no pugui donar lloc a la construcció d'un nou habitatge i el volum total resultant no superi els 1.500 metres cúbics.
4. L'alçada màxima s'estableix en 7,50 m. Pel damunt d'aquesta alçada només s'autoritzen les cobertes amb pendent no superior al 35 % així com fumerals i antenes.
5. Les ampliacions de les edificacions existents hauran de realitzar-se amb els materials i formes tradicionals emprats en el medi rural.
6. L'accés rodat haurà d'acomplir amb allò especificat en aquest Pla General pels camins rurals, quedant expressament prohibits l'enllumenat públic, els paviments asfàltics i, en general, tot tractament de caràcter urbà.

Art. 427 - Condicions de les instal·lacions pel conreu protegit

1. Les instal·lacions dedicades a conreu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1 metre.
2. En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap ús llevat del de conreu.
3. Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, be directament per filtració del terreny, be artificialment, mitjançant un pou.

Art. 428 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi
Usos periurbans I	art.234 art.238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art.234 art.238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús rural	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Habitatge rural
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO (1)
RESIDÈNCIA				COMERÇ		
Residència especial	Residència mòbil	Turisme rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran
CO (2)	NC	CO (2)	NC	CO (3)	NC	NC
SERVEI						
Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu	Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu
NC	CO (4)	NC	CO (5)	NC	NC	CP (6)
SERVEI						
Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu	Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament
CP (7)	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TALLER			INDÚSTRIA			LOGÍSTICA
Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment	Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport
CP (8)	NC	NC	NC	NC	NC	NC
MAGATZEM	APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS				PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem	Agro-indústria	Pecuari	Silvícola	Extractiu	Agrícola tradicional	Forestal
CP (9)	CP (10)	CP (11)	NC	NC	PR	CP (12)
CONSERV. DIVERSITAT	PAISATGE		Definicions			
Ecològic conservació	Paisatgístic	Lleure	arts. 230 - 240			
CO	CO	CO (13)				

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars	
(1)	Admès únicament aquells que formen part del llistat d'habitatges rurals existents.
(2)	Restringit exclusivament a les activitats de turisme rural i residència col·lectiva estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(3)	Restringit exclusivament a les activitats comercials estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(4)	Restringit exclusivament a les activitats de restauració estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(5)	Restringit exclusivament a les activitats educatives estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(6)	Restringit exclusivament a les activitats esportives estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(7)	Restringit exclusivament a les activitats culturals estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.

<p>(8) Restringit exclusivament a les activitats de taller artesanal estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.</p>
<p>(9) Restringit exclusivament a les activitats de magatzem estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.</p>
<p>(10) Restringit exclusivament a les activitats agro-industrials estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.</p> <p>L'establiment d'assentaments agrícoles semifixos (hivernacles, túnels) s'ajustaran a les necessitats reals de les explotacions, mantenint en qualsevol cas, la distància de 3,00 m. a la parcel·la veïna.</p>
<p>(11) Restringit exclusivament a les activitats ramaderes de consum domèstic en la modalitat artesanal i familiar. No s'admeten les granges d'animals amb producció en sèrie.</p>
<p>(12) Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial i ambiental respecte als terrenys forestals.</p>
<p>(13) Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics.</p>

SECCIÓ SEGONA.-

REGULACIÓ DE LA SUBZONA D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (CLAU 20 b)

Art. 429 - Definició i finalitats

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que independentment de les comunitats biològiques que contingui (naturals o conreus), per la seva orografia, situació i veïnatges, convé preservar, o bé intervenir - hi amb accions de restauració o regeneració.
2. Quan són zones de conreu contribueixen a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat.

Art. 430 - Límits a l'edificació

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat en aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art. 431 - Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents en la subzona d'interès paisatgístic hauran de conservar l'ordenació actual.
2. Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat.
3. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

Art. 432 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi

Usos periurbans I	art.234 art.238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art.234 art.238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús rural	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Habitatge rural
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO (1)
co						
RESIDÈNCIA				COMERÇ		
Residència especial	Residència mòbil	Turisme rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran
CO (2)	NC	CO (2)	NC	CO (3)	NC	NC
SERVEI						
Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu	Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu
NC	CO (4)	NC	CO (5)	NC	NC	CP (6)
SERVEI						
Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu	Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament
CP (7)	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TALLER			INDÚSTRIA			LOGÍSTICA
Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment	Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport
CP (8)	NC	NC	NC	NC	NC	NC

MAGATZEM	APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS				PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem	Agro-indústria	Pecuari	Silvícola	Extractiu	Agrícola tradicional	Forestal
CP (9)	NC	CP (10)	NC	NC	CO (11)	CP (12)
CONSERV. DIVERSITAT	PAISATGE		Definicions			
Ecològic conservació	Paisatgístic	Lleure	arts. 230 - 240			
CO	PR (13)	CO (14)				

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars	
(1)	Admès únicament aquells que formen part del llistat d'habitatges rurals existents.
(2)	Restringit exclusivament a les activitats de turisme rural i residència col·lectiva estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(3)	Restringit exclusivament a les activitats comercials estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(4)	Restringit exclusivament a les activitats de restauració estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(5)	Restringit exclusivament a les activitats educatives estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.

(6)	Restringit exclusivament a les activitats esportives estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(7)	Restringit exclusivament a les activitats culturals estrictament vinculades amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(8)	Restringit exclusivament a les activitats de taller artesanal estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell II, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(9)	Restringit exclusivament a les activitats de magatzem estrictament compatibles amb l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics que es puguin considerar usos periurbans del nivell I, amb les condicions i regulació establerta per aquest tipus d'usos globals en el present PGO.
(10)	Restringit exclusivament a les activitats ramaderes de consum domèstic en la modalitat artesanal i familiar. No s'admeten les granges d'animals amb producció en sèrie.
(11)	No s'admeten hivernacles.
(12)	Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial i ambiental respecte als terrenys forestals.
(13)	Les feixes de conreu existents tenen la condició de patrimoni paisatgístic a conservar.
(14)	Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics.

SECCIÓ TERCERA.-

REGULACIÓ DE LA SUBZONA DE RECUPERACIÓ FORESTAL (CLAU 20 c)

Art. 433 - Definició

Comprèn aquelles àrees forestals que requereixen actuacions específiques de reforestació.

Art. 434 - Condicions especials

Cal posar especial atenció a aquella superfície forestal que actualment presenta bosquina procedent de rebrot, colonització o replantació.

