NOTA PRÈVIA TEXT REFÓS

Aquest document no té caràcter normatiu, ja que no ha estat tramitat com a tal. Únicament té caràcter informatiu, ja que reuneix la totalitat de modificacions de les normes del PGO fins a la data d'actualització assenyalada.

La C.U.B. va donar conformitat al Text Refós de les Normes Urbanístiques en sessió de data 22 de setembre de 2005. L'edicte fou publicat en el D.O.C. núm. 4.551 de 16 de gener de 2006.

El present document incorpora la refosa de les següents modificacions de les Normes del PGO:

1. Modificació de l'**article 181. Condicions d'urbanització**, punt **b) Densitat**.
   Aprovat definitivament per la CUB en data 30 de març de 2006.
   Publicat al DOGC en data 26 d'octubre de 2006.

2. Modificació de l'**article 36. Classes d'usos**, punt **17**, **article 72.Sistema General**, punt **g**, **article 76. Assignació d'usos**, punts **4** i **5**, **article 84. Projectes d'edificació**, **article 91.Regulació comú de paràmetre**s, punts **1**, **3** i **10**, **article 92. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial**, punts **6.2.d**, **6.2.e**, **6.3.g**, **6.3.h**, **article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada**, punts **4.1** i **8**, **article 123. Prescripcions sobre aparcaments i condicions d'habitabilitat dels habitatges**.
   Aprovat definitivament per la CUB en data 14 de desembre de 2006.
   Publicat al DOGC en data 21 de març de 2007.

3. Modificació de l'**article 77. Condicions d'edificació**, punt **a) Escolar**.
   Aprovat definitivament per la CUB en data 22 de febrer de 2007.
   Publicat al DOGC en data 17 d'abril de 2007.

4. Modificació de l'**article 98. Condicions d'ús**.
   Aprovat definitivament per la CUB en data 22 de febrer de 2007.
   Publicat al DOGC en data 17 d'abril de 2007.

5. Modificació de l'**article 156. Àrea d'actuació 32**.
   Com a conseqüència de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit del barri del Pinar. Aprovada definitivament per la CUB en data 19 de juliol de 2007.
   Publicat al DOGC en data 18 d'octubre de 2007.

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RUBÍ

ACTUALITZAT EN DATA 24 DE GENER DE 2008

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS **8**

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES. 8
Article 1. Definició i marc legal. 8
Article 2. Contingut. 8
Article 3. Revisió. 10
Article 4. Modificació. 10
Article 5. Programa d'Actuació. 10
Article 6. Interpretació. 11
Article 7. Obligatorietat. 11
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA. 12
Article 8. Desenvolupament del Pla. 12
Article 9. Desenvolupament del Pla en sòl urbà. 12
Article 10. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable. 12
Article 11. Desenvolupament del Pla en Sòl no Urbanitzable. 13
Article 12. Desenvolupament de les determinacions sobre Sistemes Generals. 13
Article 13. Plans Parcials. 13
Article 14. Adequació al Pla General 13
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA. 15
Article 15. Execució del Pla 15
Article 16. Concessions per equipaments. 15
Article 16 bis. Entitat de conservació. 15
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS 16
Article 17. Actes subjectes a la llicència municipal. 16
Article 18. Actes promoguts per altres Administracions Públiques. 16
Article 19. Raons d'urgència i interès públic. 16
Article 20. Impossibilitat de concessió de llicència. 16
Article 21. Contingut. 16
Article 22. Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència. 17
Article 23. Requisits d'urbanització 17
CAPÍTOL CINQUÈ. RÈGIM DE SÒL. 18
Article 24. Règim urbanístic. 18
Article 25. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic. 18
Article 26. Abast de les determinacions del Pla. 18
Article 27. Regulació detallada de sistemes. 19
Article 28. Actuació dels sistemes generals. 19
Article 29. Sistemes locals i proporcionalitat. 20
CAPÍTOL SISÈ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES 21
Article 30. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació. 21
Article 31. Conceptes o paràmetres sobre la situació relativa de les edificacions. 22
Article 32. Conceptes generals sobre l'ordenació. 22
CAPÍTOL SETÈ. REGULACIÓ D'USOS 24
Article 33. Regulació d'usos. 24
Article 34. Conceptes. 24
Article 35. Desenvolupament de la regulació d'usos. 24
Article 36. Classes d'usos. 25
Article 37. Usos provisionals. 27
Article 38. Usos fora d'ordenació. 27
CAPÍTOL VUITÈ. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL. 28
Article 39. Classificació. 28
Article 40. Categories. 28
Article 41. Situació dels locals industrials segons la seva ubicació. 29
Article 42. Límits segons la categoria. 31
Article 42 bis. Condicions de funcionament. 32
Article 42 tercer. Regulació atenent a les molèsties originades per soroll. 33
Article 42 quart. Regulació de les activitats en funció de les molèsties per vibracions. 33
Article 42 cinquè. Contaminació Atmosfèrica. 37
Article 42 sisè. Aigües Residuals. Altres prevencions. 38

