

EDICTE

de 30 d'octubre de 2009, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Sant Andreu de la Barca.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 de juliol de 2009, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2009/036924/B

27a Modificació puntual del Pla general d'ordenació, al terme municipal de Sant Andreu de la Barca

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la 27a Modificació puntual del Pla general d'ordenació, de Sant Andreu de la Barca, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 Es fixa per a la subzona d'intensitat 4 i la subzona d'intensitat 7, que es consideren parcel·les existents aquelles que hagin estat inscrites en el registre amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació de l'any 1981.

1.2 S'elimina de l'apartat normatiu que fa referència al sòl urbanitzable no delimitat del sector can Canals, que figura en l'article 4 del títol V, la precisió que l'actuació serà d'iniciativa pública.

1.3 Pel que fa a la modificació que afecta la zona de nucli antic, clau 1, que proposa eliminar la superfície màxima d'ús comercial i pel que fa a la modificació en la zona d'indústria, clau 11, que proposa incorporar l'ús comercial per a establiments dedicats a la venda i lloguer de maquinària, materials de transport i elements auxiliars de la indústria, s'afegeix a la part normativa que s'adequarà a les determinacions del PTSEC.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Andreu de la Barca.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

Barcelona, 30 d'octubre de 2009

M. TERESA MANTÉ PRATS
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

*Normes urbanístiques de la 27a Modificació puntual del Pla general d'ordenació, de Sant Andreu de la Barca***NORMATIVA URBANÍSTICA****27a MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, DE SANT ANDREU DE LA BARCA****TÍTOL I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Article 1. Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl, segons la legislació urbanística vigent, ve definit per la classificació i la qualificació urbanística del sòl.

Article 2. Classificació del sòl

D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 24 a 33 de la Llei d'urbanisme i 27 a 32 del Reglament de la Llei d'urbanisme), de conformitat amb la seva destinació bàsica, el Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca, classifica el sòl del terme municipal, a l'efecte del seu règim jurídic, en sòl urbà (SU), sòl urbanitzable (SUR) i sòl no urbanitzable (SNUR).

El sòl urbà, pot tenir les categories de consolidat i no consolidat.

El sòl urbanitzable, pot tenir les categories de delimitat i no delimitat.

El plànol informatiu i.1 Règim del sòl, delimita les diferents classes de sòl.

Aquesta modificació del Pla general no proposa cap canvi en la classificació del sòl definida per la revisió del Pla general de l'any 1981; però si l'actualitza d'acord amb el desenvolupament urbanístic del municipi d'aquests anys, que ha transformat en sòl urbà quasi la totalitat del sòl urbanitzable programat i no programat.

Article 3. Qualificacions urbanístiques

Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla general qualifica el sòl en sistemes i zones.

SISTEMES**■ Infraestructures de comunicació:**

SISTEMA VIARI, clau V.

SISTEMA FERROVIARI, clau FC.

■ Infraestructures de serveis:

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, clau S.

■ Espais lliures:

ZONA VERDA PÚBLICA, clau 6.

PARCS FORESTALS, clau F.

PARCS I JARDINS URBANS, clau P.

SISTEMA HIDRÀULIC, clau SH.

■ Equipaments i dotacions:

EQUIPAMENT, clau 7 i clau E.

■ Àrees de protecció

PROTECCIÓ D'INFRAESTRUCTURES I SERVITUD, clau 19b.

ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

■ **Residencial**

NUCLI ANTIC, clau 1.

EIXAMPLE, clau 2.

RESIDENCIAL INTENSIVA, clau 3.

Subzona d'intensitat 1, clau 3a.

Subzona d'intensitat 2, clau 3b.

Subzona d'intensitat 3, clau 3c.

ORDENACIÓ EXISTENT, clau 4.

PATI INTERIOR D'ILLA, clau 5.

ZONA VERDA PRIVADA, clau 6b.

ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, claus 8 i 9.

Subzona d'intensitat 1, clau 8a.

Subzona d'intensitat 2, clau 8b.

Subzona d'intensitat 3, clau 8c.

Subzona d'intensitat 4, clau 8d.

Subzona d'intensitat 5, clau 8e.

Subzona d'intensitat 6, clau 8f.

Subzona d'intensitat 7, clau 9.

RESIDENCIAL EN ORDRE OBERT, clau 13.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 1, clau 13a.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 2, clau 13b.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 3, clau 13c.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 4, clau 13d.

RESIDENCIAL, clau 16a.

PROTECCIÓ DE CONJUNTS D'INTERÈS, PCI.

■ **Industrial**

INDÚSTRIA,

Subzona gasolinera, clau 10a.

Subzona comercial i restauració, clau 10b.

INDÚSTRIA, clau 11

Subzona indústria A, clau 11a.

Subzona indústria B, clau 11b.

Subzona indústria C, clau 11c.

Subzona indústria D, clau 11d.

Subzona indústria E, clau 11e.

Subzona indústria F, clau 11f.

Subzona indústria transformació, clau 11t.

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

SÒL RÚSTIC PROTEGIT, clau 18

Sòl rústic protegit, de valor ecològic paisatgístic, clau 18a.

Sòl rústic protegit, d'adaptació d'usos existents, clau 18b.

ÀREES DE PROTECCIÓ, clau 19

Sòl rústic protegit, de valor històric artístic, clau 19a.

TÍTOL II REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Capítol primer. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 1. Tipus d'ordenació de l'edificació

Segons la manera en què es disposa l'edificació en relació amb el solar i l'espai públic, aquesta modificació del Pla general preveu tres sistemes d'ordenació:

- Edificació agrupada segons alineació de vial

Les edificacions es disposen arrencades (entre mitgeres) al llarg dels carrers i espais públics. Es regeixen fonamentalment per un nombre de plantes i una fondària edificable.

- Edificació en ordre obert

Els edificis s'ajusten a un volum definit, respectant una edificabilitat prefixada i amb independència de l'alineació del carrer.

- Edificació aïllada en parcel·les

Les edificacions es disposen dins les parcel·les, respectant unes distàncies a les partions de les parcel·les. Es regeixen fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada i una ocupació màxims.

Capítol segon. DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 2. Conceptes i paràmetres reguladors

1. Els paràmetres definits en aquest títol regulen les condicions generals de les diferents zones.
2. Aquestes determinacions comuns d'ordenació són vàlides per al sòl urbà i urbanitzable, tant residencial com industrial.

Article 3. Parcel·la

1. Definició

S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable.

2. Façana

S'entén per façana de parcel·la el front que limita amb el domini públic.

Les parcel·les que facin front a més d'un carrer, un d'ells es considerarà façana principal i els altres secundaris.

La façana mínima de parcel·la és la longitud contínua mínima que ha de tenir el front d'una parcel·la al carrer urbanitzat per ser edificable.

3. Condició de solar

Solar és la parcel·la urbana apta per ser edificada immediatament, per reunir les condicions de superfície, façana i urbanització establertes pel planejament i en la legislació urbanística aplicable.

Article 4. Tipus d'edificacions

Aquesta modificació del Pla general defineix dos tipus d'edificacions: les principals i les auxiliars.

1. Són edificacions principals aquelles que acullen l'ús principal al qual es destina la parcel·la.
2. Són edificacions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal, per la qual cosa, únicament s'atorgarà llicència de construcció auxiliar si existeix l'edificació principal o té llicència prèvia o simultània per a l'edificació principal. En cap cas, les edificacions auxiliars no es podran destinar a habitatge.

A les zones residencials es classifiquen en tres tipus: coberts, piscines i pèrgoles.

a) Coberts

S'entén per cobert l'edificació auxiliar consistent en un cos tancat, semitancat o obert destinat a garatge, magatzem, vestuaris, vestidor, porteria, cambres de maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat.

Els coberts hauran d'estar separats de l'edificació principal, d'acord amb les determinacions que s'estableixin, via ordenances municipals.

b) Piscines

S'entén per piscina aquella superfície destinada a contenir aigua per al bany de les persones.

La superfície construïda de la piscina fa referència a la superfície d'aigua, als gruixos de murs o elements constructius, així com l'espai destinat a aparells de depuració i annexos que pugui haver-hi.

Tota la superfície construïda computa a l'efecte de l'ocupació.

Quant a l'edificabilitat, la superfície construïda de la piscina no computarà. I haurà d'estar situada per sota d'1,20 m per sobre de la cota natural del terreny.

Les piscines s'hauran de separar com a mínim de la façana principal 3 m i de la resta 1m.

c) Pèrgoles

S'entén per pèrgola l'enreixat, generalment de fusta, disposat a manera de sostre i sostingut per pilastres o columnes.

La superfície màxima dels elements de l'enreixat respecte del total de la pèrgola no podrà ser superior al 10%.

Tota la superfície de la pèrgola computarà el 10% a l'efecte de l'ocupació.

Quant a l'edificabilitat, la superfície construïda no computarà.

Les pèrgoles s'hauran de separar com a mínim de la façana principal 3 m i de la resta 1m.