Art. 435 - Condicions d'ús

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos rurals	art. 232	Usos admissibles en principi
Usos periurbans I	art.234 art.238	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús rural	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Habitatge rural
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RESIDÈNCIA				COMERÇ		
Residència especial	Residència mòbil	Turisme rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
SERVEI						
Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu	Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
SERVEI						
Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu	Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
TALLER			INDÚSTRIA			LOGÍSTICA
Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment	Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
MAGATZEM	APROFITAMENT INTENSIU DELS RECURSOS				PRODUCTIU - AMBIENTAL	
Magatzem	Agro-indústria	Pecuari	Silvícola	Extractiu	Agrícola tradicional	Forestal
NC	NC	NC	CP (1)	NC	CP (2)	PR (3)
CONSERV. DIVERSITAT	PAISATGE		Definicions			
Ecòlegic conservació	Paisatgístic	Lleure	arts. 230 - 240			
PR	PR	CP (4)				

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO Ús compatible =	art. 228	art. 228
NC Ús no compatible =	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars	
(1)	Condicionat a les determinacions i restriccions que estableixi la legislació sectorial per aquesta activitat productiva d'explotació forestal.
(2)	No s'admeten els hivernacles
(3)	L'ús principal d'aquesta subzona es la reforestació i recuperació de la massa arbòria.
(4)	Restringit exclusivament a les activitats de lleure estrictament vinculades a l'ús dominant rural i als usos genèrics productius - ambientals i paisatgístics.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació en fora d'ordenació.
2. Les tanques amb llicència existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir - se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent.
3. En les finques amb tipologia de casa amb espai lliure entre la edificació i el límit de la parcel·la i amb tipologia per alineació a vial en les que el solar o l'edificació existent està afectada per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla General, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent. No es permetrà obres d'addició o ampliació de l'edificació existent.

SEGONA. - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 de la L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

A.- Obres prohibides i obres autoritzables.

1.- Obres prohibides :

- * Obres de consolidació
- * Obres d'augment de volum
- * Obres de modernització
- * Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obres autoritzables :

a) Amb caràcter general

- * Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble.

b) Amb caràcter excepcional

- * Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a contar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

- 3.- El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en el expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- 4.- L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i l'aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

B.- Usos i activitats autoritzables

- 1.- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
- 2.- Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
- 3.- S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense mes condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència i es mantinguin les mateixes edificacions.
- 4.- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

TERCERA.- Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

QUARTA.- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

A.- Obres autoritzables.

- 1.- S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineacions de l'edifici, composició de façana, etc.).
- 2.- En el supòsit d'ampliació cal que aquesta s'adapti a les condicions normatives per a la edificació i no superi ni el sostre edificable ni la ocupació màxima en el còmput total dels paràmetres referits a la parcel·la.

B.- Usos i activitats autoritzables.

- 1.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General i les Ordenances Reguladores corresponents.
- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les Ordenances Reguladores.

En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- 3.- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 93 L.U.R.) sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

CINQUENA.- Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions amb llicència anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'un àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

A.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament

1.- Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable sectorialitzat).

* Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

* No obstant, en sòl urbà la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel Pla Especial, d'acord amb el Tom II d'aquesta Normativa Urbanística, podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.

2.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

3.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

B.- Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació.

1.- Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació)

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

2.- Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències

3.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió

S'estarà al que determini en el propi instrument d'execució

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA.- Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General

1. Els compromisos i obligacions dels propietaris de sòl que es deriven de l'execució del planejament aprovat amb anterioritat, i que no haguessin estat satisfets en les condicions exigides legalment, mantenen la seva vigència, amb les variacions que pugessin resultar de la revisió del Pla General. No eximeix d'aquesta disposició la classificació del sòl urbà de determinats terrenys procedents de Plans Parcial.
2. S'estableix un termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, per fer efectius els compromisos i obligacions pendents.
3. L'incorporació del nou termini establert en el punt anterior donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament d'alguna de les mesures previstes en l'art. 80.3 de la L.U.R. o al canvi del sistema d'actuació.
4. En cas que es decideixi optar pel sistema de cooperació, s'aplicaran quotes pel valor total de les despeses que es generin per a la gestió, compensant les realitzades en compliment del procés urbanitzador als propietaris que van sufragar-les.

SEGONA.- Compromisos derivats de Convenis Urbanístics

Els acords i pactes urbanístics entre l'Ajuntament del Masnou i els particulars, que s'integren a la documentació del Pla General vinculen a ambdues parts en el sentit que estableixen els articles 49 i 50 d'aquestes Normes Urbanístiques.

DISPOSICIÓ FINAL

ÚNICA.- Derogació del planejament anterior

1. Queden derogades totes les determinacions del Pla General d'Ordenació de 1985 i figures de planejament derivat i execució que hagin estat refoses en el procés de revisió i que es contenen en els documents del Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou.
2. No obstant, continuen vigents totes aquelles determinacions legalment establertes pel planejament derivat i figures d'execució anteriors al procés de revisió del Pla General de 1985, que no s'hagin refós en el present document de Pla General, sempre i quan no entrin en contradicció amb el contingut dels Toms I i II d'aquesta Normativa Urbanística ni amb els plànols d'ordenació.

PLANOLS

PLANOLS D'INFORMACIÓ

- I-1 Físic
- I-2 Lega
- I-3 Pend
- I-4 Gas
- I-5 Aigu
- I-6 Clave

PLANOLS D'ORDENACIÓ

- O1 Sòl
- O2 Viari
- O3 Verd
- O4 1_3
- O4 2_3
- O4 3_3
- O5 Delpl

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJAÇANT PLA ESPECIAL

Sectors de Renovació Urbana

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR:

PERI 1	Industrial Estampadora
PERI 2	El Masnou Textil
PERI 3	L'Estació del Masnou
PERI 4	Mercat Vell

Sectors de Millora Urbana

PLA ESPECIAL:

PE 1	Pompeu Fabra
PE 2	Carrer Tiana
PE 3	Carrer de la Bòbila

Sectors de Transformació d'Ús

PLA ESPECIAL:

PE 4	Can Barnades
PE 5	DOGI

Sectors de Rehabilitació

PLA ESPECIAL:

PE 6	Carrer Joan Roig
------	------------------

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT

ESTUDI DE DETALL:

ED 1	Sector Nord Oest dels Ametllers
ED 2	Carrer Josep Estrada

ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR MITJANÇANT

UNITATS D'ACTUACIÓ:

UA 1	Can Montals
UA 2	Cases del Carrer Xile i Mèxic
UA 3	Can Vives
UA 4	Carrer Santander
UA 5	Segona fase subsector I de Voramar I
UA 6	Voramar II
UA 7	Els Vienesos
UA 8	La Bòbila
UA 9	Can Targa I
UA 10	Can Targa II
UA 11	Can Targa III

UA 12	Can Targa IV
UA 13	Can Targa V
UA 14	Can Targa VI
UA 15	Can Targa VII
UA 16	Can Orfila

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT

PLA PARCIAL:

PP 1	Can Jordana
PP 2	Can Cusí
PP 3	Subsector 2 de Voramar I
PP 4	La Bòbila
PP 5	Sector Voramar II
PP 6	Sector Voramar II
PP 7	Sector Voramar II
PP 8	Sud Est
PP 9	Can Barrera
PP 10	Llevant
PP 11	La Bòbila II
PP 12	Camí del Mig

ÀMBITS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL:

PE 7	Riera d'Allella
PE 8	Passeig Marítim

ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL:

PE 9	Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic del municipi del Masnou
-------------	---

**SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT PLA ESPECIAL**

Sectors de Renovaci Urbana

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR :

PERI 1	Industrial Estampadora
PERI 2	El Masnou Textil
PERI 3	L'Estació del Masnou
PERI 4	Mercat Vell

SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
Industrial Estampadora	PERI 1

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	9.667		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	3.673	38,00	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	5.994	62,00	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	3.756	38,85	
Equipaments públics			
Vials	2.238	23,15	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	13.727	1,42	Edificabilitat bruta (b/a).
Comercial en PB 8%	1.098		
Habitatge	12.629		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		120	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

D.- Objectius

C.-Ús General Dominant

Residencial

Aquest Pla General continua tenint les mateixes prioritats, si bé per tal de facilitar el seu desenvolupament s'han redefinit els límits i s'ha dividit l'antic PERI en tres nous PE que reflecteixin millor les realitats, homogeneïtzant les situacions de càrregues i beneficis en cadascun d'ells i facilitant la seva execució.