Article 42 setè. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores. 39
CAPÍTOL NOVÈ. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES. 41
Article 43. Definició. 41
Article 44. Prohibició. 41
Article 45. Condicions de l'autorització. 41
Article 46. Documentació de la sol·licitud de llicència. 41
Article 47. Altres requisits. 42
CAPÍTOL DESÈ. NORMES DE PROTECCIÓ DE BÉNS CULTURALS. 43
Article 48. Pla Especial. 43
Article 49. Catàleg. 43
Article 50. Règim de transitorietat d'aquestes Normes. 43
Article 51. Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i de les derivades de la legislació específica. 43
Article 52. Intervenció de l'edificació. 44
CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTOCATGE I EXPOSICIÓ A L'AIRE LLIURE. 45
Article 52 bis. Regulació i condicions de funcionament. 45

TÍTOL SEGON. SISTEMES. **46**

CAPÍTOL PRIMER. SISTEMA VIARI. 46
Article 53. Definició. 46
Article 54. Tipus de vies. 46
Article 55. Desenvolupament. 46
Article 56. Intervenció de l'edificació. 47
Article 57. Necessitat de llicència. 47
Article 58. Publicitat. 47
Article 59. Àrees d'aparcament (clau P). 48
Article 59 bis. Modificació del traçat de la reserva de la via interpolar 48
CAPÍTOL SEGON. SISTEMA FERROVIARI. 50
Article 60. Definició i règim. 50
Article 61. Limitacions per raons urbanístiques. 50
Article 62. Aplicació de la limitació en àrees edificades. 50
Article 63. Parcials de sectors immediats . 50
Article 64. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell. 51
Article 65. Llicència municipal. 51
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. 52
Article 66. Definició. 52
Article 67. Determinació del Pla. 52
Article 68. Usos. 52
Article 69. Condicions dels jardins públics. 53
Article 70. Condicions de les àrees esportives. 53
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. 54
Article 71. Definició. 54
Article 72. Sistema General. 54
Article 73. Sistema local. 54
Article 74. Determinacions en sòl urbà. 55
Article 75. Resta de determinacions. 55
Article 76. Assignació d'usos. 55
Article 76 bis. Exigències mínimes. 55
Article 77. Condicions d'edificació. 56
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS . 58
Article 78. Definició i contingut. 58
Article 79. Condicions d'ús i funcionals. 58

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ. **59**

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS. 59
Article 79 bis. Definició. 59
Article 80. Desenvolupament del Pla. 59
Article 81. Condició general sobre l'entorn urbà. 60
Article 82. Elements de la regulació. 60
CAPÍTOL SEGON. PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ. 61
Article 83. Classificació. 61
Article 84. Projectes d'edificació. 61
Article 85. Condicions particulars dels projectes d'edificació. 66
Article 86. Unitats d'Actuació. 67
Article 87. Estudis de Detall. 68