En zones industrials els elements tècnics tindran la consideració d'edificació auxiliar i es classifiquen en tres tipus:

a) Elements tècnics de l'activitat

Tenen la consideració d'elements tècnics de l'activitat aquelles instal·lacions necessàries per al desenvolupament d'aquesta, situades a l'exterior de les naus, com sitges, dipòsits de GLP o líquids inflamables, compressors, aparells d'aire condicionat, equips de fred, torres de refrigeració, depuradores d'aigües industrials o similars.

S'admet que els elements tècnics de l'activitat es puguin protegir amb cobertes específiques. Si estan situats sobre rasant computen només quan l'ocupació és superior al 5% de la parcel·la.

b) Elements tècnics industrials

Tenen la consideració d'elements tècnics industrials aquelles instal·lacions que garanteixen el compliment de la normativa vigent quant a la prevenció d'incendis o el subministrament d'energia, com les estacions transformadores o similars.

No computen ni als efectes d'ocupació ni d'edificabilitat.

c) Elements de protecció

Té la consideració de marquesina la coberta lleugera i volada, col·locada a la façana d'un edifici, damunt la porta o molls de càrrega i destinada a resguardar de la pluja.

Té la consideració de marquesina para-sol, les cobertes lleugeres d'una superfície igual o inferior a les places d'aparcament destinat a resguardar de la pluja i el sol als vehicles.

Article 5. Alçada de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima (ARM)

L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada que poden assolir les edificacions. En algunes zones es pot regular per un nombre màxim de plantes.

La forma de mesurar l'alçada reguladora màxima es regula específicament per cada tipus d'ordenació.

2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima en ús residencial

Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici, amb un pendent màxim del 30%.
- b) Les baranes de façana; l'alçada màxima de les quals serà d'1 m.
- c) Les baranes de patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar 1,50 m: 1 m com a màxim la part massissa i el 0,50 m restant, amb material lleuger.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'edifici que hauran d'estar situats per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana.
- e) Els coronaments decoratius de les façanes.
- f) Els badalots d'accés a espais privatis.

3. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima en ús industrial

Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici, amb un pendent màxim del 20%.
- b) Els frontals de façana; l'alçada màxima dels quals serà d'1,5 m o la definida pel carener de la coberta.
- c) Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'edifici.
- d) Instal·lacions d'energies alternatives amb una alçada màxima de 3 m.
- e) Els badalots d'accés a la coberta.

4. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima en la resta d'usos

Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici.
- b) Els frontals de façana.

- c) Elements tècnics d'instal·lacions.
- d) Instal·lacions d' energies alternatives amb una alçada màxima de 3 m.
- e) Els badalots d'accés a la coberta.

Article 6. Plantes de les edificacions

1. Nombre de plantes

La regulació de les diferents zones pot determinar el nombre màxim de plantes edificables per sobre de la cota de referència.

2. Planta baixa i nivell de referència

- a) Es considera planta baixa la que tingui el forjat del paviment situat al nivell que s'indica a la regulació específica de cada tipus d'ordenació, ja sigui amb referència a la rasant del carrer, o bé al nivell del terreny. Cada tipus d'ordenació regula aquesta relació.
- b) El nivell de referència coincidirà amb el forjat del paviment de la planta baixa.
- c) No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en semisoterranis o entresolats.
- d) Només es permetrà el desdoblament de la planta baixa dels locals comercials amb alineació a vial amb un forjat reculat a 3 m. L'existència d'aquest altell impossibilita el canvi d'ús a residencial.

3. Planta pis

Es considera planta pis aquella que es troba edificada per sobre de la planta baixa.

4. Planta soterrani

- a) Es considera planta soterrani aquella que es troba edificada per sota de la planta baixa.
- b) En els soterranis no es permeten els usos residencials.
- c) La planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.
- d) L'alçada lliure mínima serà de 2,20 m, excepte quan s'indica una alçada diferent.

5. Planta sotacoberta o golfes en ús residencial

La planta sotacoberta és l'espai situat sota la coberta i per sobre del nivell del nombre màxim de plantes admès.

En les plantes sotacoberta només es permetrà l'ús destinat als elements tècnics de les instal·lacions, prohibint-ne expressament l'ús residencial.

6. Coberta

La coberta de les edificacions podrà ser plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% en l'ús residencial i el 20% en l'ús industrial.

En el cas d'habitatge plurifamiliar, la coberta de l'edifici ha de ser accessible directament per a la reparació i neteja des de les zones comuns de l'edifici. Es destinarà una part com a terrat comunitari per a elements tècnics, instal·lacions i serveis (estenedors, aparells de climatització, antenes, etc.).

Article 7. Elements de les edificacions

1. Elements tècnics de les instal·lacions

Es consideren elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, aquelles parts dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els accessos a la coberta, els badalots d'escala i caixes d'ascensor, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, els

estenedors i altres anàlegs.

El volum d'aquests elements s'ha de preveure en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici.

2. Cossos sortints

- a) Els cossos sortints són els volums d'edificació, habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana, com ara els miradors, les tribunes, els balcons i similars.
- b) A les plantes baixes no pot haver-hi cossos sortints.
- c) Per a cada tipus d'ordenació es regulen les dimensions i característiques dels cossos sortints.

3. Elements sortints

Els elements sortints són els elements constructius o ornamentals, no habitables ni ocupables, de caràcter fix o permanent, que sobresurten del pla de façana, com ara sòcols, pilars, etc. de volada màxima 0,40 m respecte del pla de façana i ràfecs, gàrgoles i marquesines, de volada màxima 0,80 m.

En domini públic la volada màxima dels elements sortints en planta baixa fins a una alçada de 2,50 m serà zero.

**Capítol tercer DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS
DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA EN
PARCEL·LES EN SÒL RESIDENCIAL**

Article 8. Edificabilitat màxima o índex d'edificabilitat màxima

1. És la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la parcel·la. Pot expressar-se en m^2/m^2 o en m^3/m^2 (superfície de sostre per superfície de parcel·la o volum per superfície de parcel·la o superfície ocupable respectivament).
2. Sostre de l'edificació a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
 - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada o semitancada.
 - b) La superfície de les edificacions obertes computa per aquest càlcul el 50%.
 - c) La superfície de sostre per sota de la planta baixa no és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - d) Els volums dels elements com caixes d'escala, ascensors, cambres d'instal·lacions i altres cossos d'edificació són computables.

Article 9. Ocupació màxima

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és el percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat en planta per les edificacions principals i auxiliars admeses i es fixa en la regulació de zona.
2. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tots els volums de l'edificació, inclosos els cossos sortints i totes les plantes, inclosa la planta soterrani.
3. L'ocupació màxima de l'edificació principal és el percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació principal i es fixa en la regulació de zona.
4. L'ocupació màxima de les edificacions auxiliars és la diferència entre l'ocupació màxima de la parcel·la i l'ocupació de l'edificació principal.
5. La planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

Article 10. Separacions i sòl lliure d'edificació

1. En cada zona d'edificació aïllada es fixen separacions que no estiguin definides en la regulació dels paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació per determinar la distància mínima sobre rasant en la qual es poden situar les edificacions principal i auxiliar respecte del carrer o façana principal i de les finques veïnes que inclou les façanes secundàries. L'espai lliure d'edificació no podrà ser objecte de cap aprofitament edificable, ni es pot considerar per donar compliment a la previsió de les places d'aparcament. Només s'autoritzarà la instal·lació d'elements tècnics de companyies de serveis com estacions transformadores, que en tot cas, respectaran la distància a veïns. També s'autoritzen armaris d'escomesa, comptadors i similars.

Article 11. Adaptació topogràfica del terreny

1. No es permet l'edificació en terrenys amb pendent superior al 100%.
2. En els casos que s'hagi d'anivellar el sòl en terrasses s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions -en les distàncies de separació en una franja d'1 m- no es podran situar a més de 0.70 m per damunt de la cota natural del terreny en la partió.
 - Les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent d'1:3 (relació alçada - base), traçats des de la cota natural del terreny i no es podran situar a més d'1,20 m per damunt de la cota natural del terreny.
 - Els murs de contenció no podran tenir una alçada superior a 3,50 m.

Article 12. Alçada de l'edificació

1. El valor de l'alçada màxima es determina per a cada zona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de cada punt del terreny definitiu en contacte amb l'edificació fins a la línia d'intersecció que formen el pla de façana amb el pla superior del forjat de la coberta.

Article 13. Plantes

1. Planta baixa. Totes les edificacions han de tenir planta baixa que no es podrà situar a més d'1,20 m per damunt de la cota natural del terreny.
2. Plantes pis. Si l'últim forjat possible de l'edificació està situat per sota de l'ARM de manera que, aquesta planta pugui tenir condicions d'habitabilitat, podrà tenir habitatges independents i s'haurà d'anomenar amb el nombre ordinal que li correspongui.

Article 14. Volum màxim

1. El volum màxim dels edificis serà el que de manera visible i aparent reflecteixi l'edificació construïda per sobre la rasant del terreny.
2. No computaran com a volum els soterranis per sota de la rasant del terreny.