Les prioritats d'aquest PERI 1 són l'obertura de carrers per vianants que travessen longitudinalment i transversalment el sector, fent un mirador públic en la part alta que estigui connectat d'una banda amb la zona verda establerta en aquesta fitxa i de l'altra amb l'espai públic inferior que correspondrà al PERI 3 i l'eixamplament del Torrent Humbert amb una amplada aproximada de 15 m.

També té com a objectiu prioritari, la creació de sòl per ús de petit comerç en Planta Baixa, necessari per la revitalització d'aquest sector del Masnou.

Atès que aquest PERI està situat en un sector del Masnou amb poc aparcament per a cotxes, i que una de les seves finalitats és la creació d'habitatges, es reservaran 1.5 places d'aparcament per habitatge i local comercial.

Situació Actual:

Durant la vigència de l'anterior Pla General, s'han realitzat diferents propostes urbanístiques per tal de desenvolupar aquest PERI. Degut principalment al canvi constant de propietat de la finca principal no s'ha arribat a cap proposta definitiva.

SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR El Masnou Textil	PERI 2

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	705		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	435	61.70	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	270	38.30	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	189	26.81	
Equipaments públics			
Vials	81	11.49	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.297	1,84	Edificabilitat bruta
Sostre residencial	932		(b/a).
Sostre Comercial	365		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
		120	Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu principal d'aquest Pla Especial és donar una solució urbanística d'un punt molt cèntric del Masnou que ha quedat desfasat en la seva utilització com a zona industrial.

S'obliga a fer una cessió de sòl al municipi per un espai de lleure públic i un vial per vianants que anirà des del carrer Navarra fins al carrer Sant Miquel.

SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
L'estació del Masnou	PERI 3

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	8.088		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	6.496	80,31	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	1.592	19,69	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials Peatonals	1.592	19,69	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	8.088	1	Edificabilitat bruta
Sostre residencial	7.684		(b/a).
Sostre Comercial 5%	404		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
		100	Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Aquest Pla General continua tenint les mateixes prioritats, si bé per tal de facilitar el seu desenvolupament s'han redefinit els límits i s'ha dividit l'antic PERI en tres nous PE que reflecteixen millor les realitats, homogeneïtzant les situacions de càrregues i beneficis en cadascun d'ells i facilitant la seva execució.

Les prioritats d'aquest PERI 3 són definir els volums edificatoris mitjançant els paràmetres urbanístics que permetin la renovació de l'edificació existent, i proporcionar l'espai lliure necessari per aconseguir una bona connexió amb el mirador públic que es durà a terme en la part alta dins del límit del PERI 1.

També hauran de fer-se les cessions per l'ampliació de la vorera en la carretera N-II i en la cruïlla amb l'eixamplament del Torrent Humbert.

També té com a objectiu prioritari la creació de sòl per ús comercial en Planta baixa, necessari per la revitalització d'aquest sector del Masnou.

Atès que aquest PERI està situat en un sector del Masnou amb poc aparcament per a cotxes, i que una de les seves finalitats és la creació d'habitatges, es reservaran 1.5 places d'aparcament per habitatge i local comercial.

SECTORS DE RENOVACIÓ URBANA	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
Mercat Vell	PERI 4

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	1.127		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	257	22,80	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	870	77,20	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	870	77,20	
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	406	0,36	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea una nova plaça pública al nivell del Carrer Anselm Clavé, un itinerari urbà de cohesió del teixit, des del Mirador de l'Església de Sant Pere fins al front Costaner, salvant les infraestructures de comunicació paral·leles a la costa, N-II i ferrocarril, mitjançant un passatge soterrani.

També es promou la construcció de nous habitatges, com a resultat del trasllat de l'edificabilitat actual del solar privat edificat adossat al volum del Mercat.

Aconseguir dotar d'un aparcament, a nivell de la N-II, d'ús per a residents, en una zona del municipi amb una clara mancança de dotació d'aparcaments.

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT PLA ESPECIAL

Sectors de Millora Urbana
PLA ESPECIAL:

PE 1	Pompeu Fabra
PE 2	Carrer Tiana
PE 3	Carrer de la Bòbila

SECTORS DE MILLORA URBANA	
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Pompeu Fabra	PE 1

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	7.715		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	1.673	21,69	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	6.042	78,31	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	4.159	53,91	
Equipaments públics			
Vials	1.883	24,40	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.800	0.23	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		12	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu principal d'aquest Pla Especial és aconseguir l'obertura del vial comprès entre els carrers Pompeu Fabra i Pintor Fortuny, de tal manera que faciliti la connexió rodada des de la plaça de l'11 de Setembre fins a l'estació de Ferrocarril a la N-II com a part de la xarxa viària bàsica del Masnou.

També serà objectiu del PE la determinació exacta dels límits del sistema d'espais lliures clau 4 així com la disposició del volum edificatori en la parcel·la de ciutat jardí 13e.

Per tal de fer viable aquest sector, el cost d'urbanització del espai lliure no serà contemplat en el Pla Especial

SECTORS DE MILLORA URBANA	
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Carrer Tiana	PE 2

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	4.569		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	2.233	48,87	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	2.336	51,13	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	1.100	24,08	
Vials peatonals	865	18,93	
Vials rodats	371	8,12	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	4.112	0.90	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		85	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Aquest Pla General continua tenint les mateixes prioritats, si bé per tal de facilitar el seu desenvolupament s'han redefinit els límits i s'ha dividit l'antic PERI en tres nous PE que reflecteixen millor les realitats, homogeneïtzant les situacions de càrregues i beneficis en cadascun d'ells i facilitant la seva execució. Les prioritats d'aquest PE 2 són definir els carrers transversals i longitudinals que permetin acabar la xarxa viària d'aquest sector conjuntament amb els PERI 1 i 3.

Definir també els volums edificatoris en PB + 2 en l'alineació del C/ Tiana i en la cantonada del C/ Vilassar de Mar amb el nou carrer per vianants i la nova zona d'espai lliure públic.

Atès que aquest PERI està situat en un sector del Masnou amb poc aparcament per a cotxes, i que una de les seves finalitats és la creació d'habitatges, es reservaran 1.5 places d'aparcament per habitatge i local comercial.

SECTORS DE MILLORA URBANA	PE 3
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Carrer de la Bòbila	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	7.771		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

El PP la Bòbila va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona al juliol de 1992. Aquest PP es va dividir en dos subsectors A i B dels quals es proposava deixar el subsector B per a una segona fase.

En els documents del PGO aprovats provisionalment per l'Ajuntament del Masnou, aquest subsector estava inclòs dins del PP 11 La Bòbila II.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en el seu acord d'aprovació definitiva del PGO, elimina el PP 11 per considerar-lo en terrenys no aptes per a la transformació urbanística.

Aquest PERI, té com a objectiu definir els paràmetres i condicions urbanístiques per tal de legalitzar les edificacions existents en l'antic subsector B del PP La Bòbila aprovat pel PGO de 1985.

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT PLA ESPECIAL

Sectors de Transformació d'Ús
PLA ESPECIAL :

PE 4 Can Barnades

PE 5 DOGI

SECTORS DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS	PE 4
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Can Barnades	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	19.103		
a₁. SUP. SÒL PRIVAT	12.734	66.66	(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC	6.369	33.34	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	1.910	10.00	
Equipaments públics	2.459	12.87	
Vials	2.000	10.47	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	5.731	0.30	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		30	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'Objectiu Principal d'aquest PE es preveure canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessións de sòl destinat a Equipaments i Espais Lliures Públics previstos en el Pla General

S'haurà de preveure la comunicació de l'actual carretera N II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

Situaci Actual:

Terreny lliure amb habitatges i serveis propis de l'activitat de Càmping.

Usos

Residencial (uniplurifamiliar, comunitari i hostalatge)

Comercial

Serveis Privats

Socio-cultural i Religios

Recreatiu i Esportiu

Sanitari assistencial

Càmping Caravàning

SECTORS DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS	
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Dogi	PE 5

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
b. SUP. TOTAL	14.220		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	5.119	36.00	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	9.101	64.00	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	2.844	20.00	
Plaça Pública	4.266	30.00	
Habitatge Protegit Equipament Públic	711	5.00	
Vials	1.280	9.00	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	23.747	1.67	Edificabilitat bruta (b/a).
Privats			
Residencial, Comercial i serveis Ajuntament Habitatge protegit i equipaments	21.301	1.498	
	2.446	0.172	
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		125	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió
Sistema de compensació

C.-Ús General Dominant
Residencial

D.- Objectius

Com a conseqüència del trasllat de la Fàbrica DOGI, que està situada a l'illa conformada pels carrers d'Itàlia, Flos i Calcat, Roger de Flor i Pintor Domènech Farré, a la nova zona industrial del Camí del Mig, aquests terrenys s'han de transformar en sòls aptes per l'ús residencial, comercial i complementaris.

Tractant-se d'una oportunitat històrica de transformació del centre de Masnou, es delimita aquest PE que haurà d'ordenar i definir tant les edificacions com els espais públics que articularan aquesta nova zona.

Per potenciar el nou eix cívic-comercial del Torrent Vallmora i Carrer Roger de Flor, la zona verda s'haurà de col·locar donant front a l'esmentat carrer. Es crearà un nou espai central, qualificat com *Plaça Pública*, que generi en superfície fluxos i dinàmiques de centralitat a partir de les plantes baixes dels edificis que li donin front destinades a usos comercials de serveis i complementaris.

El sòl públic es destinarà a la construcció d'un edifici d'habitatges protegits i d'equipament en planta baixa ubicant-se de tal forma que permeti tancar la mitgera de l'edifici d'oficines que dona front al carrer Pintor Domènech i Farré.

Es construirà en el subsòl un aparcament de dues plantes, de titularitat pública i explotació en regim de concessió on es puguin ubicar un mínim de 100 places de rotació. S'ampliaran les voreres perimetrals existents amb un mínim de 3,00 m d'amplada.

El conveni urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de les condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos i lligams pactats. El número d'habitatges de l'edifici de vivendes públiques el fixarà el Pla Especial, donat que la densitat que figura a la fitxa correspon a la privada.

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT PLA ESPECIAL

Sectors de Rehabilitació
PLA ESPECIAL :

PE 6 Carrer Joan Roig

SECTORS DE REHABILITACIÓ	
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Carrer Joan Roig	PE 6

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	756		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	429	56,75	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	327	43,25	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	327	43,25	
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	501	0,66	Edificabilitat bruta
Nau	235		(b/a).
Habitatges	266		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
			Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

SECTORS EN SÒL URBÀ A DESENVOLUPAR
MITJANÇANT

ESTUDI DE DETALL :

- ED 1** Sector Nord Oest dels Ametllers
- ED 2** Carrer Josep Estrada

SECTORS A DESENVOLUPAR PER E.D.	ED 1
ESTUDI DE DETALL Sector Nord-Oest dels Ametllers	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	2.145		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	1.318	61.45	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	827	38.55	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.501	0.70	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		70	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació.

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu principal d'aquest Estudi de Detall és aconseguir fixar les alineacions, rasants i ordenar el volum de l'edificació.

SECTORS A DESENVOLUPAR PER E.D.	
ESTUDI DE DETALL Carrer Josep Estrada	ED 2

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	2.148		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	2.148	100	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments privats	841	39,15	
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.289	0,60	Edificabilitat bruta
Habitatge	337		(b/a).
Equipament	952		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
			Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació.

C.- Ús General Dominant

Residencial - Terciari

D.- Objectius

El primer objectiu d'aquest Estudi de Detall és fixar exactament la ubicació del solar destinat a guarderia (*de 844 m² de superfície aproximadament*), i qualificar-ho com a Zona 5b Equipament educatiu

El segon objectiu d'aquest Estudi de Detall serà aconseguir ordenar el volum de l'edificació que correspondrà a l'ampliació de la guarderia (*317 m² construïts d'ampliació*), així com els volums dels tres habitatges existents dins de l'àmbit de l' UA, proposant alineació i alçades permeses per complir amb l'edificabilitat de la fitxa, mitjançant un Estudi de Detall.

**ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ A
DESENVOLUPAR MITJANÇANT**

UNITATS D'ACTUACIÓ :

UA 1	Can Montals
UA 2	Cases del Carrer Xile i Mèxic
UA 3	Can Vives
UA 4	Carrer Santander
UA 5	Segona fase subsector I de Voramar I
UA 6	Voramar II
UA 7	Els Vienesos
UA 8	La Bòbila
UA 9	Can Targa I
UA 10	Can Targa II
UA 11	Can Targa III
UA 12	Can Targa IV
UA 13	Can Targa V
UA 14	Can Targa VI
UA 15	Can Targa VII
UA 16	Can Orfila

UNITAT D'ACTUACIÓ
Can Montals

UA 1

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

l	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	23.914		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	16.735	69,98	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	7.179	30,02	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	1.337	5.59	
Equipaments públics			
Vials	5.842	24,43	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	9.326	0,39	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT	4.065	0,17	Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació.

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Continuen els mateixos que en el 85 però potenciat encara més degut al desenvolupament dels sectors colindants.

Aquests objectius són principalment, aconseguir espais lliures públics i vialitat eficaços.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Cases del carrer Xile i Mèxic

UA 2

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

l	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	3.337		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	1.786	53,52	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	1.551	46,48	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	1.551	46,48	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	2.669	0,80	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT	692.	0,40	Ocupació (c/a).
		30	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació.

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

El principal objectiu és la connexió del vial *Torrent del Gayo* amb l'Avinguda John F. Kennedy, i completar totes les obres d'urbanització dels carrers d'aquest sector.

Serà necessari la redacció d'un Estudi de Detall per fixar alineacions i ordenar el volum edificatori permès en aquesta fitxa.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Can Vives**UA 3****A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:**

l	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	24.623		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	13.495	54.81	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	11.128	45.19	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	4.465	18.13	
Equipaments públics			
Vials	6.663	27.06	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	10.834	0,44	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT	5.417	0,22	Ocupació (c/a).
		15	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació.

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Continuen els mateixos que en el 85, és a dir completar totes les obres d'urbanització d'aquests carrers i l'obtenció, per cessió dels espais lliures públics.