Article 15. Agrupació d'habitatges i altres usos

1. A les subzones limitades a l'ús d'habitatges unifamiliars, s'admet la construcció d'habitatges adossats exigint-ne una unitat de composició. Per a la construcció de dos habitatges adossats es precisarà que les dues parcel·les compleixin les característiques mínimes de parcel·lació i edificació que s'estableixen per als habitatges aïllats a excepció del límit al veí que efectui la construcció adossada.
2. S'admeten en règim de divisió horitzontal diferents usos en una mateixa parcel·la.

Capítol quart DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS EN SÒL INDUSTRIAL**Article 16. Edificabilitat màxima o índex d'edificabilitat màxima**

1. És la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la parcel·la. Pot expressar-se en m^2/m^2 s o en m^3/m^2 s (superfície de sostre per superfície de parcel·la o volum per superfície de parcel·la o superfície ocupable respectivament).
2. Sostre de l'edificació a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
 - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada o semitancada.
 - b) La superfície de les edificacions obertes, com marquesines, computa per aquest càlcul el 50%.
 - c) La superfície de sostre per sota de la planta baixa no és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - d) Els volums dels elements com caixes d'escala, ascensors, consergeries, cambres d'instal·lacions i altres cossos d'edificació són computables.

Article 17. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és el percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat en planta per les edificacions i es fixa en la regulació de zona.
2. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tots els volums de l'edificació inclosa la planta soterrani.
3. La planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la.
4. La superfície ocupada per les marquesines para-sol i pels elements tècnics de l'activitat computaran quan excedeixin del 5% de la superfície del solar. Els elements tècnics de l'activitat no computaran quan estiguin situats per sota de la rasant del terreny.
5. La superfície ocupada per les marquesines computaran el 50% excepte els primers tres metres de volada que no computaran.

Article 18. Separacions i sòl lliure d'edificació

1. S'entén per espai lliure d'edificació aquell que excedeix de l'ocupació màxima.
2. Es fixen separacions per determinar la distància mínima sobre rasant en la qual es poden situar les edificacions respecte dels vials i de les finques veïnes.
3. Les edificacions auxiliars industrials es poden situar lliurament en el subsòl.
4. El sòl lliure d'edificació es podrà destinar a la plantació d'arbres i jardí.
5. S'autoritza la instal·lació d'elements tècnics industrials sobre rasant en el sòl lliure d'edificació.
6. Es limita l'autorització d'elements tècnics a la separació mínima als llindars de la parcel·la de 2 m.
7. S'autoritza l'aparcament en el sòl lliure d'edificació.
8. Es prohibeix expressament l'emmagatzematge de productes a l'espai lliure d'edificació.

Article 19. Adaptació topogràfica del terreny

En els casos que s'hagi d'anivellar el sòl en terrasses s'hauran de disposar de manera que la cota

compleixi la condició següent:

- Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions -en les distàncies de separació en una franja d'1 m- no es podran situar a més d'1 m per damunt de la cota natural del terreny en la partió.
- Les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent d'1:3 (relació alçada -base) del conjunt de la parcel·la, i no es podran situar a més de 1,50 m per damunt del viari d'accés a l'edificació.

Article 20. Alçada de l'edificació

1. El valor de l'alçada màxima es determina per a cada subzona.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de cada punt del terreny definitiu en contacte amb l'edificació.

Article 21. Plantes

1. Planta baixa. Totes les edificacions han de tenir planta baixa que s'haurà de situar, com a màxim, a 1,50 m per sobre de la rasant del viari d'accés a l'edificació.

Art. 22. Volum màxim

1. El volum màxim aplicable a la superfície màxima d'ocupació de la construcció principal es mesura amb independència de la coberta i dels elements estructurals d'aquesta.

Article 23. Règim i condicions de les naus industrials

1. En aquelles subclaus urbanístiques que no estigui definit es regula la subdivisió de les naus per establir un règim de propietat horitzontal. Les naus proposades hauran de tenir una superfície construïda mínima de 300 m² en planta baixa i una façana mínima de 10 m a viari.

TÍTOL III REGULACIÓ DELS USOS

Capítol primer. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

Article 1. Classificació general

Segons la seva funció urbanística els usos es classifiquen com a generals o específics.

Article 2. Definició dels usos generals

Aquesta modificació del Pla general determina cinc usos generals:

1. ÚS RESIDENCIAL D'HABITATGE

Fa referència a l'allotjament de les persones en edificis condicionats per aquesta funció; inclosos els aparcaments lligats amb aquest ús.

Aquest ús general determina els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. ÚS INDUSTRIAL I MAGATZEM

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

L'ús general industrial i magatzem inclou els usos específics de industrial (en les diferents

categories), de magatzem, d'aparcament, d'estació de serveis i de taller mecànic.

3. ÚS TERCIARI

Comprèn les activitats de tipus administratiu i comercial.

Inclou els usos específics comercial, administratiu, oficines i hotelers.

4. ÚS AGRÍCOLA I RAMADER

Comprèn les activitats pròpies del medi rural destinades a l'explotació agrícola, ramadera o dels boscos i hípiques.

5. ÚS PÚBLIC

Comprèn els usos i les activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió, esbarjo, etc.; i aquells relacionats amb les infraestructures dels serveis tècnics, transport, comunicació. Amb el benentès que s'admeten com a complementaris l'ús específic comercial limitat a l'ús de restauració, bars i restaurants.

Article 3. Definició dels usos específics

Aquesta modificació del Pla general, d'acord amb la relació d'usos generals, determina els següents usos específics:

1. Ús d'habitatge unifamiliar

2. Ús d'habitatge plurifamiliar

3. Ús industrial

S'entén per establiments industrials els destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i altres productes mitjançant l'ús d'energia per al seu ús immediat o ulterior transformació.

També es consideren establiments industrials els destinats a l'emmagatzematge de productes o matèries.

A l'efecte d'ubicació d'indústries, d'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

1a. Indústria artesana sense molèsties per a l'habitatge.

2a. Indústria compatible amb l'habitatge.

3a. Indústria incòmoda admesa contigua a l'habitatge.

4a. Indústria incompatible amb l'habitatge.

Els tallers mecànics tenen la consideració d'ús industrial i comprèn les activitats destinades al manteniment de vehicles. Quant a la compatibilitat amb l'ús residencial, es regeixen per les determinacions de la indústria i es considera de categoria 2a en els rams mecànic, d'electricitat i planxa i de categoria 4a en el de pintura.

4. Estació de servei

L'estació de servei comprèn les activitats destinades a la venda al públic o de distribució de carburants i lubricants que tinguin, com a mínim, tres aparells sortidors pel subministrament de carburant, aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire, i equip d'extinció d'incendis.

5. Ús administratiu

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic.

6. Ús d'oficina

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, entitats financeres o bancàries que només podran situar-se en plantes baixes, assegurances, gestories administratives i despatxos professionals.

7. Ús comercial

Són els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, que s'han d'ajustar a la legislació d'equipaments comercials: botigues, galeries comercials i centres comercials.

L'ús de restauració, bars i restaurants, també està inclòs en aquest grup.

8. Ús hoteler

Comprèn els serveis i les activitats relacionats amb l'allotjament temporal de les persones com hotels i pensions.

9. Ús agrícola

10. Ús ramader

11. Ús forestal

12. Ús residencial

Són els allotjaments col·lectius destinats a residència: albergs de joventut, residències d'estudiants o de gent gran.

13. Ús d'espectacles

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en teatres, cinemes, i auditoris.

14. Ús recreatiu

Són les activitats destinades a oferir música, amb ball o sense: discoteques, bars musicals i pubs.

També s'inclou en aquest ús les activitats destinades al joc infantil com ludoteques.

15. Ús religiós

Activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

16. Ús educatiu

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats incloses les escoles bressol, públics o privats, incloses les escoles d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció, etc.

17. Ús cultural

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en museus, biblioteques, sales d'art, de conferències, arxius i centres culturals.

18. Ús esportiu

Són les activitats relacionades amb la pràctica i l'ensenyament de l'esport i la dansa: camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines, etc.

19. Ús sanitari i assistencial

Activitats relacionades amb l'allotjament i/o el tractament de les persones: hospitals i residències geriàtriques; consultoris, dispensaris, i centres de dia. També són inclosos en aquest grup els casals menjador, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts i els centres de reinserció social.

20. Ús d'abastament

Comprèn els serveis públics d'abastament i mercats.

21. Ús de seguretat

Comprèn les activitat relacionades amb la seguretat civil com parc de bombers, comissaries i casernes de la Guàrdia Civil.

22. Ús funerari

Comprèn el cementiri i les edificacions auxiliars com sales de vetlla, tanatoris, etc.

23. Ús de serveis

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars.

TÍTOL IV REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol primer. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Zones d'edificació al sòl urbà

Per a la regulació del sòl urbà, aquesta modificació del Pla general estableix les zones que es relacionen a continuació, els paràmetres de les quals es desenvolupen en els articles següents.