Per tal de desbloquejar la gestió, es proposa una unitat de reparcel·lació discontinua, segons l'art.78.3 del R.G.U.

Aquesta reparcel·lació i els seus paràmetres urbanístics, ha quedat reflexats en un conveni urbanístic signat i aprovat pels propietaris i l'Ajuntament.

Aquests paràmetres són similars però no iguals als establerts per la Zona 13e de la Normativa. Per reflectir la realitat es crea una subzona 13 e-1 on es defineixen exactament els paràmetres de les parcel·les que estan dins d'aquesta UA.

El conveni Urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos i lligams pactats.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Carrer Santander

UA 4

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

l	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	5.214		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	3.711	71,17	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	1.503	28,83	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	1.503	28,83	
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	3.128	0,60	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació.

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Els dos objectius d'aquesta Unitat d'Actuació són:

La cessió gratuïta a l'Ajuntament, per part de la propietat, de la finca que queda situada dins del parc Vallmora perquè s'incorpori al futur Parc Vallmora, a canvi de la requalificació de la resta de la finca com a zona 13c.

Aconseguir ordenar el volum de l'edificació permesa per la zona 13c, mitjançant un Estudi de Detall, acomplint tots els paràmetres urbanístics fixats per la Normativa per aquesta zona, exceptuant l'obligatorietat d'una façana mínima a carrer.

UNITAT D'ACTUACIÓ 2ª Fase del Subsector 1 de Vorammar I	UA 5
--	-------------

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

l	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	17.842		
a₁. SUP. SÒL PRIVAT	5.461	30,61	(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC	12.381	69,39	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	3.769	21,12	
Equipaments públics	2.329	13,06	
Vials	6.283	35,21	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	5.461	0,30	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació.

C.- Ús General Dominant

Terciari

D.- Objectius

L'objectiu prioritari d'aquesta Unitat d'actuació és la cessió i execució dels vials i espais lliures previstos en el Pla Parcial aprovat abans de l'Aprovació Inicial de la Revisió de Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou al maig de 1999.

Situació Actual:

Aquesta Unitat d'Actuació surt com a continuïtat del *Pla Parcial de la 1ª etapa del Programa d'Actuació Urbanística VORAMMAR I*, aprovat per l'Ajuntament del Masnou a l'octubre de 1991.

D'aquest PP s'han executat i entregat a l'Ajuntament dues terceres parts, les corresponents al Centre Comercial DIA i a les naus de manteniment de l'Ajuntament. Aquesta UA es refereix a la tercera part del planejament que no té aprovat el seu Projecte d'Urbanització i, per tant, resta pendent d'executar-se.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Voramar II

UA 6

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

C.- Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquesta Unitat d'Actuació que figurava dins de la documentació del PGO en la seva Aprovació Provisional, desapareix com a figura Urbanística ja que totes les obres d'urbanització ja han estat executades i recepcionades per part de l'Ajuntament.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Els Vienesos**UA 7****A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:**

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	1.611		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	811	50.34	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	800	49.66	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics	726	45,07	
Vials	74	4,59	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	2.700	1,676	Edificabilitat bruta
Equipament Públic	500		(b/a).
Habitatge	2.200		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
			Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial - Terciari

D.- Objectius

Els dos objectius d'aquesta Unitat d'Actuació són:

La cessió gratuïta a l'Ajuntament per part de la propietat d'un solar de 726 m² amb un local per a equipament públic de 500 m² construïts.

Aconseguir ordenar, mitjançant un Estudi de Detall, el volum de l'edificació permès per la resta del solar que serà de 2.200 m² en una edificació de PB + 3 + golfes.

El conveni Urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos i lligams pactats.

UNITAT D'ACTUACIÓ
La Bòbila

UA 8

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	23.784		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	10.859	45,66	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	12.925	54,34	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	5.518	23,20	
Equipaments públics	975	4.10	
Vials	6.432	27,04	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	22.595	0,95	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant
Industrial

D.- Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és formalitzar la recepció per part de l'Ajuntament del Masnou de les obres d'urbanització dels carrers i dels espais lliures públics corresponents a aquest sector, que ja han estat realitzades i sol·lucionar tant urbanísticament com econòmicament l'enllaç de la part nord de la carretera dels sis pobles

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA I C/ Camil Fabra 11	UA 9

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	146,25		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	129,91	88,83	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	16,34	11,17	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	16,34	11,17	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,05	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9 fins a UA 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 9 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA II C/ Camil Fabra 10	UA 10

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	243,00		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	216,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	27,00	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	27,00	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	302,40	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 8 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA III C/ Camil Fabra 9	UA 11

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	112,50		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	100,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	12,50	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,50	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	140	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 7 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA IV C/ Camil Fabra 8	UA 12

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	171,00		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	152,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	19,00	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	19,00	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	212,80	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·laria, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 6 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA V C/ Camil Fabra 7	UA 13

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	123,75		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	110,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	13,75	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	13,75	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 5 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA VI C/ Camil Fabra 6	UA 14

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	110,25		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	98,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	12,25	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,25	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	137,20	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 4 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA VII C/ Camil Fabra 4	UA 15

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	123,75		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	110,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	13,75	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,25	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Situació Actual:

Aquesta UA prové de l'Antiga UA 3 del Pla Especial de Can Targa, aprovat el 5 de juny de 1993 durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985.

Aquesta UA no s'ha executat i, per tant, aquest Text Refós la recull mantenint la seva vigència i objectius.

UNITAT D'ACTUACIÓ
Can Orfila

UA 16

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	5.372		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	1.687	31,40	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	3.685	68,60	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	1.000	18,62	
Equipaments públics	505,00	9,40	
Vials	2.180	40,58	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta
13c 930,60 m2 sòl	558,3	0,60	(b/a).
14b-1 756,77 m2 sòl	1.135	1,50	
c. SÒL OCUPAT			Ocupació
			(c/a).
			Densitat
			Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

L'objectiu d'aquesta UA és la de realitzar l'urbanització dels carrers assenyalats en el Pla Parcial així com fer les cessions d'espais lliures públics i equipaments.

Situació Actual:

Durant la vigència del PGOU del Masnou de 1985, es va tramitar el Pla Parcial Can Orfila, dividit en dos polígons.

El primer dels dos polígons està ja executat i recepcionat per l'Ajuntament, mancant actualment completar la urbanització i les cessions provinents de la 2^a fase o segon polígon d'aquest Pla Parcial.

**SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A
DESENVOLUPAR MITJANÇANT**

PLA PARCIAL :

PP 1	Can Jordana
PP 2	Can Cusí
PP 3	Subsector 2 de Voramar I
PP 4	La Bòbila
PP 5	Sector Voramar II
PP 6	Sector Voramar II
PP 7	Sector Voramar II
PP 8	Sud Est
PP 9	Can Barrera
PP 10	Llevant
PP 11	La Bòbila II
PP 12	Camí del Mig

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Can Jordana	PP 1

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	33.951		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	17.054	50,23	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	16.897	49,77	(a ₂ /a)
Rambla Urbana	1.360	4,01	
Plaça	1.500	4,42	
Espais lliures públics	6.889	20,29	
Equipaments públics	1.358	4,00	
Vials Rodat	5.790	17,05	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	17.994	0,53	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		36	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.-Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Els principals són potenciar aquest sector del Municipi que s'ha de convertir en el punt neuràlgic del Masnou, incloent una franja de Sistema viari en forma de *Rambla arbrada* en la vorera de la riera de Vallmora, concentrant l'espai lliure públic (*Plaça pavimentada, aproximadament 1500 m²*) en la part sud, davant de l'antic mercat.