NUCLI ANTIC, clau 1.

EIXAMPLE, clau 2.

RESIDENCIAL INTENSIVA, clau 3.

Subzona d'intensitat 1, clau 3a.

Subzona d'intensitat 2, clau 3b.

Subzona d'intensitat 3, clau 3c.

ORDENACIÓ EXISTENT, clau 4.

PATI INTERIOR D'ILLA, clau 5.

ZONA VERDA PRIVADA, clau 6b.

ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, claus 8 i 9.

Subzona d'intensitat 1, clau 8a.

Subzona d'intensitat 2, clau 8b.

Subzona d'intensitat 3, clau 8c.

Subzona d'intensitat 4, clau 8d.

Subzona d'intensitat 5, clau 8e.

Subzona d'intensitat 6, clau 8f.

Subzona d'intensitat 7, clau 9.

RESIDENCIAL EN ORDRE OBERT, clau 13.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 1, clau 13a.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 2, clau 13b.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 3, clau 13c.

Subzona plurifamiliar d'intensitat 4, clau 13d.

RESIDENCIAL, clau 16a.

PROTECCIÓ DE CONJUNTS D'INTERÈS, PCI

■ **Industrial**

INDÚSTRIA,

Subzona gasolinera, clau 10a.

Subzona comercial i restauració, clau 10b.

INDÚSTRIA, clau 11.

Subzona indústria A, clau 11a.
Subzona indústria B, clau 11b.
Subzona indústria C, clau 11c.
Subzona indústria D, clau 11d.
Subzona indústria E, clau 11e.
Subzona indústria F, clau 11f.
Subzona indústria transformació, clau 11t.

PROTECCIÓ DE CONJUNTS D'INTERÈS, PCI

Capítol segon. ZONA DE NUCLI ANTIC, clau 1

Article 2. Definició

Comprèn els sectors del sòl urbà que corresponen al nucli antic i a l'àrea limítrofa amb característiques urbanístiques i edificatòries que segueixen un model tradicional.

Article 3. Regulació de l'ordenació

Tipus d'ordenació segons alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres i conservant les característiques de l'edificació actual.

Article 4. Aprofitament

L'aprofitament d'aquesta qualificació urbanística ve definit pel nombre de plantes i la fondària edificable assenyalats als plànols 3.6 ZONIFICACIÓ SÒL URBÀ, SECTOR NORD, 3.7 ZONIFICACIÓ SÒL URBÀ, SECTOR SUD i 3.12 ALÇADES REGULADORES ALS SECTORS DEL NUCLI ANTIC, EIXAMPLE I ORDENACIONS EXISTENTS, de la Revisió del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca (1981); i a les modificacions del Pla general i planejament derivat posteriors.

Article 5. Condicions de l'edificació

La fondària edificable, quan no estigui explícitament determinada als plànols d'ordenació corresponents, resultarà del traçat en posició equidistant dels fronts de la via pública (per translació paral·lela) d'una figura, la superfície de la qual sigui el 30% de la total de l'illa.

En tot cas, la fondària edificable no podrà ser inferior a 12 m ni superior a 25 m.

L'alçada reguladora és la determinada pel nombre màxim de plantes que indiqui el plànol d'ordenació corresponent.

Article 6. Condicions d'ús

Els usos admesos a la zona de Nucli antic són els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial, limitat a la 1a categoria; també serà admès l'ús industrial de 2a categoria als carrers que tinguin una amplada igual o superior a 14 m.
- Administratiu.
- Oficina.
- Comercial.
- Hoteler.
- Recreatiu, en locals tancats.
- Religios.

- Educatiu.
- Cultural.
- Esportiu, en locals tancats.
- Sanitari i assistencial, limitat a dispensaris d'urgència i consultoris.
- Serveis.

Capítol tercer. ZONA D'EIXAMPLE, clau 2

Article 7. Definició

Comprèn els sectors d'expansió del nucli urbà amb ordenació en illes tancades amb edificació contínua entre mitgeres.

Article 8. Regulació de l'ordenació

Tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Article 9. Aprofitament

L'aprofitament d'aquesta qualificació urbanística ve definit pel nombre de plantes i la fondària edificable assenyalats als plànols 3.6 ZONIFICACIÓ SÒL URBÀ, SECTOR NORD, 3.7 ZONIFICACIÓ SÒL URBÀ, SECTOR SUD i 3.12 ALÇADES REGULADORES ALS SECTORS DEL NUCLI ANTIC, EIXAMPLE I ORDENACIONS EXISTENTS, de la Revisió del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca (1981); i a les modificacions del Pla general i planejament derivat posteriors.

Article 10. Condicions de l'edificació

La edificabilitat serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació.

L'alineació de les edificacions coincidirà amb les de vialitat.

La fondària edificable, quan no estigui explícitament determinada als plànols d'ordenació corresponents, resultarà del traçat en posició equidistant dels fronts de la via pública (per translació paral·lela) d'una figura la superfície de la qual sigui el 30% de la total de l'illa.

En tot cas la fondària edificable no podrà ser inferior a 12 m ni superior a 25 m.

L'alçada reguladora és la determinada pel nombre màxim de plantes que indiqui el plànol d'ordenació corresponent.

Article 11. Condicions d'ús

Els usos admesos a la zona de l'Eixample són els indicats a continuació:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial, limitat a la 1a i 2a categoria.
- Administratiu.
- Oficina.
- Comercial.
- Hoteler.
- Recreatiu, en locals tancats.
- Religiosos.
- Educatiu.
- Cultural.
- Esportiu, en locals tancats.

- Sanitari i assistencial, limitat a dispensaris d'urgència i consultoris.
- Serveis.

Capítol quart. ZONA DE RESIDENCIAL INTENSIVA, clau 3

Article 12. Definició

Comprèn zones residencials amb predomini de l'edificació en ordre obert.

Article 13. Regulació de l'ordenació

Tipus d'ordenació en ordre obert.

Article 14. Condicions d'ús

Els usos admesos són els següents:

- Habitatge plurifamiliar, en bloc aïllat.
- Administratiu.
- Oficina.
- Comercial, a les plantes baixes de les edificacions.
- Recreatiu, únicament a edificis singulars.
- Educatiu.
- Cultural, limitat a les plantes baixes i primera, llevat de la seva ubicació a edificis singulars
- Esportiu, només en locals tancats.
- Sanitari i assistencial, limitat a consultoris i dispensaris d'urgència.
- Serveis.

Article 15. Tipus

Es diferencien tres subzones que es corresponen amb els sectors següents:

- Subzona d'intensitat 1, clau 3a.
- Subzona d'intensitat 2, clau 3b.
- Subzona d'intensitat 3, clau 3c.

Article 16. Zona residencial intensiva, subzona d'intensitat 1, clau 3a

1. Es fixa una intensitat màxima d'edificació per parcel·la d'1,5 m² de sostre per m² sòl.
2. La parcel·la mínima edificable serà de 400 m² i l'ocupació màxima per parcel·la serà del 30%.
3. No podrà excedir-se, en cap cas, l'alçada de 19,25 m corresponents a planta baixa i cinc plantes pis. Podran realitzar-se soterranis, que no computaran a efectes d'edificabilitat, admetent-ne un màxim de dos, amb ocupació addicional del 50% sobre la superfície de projecció de l'edificació principal.
4. Les edificacions s'hauran de recular dels límits: d'acord amb les normes següents:
 - A la línia oficial del carrer, la diferència entre l'alçada i l'amplada d'aquella.
 - Als límits laterals, la meitat de la seva alçada, i com a mínim 3 m.

Article 17. Zona de residencial intensiva, subzona d'intensitat 2, clau 3b

1. Es fixa una intensitat màxima d'edificació de 2,95 m² de sostre per m² de sòl.
2. L'ocupació màxima es fixa en el 40%.

3. No es podrà sobrepassar, en cap cas, l'alçada de 28,40 m corresponents a planta baixa i vuit plantes pis. Podran realitzar-se soterranis, que no computaran a efectes d'edificabilitat, admetent-ne un màxim de dos, amb ocupació addicional del 30% sobre la superfície de projecció de l'edificació principal.
4. Les edificacions s'hauran de recular dels límits d'acord amb les condicions següents:
 - De la línia oficial del carrer, la diferència entre la seva alçada i l'amplada d'aquella. Si per circumstàncies de disseny de l'edifici existís algun element sortint que la seva longitud de façana no sigui superior a 1/5 de l'edifici, ni major de 6 m que no respectes els reculats al carrer citats anteriorment, es podrà admetre sempre que, la distància mitjana de l'edifici, pateixi el reculat mínim i la de l'element sortint no sigui inferior al reculat mínim reduït en dos metres.
 - Dels límits laterals, un terç de la seva alçada, i com a mínim 3 m.
 - Entre blocs, la meitat de l'alçada del major, i com a mínim 10 m.
5. Densitat. El nombre màxim d'habitatges a construir al sector s'ajustarà als acordats amb l'Ajuntament. En cap cas, la densitat no podrà superar els 67 habitatges per hectàrea.

Article 18. Zona de residencial intensiva, subzona d'intensitat 3, clau 3c

1. Definició. Es correspon amb sectors que al moment de l'aprovació del Pla general, tenien la llicència d'edificació concedida.
2. La intensitat màxima d'edificació serà d'1 m² de sostre per m² de sòl.
3. L'alçada reguladora màxima s'estableix en 20 m, corresponents a planta baixa i 6 plantes pis, es podent realitzar soterranis que no comptaran a efectes d'edificabilitat amb ocupació addicional del 30% sobre la superfície de projecció de l'edificació principal.
4. Les edificacions s'hauran de recular d'acord amb les condicions següents:
 - De la línia oficial del carrer, la diferència entre la seva alçada i l'amplada d'aquella.
 - Dels límits laterals, un terç de la seva alçada i com a mínim 3 m.
 - Entre blocs, la meitat de l'alçada del major, i com a mínim 10 m.
5. La densitat màxima d'habitatges és 75 habitatges/ha.

Capítol cinquè. ZONA D'ORDENACIÓ EXISTENT, clau 4

Article 19. Definició i regulació

Comprèn sectors de sòl urbà amb ordenacions aprovades amb anterioritat a l'aprovació del Pla general, i característiques particulars que el Pla general recull.

En el supòsit de reforma o reedificació, s'hauran d'adaptar a la normativa prevista per a les zones d'eixample (clau 2) o residencial intensiva (clau 3), d'acord amb les determinacions del Pla de millora urbana que s'haurà de redactar.

Capítol sisè. ZONA DE PATI INTERIOR D'ILLA, clau 5

Article 20. Definició

Tenen aquesta consideració els patis interiors d'illa corresponents a ordenacions segons alineació de vial, als que estigui permesa l'edificació.

Article 21. Condicions de l'edificació

1. Es considera edificable, en planta baixa, la totalitat de les parcel·les així qualificades. Els elements tècnics admissibles per sobre de l'alçada màxima edificable es podran situar a menys de 6 m de distància de les alineacions interiors de l'illa.

Es permetrà arribar a una alçada màxima de 5,50 m sobre la rasant del carrer, quan la edificació del pati interior sigui una prolongació de les edificacions perimetrals amb façana al carrer. En aquest cas, s'exigirà una separació de 8 m a les restants alineacions interiors de l'illa.

2. Els edificis residencials d'habitatge plurifamiliar construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret 135/95 de supressió de barreres arquitectòniques, podran ubicar l'ascensor en aquest espai adossat a la façana posterior; per la qual cosa s'haurà de justificar la impossibilitat de situar-lo dins del volum edificatòria existent, com celoberts, o dins l'ull de l'escala.
3. Es prohibeix el desdoblament de la planta baixa.

Article 22. Condicions d'ús

S'admetran els mateixos usos que l'edificació amb front de façana del voltant, amb l'excepció de l'ús d'habitatge, que està prohibit expressament.

Capítol setè. ZONA VERDA PRIVADA, clau 6b

Article 23. Definició

Tenen aquesta qualificació els espais enjardinats de titularitat i ús privat, que mereixen conservar-se per a la qualitat ambiental.

Les zones qualificades de verda privada no es podran, en cap cas, edificar. Transitòriament es permet mantenir els usos que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquest document.

Capítol vuitè. ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA, claus 8 i 9

Article 24. Definició

Comprèn els sòls urbans de caràcter residencial, amb baixa densitat i caracteritzats per l'edificació aïllada.

Article 25. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 1, clau 8a

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 1,15 m² de sostre per m² de sòl.
2. La parcel·la mínima: 200 m².
3. La façana mínima: 10 m.
4. Ocupació màxima:
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 40%.
L'ocupació màxima de la parcel·la serà: 45%.
5. Separació de les edificacions (principal i auxiliar) als límits.
A carrer : 3 m.
A veïns: 2 m.
6. Alçada màxima.
 - a) De la construcció principal: 11 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb

l'edificació.

- b) De la construcció auxiliar: 3,30 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable són 4.000 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Comercial, limitat a 250 m² de sostre.
 - Recreatiu, limitat a ludoteques.
 - Educatiu.
 - Cultural.
 - Esportiu.
 - Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.
 - Serveis.

Article 26. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 2, clau 8b

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 1,15 m² de sostre per m² de sòl.
2. La parcel·la mínima: 200 m².
3. La façana mínima: 10 m.
4. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 40%.
L'ocupació màxima de la parcel·la serà: 45%.
5. Separació de les edificacions (principal i auxiliar) als límits.
A carrer : 3 m.
A veïns: 2 m.
6. Alçada màxima.
 - a) De la construcció principal: 7 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
 - b) De la construcció auxiliar: 3,30 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable són 4.000 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Comercial, limitat a 250 m² de sostre.
 - Recreatiu, limitat a ludoteques.
 - Educatiu.
 - Cultural.
 - Esportiu.
 - Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.
 - Serveis.

Article 27. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 3, clau 8c

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,90 m² de sostre per m² de sòl.

2. La parcel·la mínima: 200 m².
3. La façana mínima: 10 m.
4. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 40%.
L'ocupació màxima de la parcel·la serà: 45%.
5. Separació de les edificacions (principal i auxiliar) als límits.
A carrer : 3 m.
A veïns: 2 m.
6. Alçada màxima.
 - a) De la construcció principal: 7 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
 - b) De la construcció auxiliar: 3,30 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable són 4.000 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Comercial, limitat a 250 m² de sostre.
 - Recreatiu, limitat a ludoteques.
 - Educatiu.
 - Cultural.
 - Esportiu.
 - Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.
 - Serveis.

Article 28. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 4, clau 8d

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,90 m² de sostre per m² de sòl.
2. La parcel·la mínima: 600 m².
Seran edificables les parcel·les existents de superfície inferior a 600 m².
3. La façana mínima: 10 m.
4. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 60%.
No s'admeten construccions auxiliars.
5. Separació de les edificacions als límits.
A carrer: 5 m.
A veïns: 2 m.
6. Alçada màxima de la construcció principal: 7 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable: 4.000 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
 - Habitatge unifamiliar.

- Comercial, limitat a locals de menys de 250 m² de sostre.
- Espectacles.
- Educatiu.
- Cultural.
- Esportiu.
- Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.

Article 29. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 5, clau 8e

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,90 m² de sostre per m² de sòl.
2. La parcel·la mínima: 200 m².
3. La façana mínima: 10 m.
4. Ocupació màxima:
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 40%.
L'ocupació màxima de la parcel·la serà: 45%.
5. Separació de les edificacions (principal i auxiliar) als límits.
A carrer: 3 m.
A veïns: 2 m.
6. Alçada màxima.
 - a) De la construcció principal: 7 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
 - b) De la construcció auxiliar: 3,30 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable són 2.000 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
 - Habitatge unifamiliar No obstant això, s'admetrà la construcció de grups d'habitatges unifamiliars entre mitgeres amb un màxim de 5 habitatges. Per a la construcció d'aquest tipus d'edificació serà necessària la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana que compregui la totalitat de l'illa. Aquest Pla de millora urbana haurà de justificar que cada grup d'habitatges disposi de la superfície mínima que correspondria al nombre d'habitatges que s'agrupen, i a més, el nombre màxim no podrà ser superior al que resultaria de la divisió parcel·lària d'aquesta. L'espai lliure sobrant, preferentment d'ús comunitari, s'haurà de repartir equitativament entre el grup d'habitatges
 - Comercial, limitat a 250 m² de sostre.
 - Educatiu.
 - Cultural.
 - Esportiu.
 - Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.

Article 30. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 6, clau 8f

Aquesta clau està regulada per les diferents figures de planejament derivat que l'han desenvolupat.

Article 31. Ordenació en edificació aïllada, subzona d'intensitat 7, clau 9

1. L'índex d'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 0,50 m² de sostre per m² de sòl.
2. La parcel·la mínima: 400 m².

3. La façana mínima: 15 m.
Excepcionalment, seran edificables les parcel·les existents de façana no inferior a 12 m, amb independència de la seva superfície; en aquest cas, la separació mínima a veïns serà de 2 m.
4. Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de l'edificació principal: 30%.
L'ocupació màxima de la parcel·la serà: 35%.
5. Separació de les edificacions (principal i auxiliar) als límits.
A carrer: 6 m.
A veïns: 3 m.
6. Alçada màxima.
 - a) De la construcció principal: 9 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
 - b) De la construcció auxiliar: 3,30 m, mesurats sobre cada punt del terreny en contacte amb l'edificació.
7. El volum màxim edificable són 1.500 m³.
8. Els usos permesos són els següents:
 - Habitatge unifamiliar.
 - Comercial, limitat a 250 m² de sostre.
 - Educatiu.
 - Cultural.
 - Esportiu.
 - Sanitari i assistencial, limitat a edificacions amb un màxim de 50 llits.