També s'inclou dins de l'àmbit del PP la finca dels mateixos propietaris que està qualificada com a (4) Espais Lliures públics que pertany a l'anomenat *Parc Vallmora*.

Aquesta revisió del Pla General anul·la l'anterior Pla Especial del Parc Vallmora, aprovat per l'Ajuntament.

S'obliga a l'obertura del carrer de connexió entre la part baixa del Parc Vallmora i el carrer de Sant Crispí.

En el sostre edificable i la densitat ja s'han tingut en compte les condicions establertes per l'article 123 apartat 1 del decret legislatiu 1/1990 (12 juliol) sobre la cessió de Sistemes Generals.

Es preveuen aproximadament, el 75 % dels habitatges en tipologia plurifamiliar (d'una superfície construïda mitja de 120 m²) i el 25 % dels habitatges en tipologia unifamiliar arreglerada.

Situaci actual:

Aquest PP ja estava contemplat, si bé amb un àmbit més reduït, a l'anterior PGOU. Durant el període de vigència d'aquest Pla no s'ha arribat a aprovar cap proposta urbanística.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Can Cusí	PP 2

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	12.947		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	7.862	60,72	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	5.085	39,28	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	2.496	19,28	
Equipaments públics	647	5%	
Vials	1.942	15%	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	7.250	0,56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Industrial

D.- Objectius

Un dels objectius d'un PGOU és dotar al municipi de terrenys industrials. Aquest PP ha de fixar els volums i alineacions per la possible ampliació d'aquesta fàbrica, molt arrelada al municipi, aprofitant que envoltant aquest terreny hi ha dos carrers amb tots els serveis urbanístics necessaris.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Subsector 2 de Voramar I	PP 3

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	32.826		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	15.933	48,54	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	16.893	51,46	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	10.173	30,99	
Equipaments públics	1.313	4,00	
Vials	5.407	16,47	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	18.382	0,56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

Terciari

D.- Objectius

L'objectiu prioritari és el desenvolupament del sector de Voramar. És per això, que tot i respectant estrictament la mateixa filosofia i la mateixa xarxa viària, es proposa la continuïtat d'aquest PP introduint canvis en alguns paràmetres urbanístics que permetin facilitar el trobar iniciatives urbanístiques per tirar endavant tot aquest sector de Voramar.

Aquests canvis són principalment l'augment de l'aprofitament de sector aconseguit amb la disminució fins als mínims establerts per la Llei del Sòl (4%) del sòl destinat a equipaments públics de cessió obligatòria.

Totes les cessions i l'aprofitament queden fixades en aquesta fitxa urbanística, però la redacció del PP podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin una adequació tant física com programàtica més acurada per a cada cas en particular.

Per assegurar un ràpid desenvolupament, es planteja canviar el sistema d'actuació proposant que sigui per Cooperació.

Com a conseqüència de l'aparició del PP 12 Camí del Mig, s'han redefinit lleugerament els límits d'aquest Pla Parcial, disminuint les cessions per a vials, i mantenint la resta de paràmetres urbanístics establerts en les anteriors aprovacions de la Revisió del PGO.

Situació Actual:

El Pla Parcial de la 2^a Etapa del programa d'Actuació Urbanística VORAMAR I, no s'ha arribat a desenvolupar en els darrers dotze anys.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL La Bòbila	PP 4

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

C.- Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquest Pla Parcial desapareix com a figura urbanística, ja que queda substituïda per la Unitat d'Actuació 8 que tindrà com a objectiu fer la recepció de totes les obres d'urbanització ja executades.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Voramar II	PP 5

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

C.- Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquest Pla Parcial desapareix com a figura urbanística, ja que queda substituïda per la Unitat d'Actuació 6 que tindrà com a objectiu fer la recepció de totes les obres d'urbanització ja executades.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Voramar II	PP 6

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	24.538		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	13.047	53,17	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	11.491	46,83	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	5.297	21,59	
Equipaments públics	1.121	4,56	
Vials	5.078	20,68	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	13.741	0,56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Terciari

D.- Objectius

L'objectiu prioritari és el desenvolupament del sector de Voramar. És per això, que tot i respectant estrictament la mateixa filosofia i la mateixa xarxa viària, es proposa la continuïtat d'aquest PP introduint canvis en alguns paràmetres urbanístics que permetin facilitar el trobar iniciatives urbanístiques per tirar endavant tot aquest sector de Voramar.

Aquests canvis són principalment l'augment de l'aprofitament de sector aconseguit amb la disminució fins als mínims establerts per la Llei del Sòl (4%) del sòl destinat a equipaments públics de cessió obligatòria.

Totes les cessions i l'aprofitament queden fixades en aquesta fitxa urbanística, però la redacció del PP podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin una adequació tant física com programàtica més acurada per a cada cas en particular.

Situació Actual:

Aquest Pla Parcial correspondria a la *Primera Fase del Pla Parcial 3 del PAU de Voramar II*, aprovat per l'Ajuntament abans de la revisió del PGOU. Només hi ha un PAU aprovat.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Voramar II	PP 7

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	35.481		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	16.611	46,82	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	18.870	53,18	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	6.376	17,97	
Equipaments públics	1.419	4,00	
Vials	11.075	31,21	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	19.869	0,56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Terciari

D.- Objectius

L'objectiu prioritari és el desenvolupament del sector de Voramar. És per això, que tot i respectant estrictament la mateixa filosofia i la mateixa xarxa viària, es proposa la continuïtat d'aquest PP introduint canvis en alguns paràmetres urbanístics que permetin facilitar el trobar iniciatives urbanístiques per tirar endavant tot aquest sector de Voramar.

Aquests canvis són principalment l'augment de l'aprofitament de sector aconseguit amb la disminució fins als mínims establerts per la Llei del Sòl (4%) del sòl destinat a equipaments públics de cessió obligatòria.

Totes les cessions i l'aprofitament queden fixades en aquesta fitxa urbanística, però la redacció del PP podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin una adequació tant física com programàtica més acurada per a cada cas en particular.

La Direcció General d'Urbanisme, en el seu acord d'aprovació definitiva del PGO, considera necessària la creació d'una franja verda entre l'últim vial i el sòl rústic, així com una connexió sobre la N II.

Situació Actual:

Aquest Pla Parcial correspondria a la *Primera Fase del Pla Parcial 3 del PAU de Voramar II*, aprovat pel l'Ajuntament abans de la revisió del PGOU. Només hi ha un PAU aprovat.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Sud-est	PP 8

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	22.738		
a₁. SUP. SÒL PRIVAT	13.636	59,97	(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC	9.102	40,03	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	3.455	15,19	
Equipaments públics	1.099	4,83	
Vials	4.548	20,00	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	12.733	0.56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Terciari

D.- Objectius

L'objectiu d'aquest Pla és acabar de tancar ordenadament tant la xarxa viària com el futur creixement del municipi, connectant la zona de creixement plantejada en el PP 10 de la present revisió de PGO amb el sector de Voramar ja desenvolupat.