Capítol novè. INDÚSTRIA, clau 10a i 10b

Article 32. Ordenació de la subzona indústria , clau 10a i 10b

1. Els paràmetres estan regulats a la 12a modificació del Pla general d'ordenació, que anul·la la clau urbanística 10, per passar a ésser d'aplicació les claus 10a, Subzona gasolinera i 10b, Subzona comercial i restauració.

Capítol desè. INDÚSTRIA, clau 11

Article 33. Ordenació de la subzona d'indústria A, clau 11a

1. L'índex d'edificabilitat es fixa en 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
2. Ocupació màxima
De la construcció principal: 50%.
3. Separació de les edificacions als límits
Al carrer: 10 m.
A la resta de veïns: 8 m.
4. Alçada màxima
L'alçada de les edificacions és lliure.

5. El volum màxim són $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aplicables a la superfície màxima d'ocupació de l'edificació principal.
6. Els usos permesos són els següents:
 - Industrial i magatzem.
 - Comercial. Només es permeten els establiments dedicats a la venda i lloguer de maquinària, materials de transport i elements auxiliars de la indústria, d'acord amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació. S'admeten bars, restaurants i similars.
 - Residencial. Només s'admet transitòriament per habitatges existents amb constància registral anterior a la data d'aprovació d'aquest document.

Article 34. Ordenació de la subzona d'indústria B, clau 11b

1. L'índex d'edificabilitat es fixa en $1,00 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl.
2. Ocupació màxima
De la construcció principal: 70%.
3. Separació de les edificacions als límits
Al carrer: 10 m de mitjana, mínim 6 m.
A la resta de veïns: 6 m.
4. Alçada màxima lliure
5. El volum màxim són $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aplicables a la superfície màxima d'ocupació de l'edificació principal.
6. Els usos permesos són els següents:
 - Industrial i magatzem.
 - Comercial. Només es permeten els establiments dedicats a la venda i lloguer de maquinària, materials de transport i elements auxiliars de la indústria, d'acord amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació. S'admeten bars, restaurants i similars.
 - Residencial. Només s'admet transitòriament per habitatges existents amb constància registral anterior a la data d'aprovació d'aquest document.

Article 35. Ordenació de la subzona d'indústria C, clau 11c

1. L'índex d'edificabilitat es fixa en $1,00 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl.
2. Ocupació màxima
De la construcció principal: 50%.
3. Separació de les edificacions als límits.
Al carrer: 10 m de mitjana, mínim 8 m.
A la resta de veïns: 5 m de mitjana, mínim 3 m.
4. Alçada màxima lliure.
5. El volum màxim són $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aplicables a la superfície màxima d'ocupació de l'edificació principal.
6. Els usos permesos són els següents:
 - Industrial i magatzem.
En els vuit àmbits definits en la 10a modificació de PGO subjectes al Pla especial de transformació d'ús, no caldrà tramitar-lo sempre que es compleixin els requisits següents: que es destini la totalitat de cada àmbit a l'ús industrial i que aquest sigui un únic solar lliure

d'edificacions.

- Comercial. Només es permeten els establiments dedicats a la venda i lloguer de maquinària, materials de transport i elements auxiliars de la indústria, d'acord amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació. S'admeten bars, restaurants i similars.
- Residencial. Només s'admet transitòriament per habitatges existents amb constància registral anterior a la data d'aprovació d'aquest document.

Article 36. Ordenació de la subzona d'indústria D, clau 11d

1. Els paràmetres estan regulats a la 17a modificació del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca per al sector 21.

Article 37. Ordenació de la subzona d'indústria E, clau 11e

1. Els paràmetres estan regulats a la 18a modificació del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca per al sector 22, de can Sunyer.

Article 38. Ordenació de la subzona d'indústria F, clau 11f

1. Els paràmetres estan regulats al Pla parcial d'ordenació del sector industrial de la Clota.
2. La definició de volum màxim preval al disposat en aquest document.

Article 39. Ordenació de la subzona d'indústria de transformació, clau 11t

1. L'índex d'edificabilitat es fixa en 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
2. Ocupació màxima
De la construcció principal: 70%.
3. Separació de les edificacions als límits.
Al carrer: 10 m de mitjana, mínim 6 m.
A la resta de veïns: 6 m.
4. Alçada màxima lliure: 12 m, excepcionalment es permetrà incrementar l'alçada fins a 15 m sempre que es justifiqui en els processos industrials o d'emmagatzematge de l'activitat.
5. El volum màxim és el resultat de multiplicar la superfície d'ocupació per l'alçada màxima lliure de 12 m. El volum es mesura amb independència de la coberta i els elements estructurals d'aquesta.
6. Els usos permesos són els següents:
 - Industrial i magatzem.
 - Comercial. Només es permeten els establiments dedicats a la venda i lloguer de maquinària, materials de transport i elements auxiliars de la indústria, d'acord amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació. S'admeten bars, restaurants i similars.
7. Règim i condicions de les naus industrials
No s'admet la subdivisió de les naus per establir un règim de propietat horitzontal.
8. Àmbit d'aplicació
Per tal de garantir el correcte desenvolupament de les activitats industrials que permetin la modernització de les activitats productives o d'emmagatzematge, les finques incloses en sectors industrials que estan regulades per la qualificació urbanística indústria, clau 11, podran, amb la tramitació ulterior d'una modificació del planejament, regular un nou volum d'acord amb els paràmetres de la clau 11t.

Capítol onzè. ZONA RESIDENCIAL EN ORDRE OBERT, clau 13**Article 40. Definició**

Comprèn els terrenys que en el moment d'aprovació del Pla general restaven en sòl urbanitzable programat que, amb destí a ús preferentment residencial, s'han d'ordenar amb edificacions aïllades deixant entre si espais enjardinats.

Article 41. Regulació de l'ordenació

Disposició de les edificacions en ordre obert.

Article 42. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Habitatge.
- Comercial.
- Hotel·er.
- Recreatiu.
- Educatiu.
- Cultural.
- Esportiu.
- Sanitari i assistencial.

Article 43. Tipus

Segons les intensitats de l'ús del sòl que se'ls assigna en virtut de la seva situació i qualitat del sòl, es distingeixen les següents subzones:

- 13a Subzona plurifamiliar intensitat 1.
- 13b Subzona plurifamiliar intensitat 2.
- 13c Subzona plurifamiliar intensitat 3.
- 13d Subzona unifamiliar intensitat 4.

Les dues primeres subzones corresponen a aquells sectors en els quals s'admet major intensitat d'ús, per la seva connexió immediata al nucli urbà.

Article 44. Ordenació en ordre obert, subzona plurifamiliar d'intensitat 1, clau 13a

Els Plans parcials d'ordenació redactats van reservar els percentatges següents:

1. Espais mínims per a sistemes:
 - Vials i estacionament: 30%.
 - Espais verds: 15%.
 - Dotacions i equipaments: 10%.
2. El sòl destinat a aprofitament privat es fixa en el 45% de la superfície de l'àrea de referència.
3. L'índex d'edificabilitat brut és de 0,75 m² de sostre per m² de sòl, i la densitat d'habitatge per ha no superarà el nombre de 75.
4. L'ocupació màxima per parcel·la serà del 40%. L'alçada màxima de l'edificació serà de 21,50 m corresponents a planta baixa més sis plantes pis.

Article 45. Ordenació en ordre obert, subzona plurifamiliar d'intensitat 2, clau 13b

Els Plans parcials d'ordenació redactats van reservar els percentatges següents:

1. Espais mínims per a sistemes:
 - Vials i estacionament: 25%.
 - Espais verds: 12%.
 - Dotacions i equipaments: 8%.
2. El sòl destinat a aprofitament privat es fixa en el 60% de la superfície de l'àrea de referència.
3. L'índex d'edificabilitat brut és de 0,70 m² de sostre per m² de sòl, i la densitat d'habitatges és de 75 per hectàrea.
4. Les condicions d'edificabilitat hauran de respectar, amb caràcter general, que l'ocupació màxima per parcel·la no superi el 40%.
5. L'alçada màxima de la edificació serà de 16 m corresponents a planta baixa més quatre plantes pis.

Article 46. Ordenació en ordre obert, subzona plurifamiliar d'intensitat 3, clau 13c

Els Plans parcials d'ordenació redactats van reservar els percentatges següents:

1. Espais mínims per a sistemes:
 - Vials i estacionament: 20%.
 - Espais verds: 10%.
 - Dotacions i equipaments: 7%.
2. El sòl destinat a aprofitament privat es fixa en el 63% de la superfície de l'àrea de referència.
3. L'índex d'edificabilitat brut és de 0,40 m² de sostre per m² de sòl, i la densitat d'habitatges es fixa en 40 per ha.
4. L'alçada màxima de la edificació anirà en funció de la situació topogràfica dels emplaçaments, amb un màxim de 12,20 m, corresponents a planta baixa més tres plantes pis a les zones més baixes, i de 7 m corresponents a planta baixa més un pis a la part alta.
5. El Pla parcial corresponent va determinar els límits que determinen el canvi d'alçada.
6. Dels usos admesos amb caràcter general s'exclouran els usos hotel·ler, comercial i sanitari i assistencial, excepte al sector canals, en què s'admetrà l'ús sanitari i assistencial.

Article 47. Ordenació en ordre obert, subzona unifamiliar d'intensitat 4, clau 13d

Els Plans parcials d'ordenació redactats van reservar els percentatges següents:

1. El sòl destinat per a l'aprofitament privat es fixa en el 52% de l'àrea de referència, com a màxim.
2. El tipus d'ordenació de les edificacions respondrà al d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, fixant una alçada màxima de 8,50 m corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2P), no admetent-ne la superposició d'habitatges.
3. L'índex d'edificabilitat brut queda establert en 0,30 m² de sostre per m² de sòl.
4. Dels usos amb caràcter general, queden exclosos l'hotel·ler, el sanitari i assistencial i l'industrial.

Capítol dotzè. SECTOR DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL, clau 16

Article 48. Definició

Comprèn els terrenys que en el moment d'aprovació del Pla general restaven en sòl urbanitzable no programat dels sectors de desenvolupament urbà opcional.

Article 49. Sectors de desenvolupament urbà residencial, clau 16a

Comprèn el sòl urbanitzable de desenvolupament opcional definit per l'ús predominant d'habitatge. La unitat mínima d'actuació serà de 5 ha.

El tipus d'ordenació previst es va determinar al corresponent Programa d'actuació, amb les determinacions següents:

- Es fixa un índex brut d'edificabilitat de 0,40 m² sostre per m² de sòl, limitat, en tot cas, pel nombre màxim de 40 habitatges per ha.
- El màxim aprofitament de sòl destinat a ús residencial privat serà del 50% de l'àrea de referència.
- L'ús predominant és el d'habitatge plurifamiliar.

Capítol tretzè. PROTECCIÓ DE CONJUNTS D'INTERÈS, PCI**Article 50. Definició i regulació**

Delimita un àrea de protecció de conjunts que presenten notable interès històric i artístic.

S'admetran obres de reparació, consolidació i manteniment, de manera que es conservin les seves característiques peculiars.

Queda totalment prohibit l'enderrocament de les edificacions que resten protegides com a conjunt d'interès. Es podran enderrocar els annexos i afegits a aquestes edificacions que s'haurà de justificar en la tramitació del projecte corresponent.

La superfície de terreny no ocupada per la edificació es considera afecte de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat. Per mantenir el caràcter de la zona no podrà ser parcel·lat ni venut amb independència de la totalitat del solar en el qual s'inclou l'edificació.

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**Capítol primer. DISPOSICIONS GENERALS****Article 1. Definició**

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys considerats necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i econòmic del municipi. És sòl que la revisió del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca, de l'any 1981, ja classificà com a urbanitzable, i que encara resta pendent de desenvolupament urbanístic.

Article 2. Categories del sòl urbanitzable

Tal com s'assenyala al Títol I, aquesta modificació del Pla general no ha proposat cap canvi quant a la classificació del sòl però, si la actualitza.

1. Sòl urbanitzable delimitat

Es correspondria amb el sòl que la revisió del Pla general de l'any 1981 classificà com a sòl urbanitzable programat.

En aquests anys, els sectors de sòl urbanitzable programat han estat executats i ara no queden terrenys amb aquesta classificació, pendents de tramitació de planejament o gestió urbanística.

2. Sòl urbanitzable no delimitat

Es correspon amb el sòl que la revisió del Pla general de l'any 1981, classificà com a sòl

urbanitzable no programat: Resten qualificats com a sòl urbanitzable no programat els terrenys aptes per a la urbanització, però la posada en marxa de la qual no està prevista al Programa d'actuació del Pla general.

A l'any 1981 hi havia definits tres àmbits de sòl urbanitzable no programat, dos d'ells, sector Pla de l'Estació i sector la Clota, s'han executat i transformat en sòl urbà. El tercer, sector de desenvolupament urbà residencial, clau 16a, sector can Canals, està inclòs a l'àmbit de la tramitació de la 15a modificació del Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca, aprovada definitivament el 19 de març de 2002, i continua estant classificat com a sòl urbanitzable no programat, però amb una nova definició de l'àmbit inferior (5,01 ha).

Capítol segon. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 3. Desenvolupament del Pla general en sòl urbanitzable delimitat

Atès que no hi ha sòl amb aquesta classificació, no es desenvolupa la regulació de la revisió del Pla general d'ordenació de l'any 1981.

Article 4. Desenvolupament del Pla general en sòl urbanitzable no delimitat

Les condicions del sector de desenvolupament urbà residencial de can Canals que resta pendent d'executar són les establertes per la revisió del Pla general de l'any 1981 i per la 15a modificació de Pla general d'ordenació de Sant Andreu de la Barca, aprovada definitivament el 19 de març de 2002, que continua essent classificat com a sòl urbanitzable no programat -ara no delimitat-, i són les següents:

SUR_{nd} Sector can Canals

Sòl urbanitzable de desenvolupament opcional	
Unitat mínima d'actuació	5 ha
Superfície del sector	50.100 m ²
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² st/ m ² s
Densitat màxima d'habitatges	40 habitatges/ha
Màxim aprofitament de sòl destinat a ús residencial privat	50% de l'àrea de referència
Ús predominant	Residencial plurifamiliar

L'actuació només podrà ser a iniciativa pública.

TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Capítol primer. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició

Tenen la classificació de sòl no urbanitzable aquells terrenys els quals, pel seus valors historicoartístics, paisatgístics, agrícoles, forestals o ambientals es consideren incompatibles o inadequats amb la transformació urbanística.

Article 2. Zones en sòl no urbanitzable

1. Aquesta modificació del Pla general qualifica el sòl urbanitzable en diferents zones, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en els capítols següents.
2. Les zones en sòl no urbanitzable previstes són:
 - SÒL RUSTIC PROTEGIT, clau 18
 - Sòl rústic protegit, de valor ecològic paisatgístic, clau 18a
 - Sòl rústic protegit, d'adaptació d'usos existents, clau 18b
 - ÀREES DE PROTECCIÓ, clau 19
 - Sòl rústic protegit, de valor històric artístic, clau 19a

Amb independència d'allò assenyalat per a cada tipus de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits els usos generals d'industrial i magatzem, terciari i públic.

Capítol segon. SÒL RÚSTIC PROTEGIT, clau 18**Article 3. Sòl rústic protegit, de valor ecològic paisatgístic, clau 18a**

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves condicions naturals ha de ser objecte d'especial protecció pels valors forestals i paisatgístics que el caracteritzen.

Solament es permetran les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal així com les hípiques, prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic que en determini l'àmbit i els paràmetres d'aplicació. Es prohibeix la tala d'arbres que no estigui autoritzada pels organismes competents. Així mateix, resten prohibides les activitats extractives i els moviments de terres i d'anivellació.

Es permetran els habitatges unifamiliars, segons les prescripcions següents:

- Superfície mínima de la finca adscrita a l'habitatge, de 50.000 m² (5 ha), acreditant certificat registral de la indivisibilitat de la finca, amb superfície no superior a 10 ha.
- S'estableix un índex d'edificabilitat net de 0,01 m² sostre per m² de sòl, amb un sostre màxim de 300 m².
- Alçada màxima de 7 m en PB+P1.

Article 4. Sòl rústic protegit, d'adaptació d'usos existents, clau 18b

Amb caràcter especial es distingeix una subzona amb edificacions aïllades existents, en les quals s'admetran únicament obres de reparació, consolidació o ampliació dels habitatges existents, sempre que les edificacions compleixin les condicions següents.

- Ocupació màxima parcel·la: 30% amb un màxim de 200 m² de superfície.
- Edificabilitat: 0,60 m² sostre per m² de sòl en PB+P1 amb un sostre màxim de 300 m².
- Reposició obligatòria de les espècies arbòries que poguessin quedar afectades per les edificacions.
- Distàncies mínimes de les noves construccions de 3 m a límits i 6 m a fronts de parcel·les o camins.

Capítol tercer. ÀREES DE PROTECCIÓ, clau 19**Article 5. Sòl rústic protegit, de valor històric artístic, clau 19a**

Comprèn els terrenys que circumden les edificacions existents al medi rural i que s'han de protegir

en atenció al seu valor històric artístic. Les normes pel sòl protegit de valor històric artístic seran d'aplicació per a tots els terrenys qualificats com a tal, amb independència de la classe de sòl en que s'hagin inclòs.

Queden prohibides, amb caràcter general, les edificacions o instal·lacions de tot tipus, excepte aquelles específicament destinades a l'ampliació de masies existents i sempre que s'adaptin a l'estètica i composició del conjunt.

El sòl de protecció restarà delimitat, excepte indicació expressa als plànols, per una línia separada de 40 m dels murs de les edificacions a preservar. Aquest sòl restarà subjecte a la qualificació de verd protegit.