Tant per la seva situació com per la seva topografia, aquest PP defineix aquesta zona de Serveis i Terciari que acaba la zona de Voramar.

També és molt important l'estudi de l'entorn de l'actual camí del mig on s'haurà de col·locar la zona verda prevista en el PP, per poder donar continuïtat al futur Parc Urbà del Camí del Mig.

Aquest Pla Parcial acabarà de situar i definir exactament la vialitat necessària pel desenvolupament del sector, així com ajustar la posició de la zona verda i l'equipament establertes al voltant del Camí del Mig.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Can Barrera	PP 9

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	33.291		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	12.533	37.65	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	20.758	62.35	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	3.819	11.47	
Equipaments públics	1.943	5.84	
Vials	14.996	45.05	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	22.971	0.69	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT	7.657	0.23	Ocupació (c/a).
		47	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Aquest PP ha de desenvolupar un sector del Masnou, proporcionant nous habitatges que puguin absorbir part del creixement demogràfic previst en el municipi del Masnou, fent la corresponent urbanització de vials i espais lliures públics i equipaments.

La cessió i urbanització del Torrent del Gayo que haurà de formar part de la xarxa viària bàsica del Masnou es converteix per la seva importància en un dels objectius principals d'aquest PP

En el sostre edificable i la densitat ja s'han tingut en compte les condicions establertes per l'article 123 apartat 1 del decret legislatiu 1/1990 (12 juliol)

Situació Actual:

Com a conseqüència del desplegament del PGOU de 1985, l'Ajuntament amb els propietaris han anat fent diverses propostes de PP en els darrers anys. Aquestes propostes han fet que alguns paràmetres urbanístics contemplats en la fitxa de característiques del 85, hagin sofert canvis, el més important d'ells, la incorporació de *Torrent del Gayo* dins del límit del PP i l'augment de núm. d'habitatges i m² construïts.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Llevant	PP 10

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	121.430		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	49.045	40.39	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	72.385	59.61	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	43.221	35.59	
Equipaments públics	9.151	7.54	
Vials	18.215	15.00	
Zona protecció Riera	1.798	1.48	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	38.008	0,313	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		23	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant

Residencial

D.- Objectius

Aquest és un PP discontinu, que incorpora dos àmbits del municipi del Masnou, un situat en una posició de centralitat en el nucli Urbà, que s'ha de transformar en la zona verda més gran del municipi, el Parc Vallmora, i l'altre sector, situat a llevant de l'Avinguda Kennedy que es transformarà en una nova zona residencial per absorbir part del futur creixement demogràfic del municipi previst en la Revisió del PGO.

L'objectiu principal del Pla és dotar d'un nou Parc Urbà situat en el centre del casc urbà i la construcció d'un dels sectors residencials més importants per al futur creixement del Masnou.

Donada la situació física i topogràfica d'aquest sector, l'equip redactor considera imprescindible la definició d'un límit molt clar entre la zona de creixement del municipi i el sòl no urbanitzable que haurà de plantejar i sol·lucionar aquest Pla Parcial mitjançant la definició d'un carrer que sigui límit dels creixements amb un pendent no superior al 8%.

També s'haurà de tenir molt present durant la redacció del Pla Parcial, la resta de la xarxa viària del sector i com connecta amb la xarxa actual i la prevista per aquest PGO.

S'haurà de potenciar l'avinguda perpendicular al mar com a continuació del Torrent del Gayo i la transversal com a continuació del carrer Abat Escarré.

És reservaran les parts més altes i prominents del sector com a sistemes.

El conveni Urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos i lligams pactats.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL La Bòbila II	PP 11

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

C.- Ús General Dominant

D.- Objectius

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona en el seu acord establert en la sessió de 13 de desembre de 2000, estableix en el punt 1.4.5, l'exclusió de la revisió del PGO d'aquest Pla Parcial, ja que considera que son terrenys no aptes per a la transformació urbanística.

Per tant aquest text refós elimina de la seva documentació el PP 11, i crea un nou PE 3, per a legalitzar les edificacions existents en l'àmbit del Pla Parcial 11.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Camí del mig	PP 12

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	125.606		
a₁. SUP. SÒL PRIVAT	70.347	56,01	(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC	55.259	43,99	(a ₂ /a)
Parc Urbà	17.235	13,72	
Equipaments públics	5.657	4,50	
Camí del Mig	2.194	1,74	
Vials	17.116	13,63	
Sistema Hidrològic	4.618	3,68	
Protecció Riera i Torrent	8.439	6,72	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	85.412	0.68	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

Industrial - Terciari

D.- Objectius

L'objectiu principal d'aquest PP és definir l'ordenació de l'àmbit comprès entre el Camí del Mig, el torrent d'en Forn i la Riera de Teià, com un nou sector Industrial-terciari. En aquest nou sector s'han definit noves zones d'indústria aïllada i d'industrial-terciari articulades amb el teixit terciari i d'activitat previstos en els sectors de Voramar, aprofitant la seva xarxa viària i potenciant-la amb la connexió a través dels nous ponts sobre la riera de Teià amb els carrers Mestral i Ponent i l'enllaç amb la N-II. Els objectius del sector son :

-La creació de nous sols industrials i industrials terciaris necessaris per el desenvolupament de l'activitat econòmica del municipi, permetent principalment, el trasllat i ampliació de la fàbrica DOGI en sols industrials ubicats en el nucli urbà del Masnou.

-La creació d'un Parc Urbà amb una urbanització d'espai poc artificialitzat, que reflexi la topografia actual del territori, col·locant una barrera arbrada de protecció de la zona destinada a indústria aïllada, que tindrà com a eix vertebrador l'actual traça del Camí del Mig que s'haurà d'urbanitzar amb l'enllumenat, jardineria i mobiliari necessaris per tenir amb compte la nova funció de recorregut peatonal i de bicicletes i ocasionalment de vehicles rodats.

-La protecció i arranjamet tant de la Riera de Teià com del torrent d'en Forn.

-Les cessions corresponents d'equipaments i vials establertes per la present fitxa. El conveni Urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos i lligams pactats. De sòl privat, 7.889 seran de titularitat pública (A.M.).

Es fixa que dels 70.397 m2. De sòl edificable industrial, 7889 m2. Seran de titularitat pública corresponent a l'aprofitament mig.

ÀMBITS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES A
DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL:

PE 7 Riera d'Alella
PE 8 Passeig Marítim

AMBITOS D'ORDENACIÓ DE SISTEMES PLA ESPECIAL Riera d'Alella	PE 7
---	-------------

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.-Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquest Pla Especial té com a objectiu proposar una nova ordenació del tram de la Riera d'Alella des de l'actual NII fins al límit del Terme municipal.

L'objectiu fonamental del PE és la transformació de la carretera en via de tràfic local i passeig de peatons, l'establiment de voravies i vegetació adient.

Aquesta nova ordenació ha de permetre una reorganització de la xarxa viària, permetent una millor comunicació entre els dos sectors de la riera, facilitar l'accés al sector del Bell Resguard, una millora dels espais destinats a la circulació de vianants.

AMBITES D'ORDENACIÓ DE SISTEMES PLA ESPECIAL Millora urbana del Passeig Marítim	PE 8
---	-------------

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
b. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

Sistema de cooperació

C.- Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquest Pla Especial s'haurà de desenvolupar en el moment que s'aconsegueixi traslladar l'actual N-II amb qualsevol de les propostes que s'han estudiat, ja sigui amb la supressió del peatge de l'autopista o el trasllat de la N-II per sota de l'autopista.