TÍTOL VII REGULACIÓ DE SISTEMES

Capítol primer. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició dels sistemes

Els sistemes generals són el conjunt d'elements que relacionats ordenadament, configuren l'estructura general del territori.

Són sistemes generals els elements bàsics destinats a la prestació de serveis d'interès general, en matèria de comunicacions, serveis tècnics, espais lliures i equipaments comunitaris.

Són sistemes locals els destinats a complementar els sistemes generals, a l'àmbit del sector o zona en la qual s'enquadren.

Article 2. Tipus de sistemes

Aquesta modificació del Pla general contempla, per raó de la seva destinació, els sistemes següents:

■ **Infraestructures de comunicació:**

SISTEMA VIARI, clau V.
SISTEMA FERROVIARI, clau FC.

■ **Infraestructures de serveis:**

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, clau S.

■ **Espais lliures:**

ZONA VERDA PÚBLICA, clau 6.
PARCS FORESTALS, clau F.
PARCS I JARDINS URBANS, clau P.
SISTEMA HIDRÀULIC, clau SH.

■ **Equipaments i dotacions:**

EQUIPAMENT, clau 7 i clau E.

■ **Àrees de protecció**

PROTECCIÓ D'INFRAESTRUCTURES I SERVITUD, clau 19b.

Article 3. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes

1. Un sistema general és un element determinant del procés urbà que afecta una pluralitat d'individus inclosos a l'àmbit territorial del planejament.

2. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini o bé pel planejament d'aplicació o bé per la titularitat actual com el Casino, la Residència del sol ponent, l'Ermita i les esglésies.

3. La titularitat pública dels sistemes no exclou la possibilitat de la gestió privada en règim de concessió administrativa, o figura equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla general.

4. La consideració de sistemes urbanístics, amb les excepcions que prevegi el planejament vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que estiguin sota aquesta consideració, sens perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o polígons d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.

5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes de titularitat pública, es podran construir aparcaments, prèvia tramitació del corresponent Pla especial urbanístic que els reguli, i sempre garantint la titularitat pública del sòl, si bé es podran atorgar concessions administratives per a la construcció i explotació d'aquests, en les condicions i procediment legalment establerts.

Capítol segon. SISTEMA VIARI, clau V

Article 4. Definició, identificació i tipus

La xarxa viària bàsica comprèn els espais reservats pel sistema general viari fonamental per a mantenir els nivells adequats d'accessibilitat a totes les àrees del territori.

La xarxa viària secundària comprèn els vials destinats a enllaçar la xarxa bàsica i donar accés a les edificacions, amb alineacions i rasants definides.

La xarxa viària bàsica són aquests tipus de vies:

- Autopistes, autovies i carreteres estatals, nacionals o comarcals i els enllaços amb la xarxa viària secundària.

La xarxa viària secundària són les següents:

- Vies urbanes o carrers, fonamentals per a l'estructura urbana, en funció de la seva posició i sectors que relacionen. Es distingeixen viari bàsic (clau Vb), viari secundari (clau Vs) i aparcament (Vp).
- Vies no urbanes o camins, que constitueixen la xarxa de comunicacions entre l'estructura urbana i la resta de municipi. Ateses les seves característiques no generen, en cap cas, façanes urbanes amb independència de la classificació del sòl per on transcorren.

A la xarxa viària bàsica es preveuen zones de servitud i protecció, quan les vies discorren per sòl urbanitzable i no urbanitzable, a les quals no es permetrà l'edificació.

Capítol tercer. SISTEMA FERROVIARI, clau FC

Article 5. Definició

S'inclouen les línies de ferrocarril existents a cel obert i les estacions i serveis adjacents amb determinació de previsions sens perjudici de les competències de la Generalitat en matèria de ferrocarrils.

Capítol quart. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS, clau S

Article 6. Definició, identificació i tipus

Comprèn els terrenys destinats a la ubicació d'infraestructures dels serveis tècnics (electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, etc.) i dels serveis complementaris (estacions depuradores).

Només es permetrà els usos propis o directament vinculats al servei, no admetent més edificació que aquella estrictament necessària per tal de contenir les instal·lacions tècniques.

Capítol cinquè. VERD PÚBLIC, clau 6

Article 7. Definició

Comprèn les zones lliures d'edificació en sòl urbà que reuneixen les característiques adequades per a la seva protecció, com àrees enjardinades d'interès i places urbanes.

Les àrees amb aquesta qualificació són assimilables als jardins urbans, clau P.

Capítol sisè. PARCS FORESTALS, clau F

Article 8. Definició

Són parcs forestals els sòls destinats a espais verds i constituïts per masses forestals d'importància que han de ser conservats.

No s'admetran més usos i edificacions que aquells directament adscrits a la protecció i conservació de la flora, fauna i valors ecològics del parc.

Mitjançant la redacció de Plans especials urbanístics es podran delimitar àrees d'actuació a les quals es permeti l'edificació destinada a usos recreatius o culturals. Les àrees esmentades hauran de tenir una superfície mínima de 5 ha, sense que l'edificació i construccions auxiliars no sobrepassin l'ocupació del 0,5%, ni tampoc el volum edificable superi 1 m³/30 m² sòl.

Capítol setè. PARCS I JARDINS URBANS, clau P

Article 9. Definició

Comprèn els espais destinats a zones verdes amb destí a jardins per als jocs infantils, pràctica de l'esport, descans i esbarjo de les persones i per a la protecció i millora de les condicions ambientals de l'entorn.

No es permetrà la superposició de zones de parc amb superfícies destinades a altres usos (vialitat, aparcament, etc), excepció feta dels esportius a l'aire lliure.

L'ordenació s'haurà de realitzar mitjançant arbratge, jardineria i elements accessoris propis per a les funcions previstes d'aquests espais. La superfície mínima dels parcs i jardins urbans de nova creació, considerats com a part de l'estructura general del territori, així com la dels parcs locals d'obligatori establiment als Plans parcials, no serà inferior a 2.000 m².

La titularitat del sòl ha de ser pública.

S'admeten edificacions al servei del parc i en règim de concessió es poden instal·lar quioscos no permanents.

Capítol vuitè. SISTEMA HIDRÀULIC, clau SH

Article 10. Definició

Comprèn la llera dels rius, rieres i torrents i els espais adjacents que constitueixen el seu curs i llit.

Capítol novè. EQUIPAMENT, clau 7**Article 11. Definició**

1. Comprèn els terrenys destinats a la ubicació de les dotacions de titularitat pública o privada al servei de la comunitat.
2. Condicions d'edificació
Quan no estigui regulat específicament es regirà pel tipus d'ordenació en el qual estigui emplaçat l'equipament, i quan sigui el cas, el de la zona contigua, havent-ne de respectar les condicions d'ordenació i paràmetres reguladors d'ambdues.
3. Tipus d'equipament
Segons la titularitat dels equipaments, aquests queden diferenciats en equipaments públics (clau 7a) i equipaments privats (clau 7b).

Capítol desè. DOTACIONS I EQUIPAMENTS, clau E**Article 12. Definició, identificació i tipus**

Comprèn els espais destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la comunitat.

Amb caràcter general, s'admetran els usos següents:

- Administratiu.
- Residencial.
- Espectacles.
- Religios.
- Educatiu.
- Cultural.
- Esportiu.
- Sanitari i assistencial.
- Abastament.
- Seguretat.
- Funerari.

Es reconeixen els usos existents, de tal manera que serà necessari tramitar un Pla especial urbanístic per a l'assignació de nous usos.

Quan no estigui regulat específicament es regirà pel tipus d'ordenació en el qual estigui emplaçat l'equipament, i quan sigui el cas, el de la zona contigua, havent-ne de respectar les condicions d'ordenació i paràmetres reguladors de les mateixes

En els altres casos, regirà l'ordenació d'edificació aïllada, amb una ocupació màxima del 50% d'intensitat neta d'edificació de 0,8% m² sostre per m² de sòl.

Es fixa una alçada reguladora màxima de 9,15 m.

Capítol onzè. EQUIPAMENT DE SEGURETAT CIUTADANA, clau EGc**Article 13. Definició**

Comprèn els terrenys propietat de l'Estat situats prop de l'Ermida del Palau, que es destinen actualment a la caserna de la Guàrdia Civil.

El coeficient d'edificabilitat màxim és de 0,45 m² de sostre per m² de sòl.

**Capítol dotzè. ZONA DE PROTECCIÓ D'INFRAESTRUCTURES I SERVITUD,
clau 19b**

Article 14. Definició

Comprèn els sòls destinats a la protecció de la vialitat primària, vies de domini públic, línies ferroviàries i zones afectades pel pas de les instal·lacions públiques.

Aquesta zona es podrà destinar a usos agropecuaris o forestals, restant prohibides les edificacions de tot tipus i les instal·lacions incompatibles amb els usos del sòl no urbanitzable.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions que entrin en contradicció amb les determinacions normatives previstes per aquest document.