Aquest PE hauria d'enfocar amb una visió global, la transformació de la façana marítima del Masnou, ajudant a la revitalització del comerç, restauració de les façanes, facilitar la connexió entre el poble i les platges i el port esportiu, tractament de millora de la via fèrria, etc.

Totes aquestes propostes serien més factibles si s'ordenessin en diferents sectors, que a títol orientatiu queden explicats en la memòria d'aquest Text Refós.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI
HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I PAISATGÍSTIC A
DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL

PLA ESPECIAL:

PE 9 Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i
Paisatgístic del municipi del Masnou

ÀMBIT DE PROTECCIÓ PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic	PE 9
--	-------------

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL			
a₁. SUP. SÒL PRIVAT			(a ₁ /a)
a₂. SUP. SÒL PÚBLIC			(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió

C.-Ús General Dominant

D.- Objectius

Aquest Pla Especial té com a objectiu establir el llistat definitiu i el grau de protecció dels elements, edificis, jardins, entorns i àmbits que per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental han de ser objecte d'un tractament especial i conformar el Catàleg definitiu del Patrimoni Històric Artístic del municipi del Masnou.

Aquesta Fitxa incorpora el llistat que es configura com a recopilació d'elements; edificis, entorns, àmbits i jardins que, per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental aquest Pla Especial haurà d'incloure o no a fi d'establir el seu grau de protecció, preservació i millora.

E.- Llistat d'elements

1.- Immobles, àmbits, jardins i conjunts:

DENOMINACIÓ

Laboratoris Cusí.
Mas Antic
Can Teixidor
Casa del Marquès del Masnou
Cal Aymar-Castellet c/Camilo Fabra, 21
Can Targa
Jardí Comte d'Avern - c/Miquel Biada
Casa costat jardí palmeres c/Mn.Cinto,51
Casa carrer Mossèn Cinto, 46 i patis
Cementiri Vell - Estatues Llimona
Can Genové
Casa carrer Lluís Millet, 44
Casa carrer Lluís Millet, 37
Casa Benèfica - la nau central i el claustre
Escoles Municipals Mixt Ocata
Esglesia Parroquial
Can Patatetes - Pça. Catalunya, 13
Casa de la Plaça de la Llibertat
El Casino - carrer Barcelona, 1
Casa carrer Mestres Villà 19
Casal dels avis Can Malet, façana principal
Ajuntament
Cases Carrer Prat de la Riba 13 i 14
Casa del Marquès de la Manguera - Casa de Cultura
Casa carrer Mestres Villà 27
Casa carrer Jaume I, 15
Casa carrer Jaume I, 29
Casa carrer Sant Felip, 61
Les cases núm 78 i 80 del carrer Jaume I
Ca'l Senyor (F.Maristany) c/Prat de la Riba, 72
Can Guarino.
Xalet de la carretera de Teià nº 38
Casa del carrer Vilajardí 17
Finca C/ Roger de Llúria cantonada C/Canaleta
Ca'l Sastret - La Torre-Villa Anita, 5
Can Ros de les Cabres, restes arqueològics
Ca l'Echave - pati del C/ Prat de la Riba 77
Ca'l Lluís - pati C/ Prat de la Riba 93
Can Bori - C/Luis Millet - Primer de Maig
Casa de Carrer – C/ Sant Felip 27
Alberg del Masnou
Casa de carrer – C/ Barcelona 54
Quatre cases de carrer – C/Prat de la Riba 67/68/69/70
Casa de carrer – C/ de Cattera
Tres cases de carrer – Prat de la Riba 17/18/19
Dues cases de carrer – C/ Barcelona 16/17
Torre de Guaita- C/ Sant Francesc d'Assís.

Casa de carrer – C/ de Barcelona 67
Casa de carrer – C/ de Barcelona 55
Dues cases de carrer – C/ Lluís Millet 46/48
Escut nobiliari de Can Fontanils – El Casino.

El Pla Especial, a través del seu catàleg, inclourà, a part dels edificis, àmbits i jardins ressenyats, aquells altres que responguin a una o alguna de les següents situacions:

- a) conjunts que presenten un elevat grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupaments en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric que els fa veure avui com unitaris.
- b) construccions disperses l'interès de les quals rau en llur qualitat arquitectònica o en característiques específiques que les converteixen en testimonis històrics d'una manera de fer.
- c) cases i patis o jardins les relacions formals dels quals defineixen petits espais urbans definitoris del caràcter específic de la vila del Masnou.
- d) cases i masies externes al nucli urbà que, per la seva història o per la seva qualitat formal, han esdevingut fites d'identitat en el territori.
- e) parcs i jardins o restes d'anteriors jardins que tenen interès sigui pel contingut d'arbres i elements ornamentals, sigui per l'especial disposició dels elements que els constitueixen.

2.- Carrers:

Carrer del Pou
Carrer de Sant Cristòfol
Carrer Gaudí
Carrer del Doctor Curell
Carrer de Sant Pere
Carrer de Rafael de Casanovas
Carrer de la Cattera
Carrer de Lluís Millet
Carrer d'Adra
Carrer de Pere Grau
Carrer de Mestres Villà
Carrer de Sant Felip
Carrer de Jaume I
Torrent Humbert
Carrer dels enamorats
Carrer del Primer de Maig
Avinguda Joan XXIII
Avinguda de la Mare de Deu del Carme
Carrer de Santa Teresa de Jesús
Carrer de Santa Anna
Carrer de Bassegoda i Amigó
Carrer de Roger de Flor
Carrer de Tomás Vives
Carrer del Dr. Agell
Carrer dels Capitans Comellas
Carrer del Pintor Villà
Avinguda de Mare de Deu de Montserrat
Torrent de l'Asse.

3.- Fonts:

Font d'en Cresta
Font de la Caterra
Font de la Plaça d'Ocata
Font de Can Malet
Font de l'Ajuntament.

4.- Zones d'intervenció:

Fan referència a aquells conjunts o perímetres urbans, que pel seu interès arquitectònic artístic - històric, arqueològic, típic o tradicional, s'hauran de sotmetre a un estudi acurat durant la redacció del Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

Mentres no estigui aprovat el PE, les noves edificacions i les remodelacions de les existents, hauran de conservar l'ambient estètic del sector de manera que harmonitzin i no desentonin del conjunt, resultant prohibit l'ús dels materials que el disvirtuin.

Plaça de Catalunya
Carrer de Sant Cristòfol
Plaça de l'Esglesia
Avinguda de Joan XXIII
Pas entre els carrers de Sant Pere i Dr. Jaume Curell
Plaça Jaume Bertran Estapé
Escales Sant Francesc d'Assis
Pas entre el carrer de Sant Francesc i la façana marítima
Final carrer Dr Jaume Curell
Avinguda de la Mare de Deu del Carme
Plaçeta entre el carrer de Sant Pere i l'Avinguda de la Mare de Deu del Carme
Plaçeta entre el carrer de Lluís Millet i el carrer Sant Pere a l'Avinguda de la Mare de Deu del Carme
Carrer de Sant Josep
Pas d'accés a vivendes junt a la façana marítima.