Article 88. Plans Especials. 68
Article 89. Condicions particulars per als Plans Especials de Reforma Interior. 69
CAPÍTOL TERCER. TIPUS D'ORDENACIÓ. 71
Article 90. Definició i classificació dels tipus d'ordenació. 71
Article 91. Regulació comú de paràmetres. 71
Article 92. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.75
Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada. 79
CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES. 82
Article 94. Zones. 82
ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA 82
Article 95. Objectius. 82
Article 96. Tipus d'ordenació. 82
Article 97. Les condicions d'edificació. 83
Article 98. Condicions d'ús. 85
MODALITAT D'EIXAMPLE 87
Article 99. Definició i aplicació. 87
Article 100. Regulació d'elements característics. 87
MODALITAT SUBURBANA 87
Article 101. Definició i aplicació. 87
Article 102. Regulació d'elements característics. 87
MODALITAT DE SUBSTITUCIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA 88
Article 103. Definició i aplicació. 88
Article 104. Regulació d'elements característics. 88
MODALITAT DE CONSOLIDACIÓ 88
Article 105. Definició i aplicació. 88
Article 106. Regulació d'elements característics 88
CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA. 89
Article 107. Definició i objectius. 89
Article 108. Tipus d'ordenació. 89
Article 109. Condicions pel manteniment de l'ús industrial. 89
Article 110. Condicions per la transformació de l'ús industrial. 89
Article 111. Condicions d'ús. 90
CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. 91
Article 112. Definició i objectius. 91
Article 113. Tipus d'ordenació. 91
Article 114. Condicions d'edificació. 91
Article 115. Condicions d'ús. 92
CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA 94
Article 116. Definició i objectius. 94
Article 117. Tipus d'ordenació. 94
Article 118. Condicions d'edificació. 94
Article 119. Condicions d'ús. 96
CAPÍTOL VUITÈ. ZONA DE CONSERVACIÓ DE POLÍGONS RESIDENCIALS. 97
Article 120. Definició i objectius. 97
Article 121. Condicions generals. 97
Article 122. Condicions d'ús. 97
CAPÍTOL NOVÈ. ALTRES PRESCRIPCIONS COMUNS 98
Article 123. Prescripcions sobre aparcaments i condicions d'habitabilitat dels habitatges 98
Article 124. Àrees d'actuació i gestió. 106
CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. 107
SÒL URBÀ. 107
Article 125. Àrea d'Actuació1. 107
Article 126. Àrea d'Actuació 2. 109
Article 127. Àrea d'Actuació 3. 109
Article 128. Àrea d'Actuació 4. 110
Article 129. Àrea d'Actuació 5. 111
Article 130. Àrea d'actuació 6. 114
Article 131. Àrea d'Actuació 7. 114
Article 132. Àrea d'Actuació 8. 116
Article 133. Àrea d'Actuació 9. 118
Article 134. Àrea d'Actuació 10. 121
Article 135. Àrea d'Actuació 11. 123
Article 136. Àrea d'Actuació 12. 123
Article 137. Àrea d'Actuació 13. 124
Article 138. Àrea d'Actuació 14. 124

Article 139. Àrea d'Actuació 15. 126
Article 140. Àrea d'Actuació 16. 127
Article 141. Àrea d'Actuació 17. 135
Article 142. Àrea d'Actuació 18. 135
Article 143. Àrea d'Actuació 19. 136
Article 144. Àrea d'Actuació 20. 139
Article 145. Àrea d'Actuació 21. 139
Article 146. Àrea d'Actuació 22. 140
Article 147. Àrea d'Actuació 23. 144
Article 148. Àrea d'Actuació 24. 145
Article 149. Àrea d'Actuació 25. 145
Article 150. Àrea d'Actuació 26. 146
Article 151. Àrea d'Actuació 27. 146
Article 152. Àrea d'Actuació 28. 147
Article 153. Àrea d'Actuació 29. 147
Article 154. Àrea d'Actuació 30. 147
Article 155. Àrea d'Actuació 31. 147
Article 156. Àrea d'Actuació 32. 147
Article 157. Àrea d'Actuació 33. 149
Article 158. Àrea d'Actuació 34. 149
Article 159. Àrea d'Actuació 35. 149
Article 160. Àrea d'Actuació 36. 150
Article 161. Àrea d'Actuació 37. 150
Article 162. Àrea d'Actuació 38. 150
Article 163. Àrea d'Actuació 39. 150
Article 164. Àrea d'Actuació 40. 151
Article 165. Ordenances d'edificació i ús. 152
CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ. 153
SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL. 153
Article 166. Àrea d'Actuació 41. 153
Article 167. Àrea d'Actuació 42. 153

TÍTOL QUART. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT **154**

CAPÍTOL PRIMER. NORMES GENERALS **154**

Article 168. Definició i règim 154
Article 169. Aprofitament mig 154
Article 170. Vialitat 154
Article 171. Desenvolupament de l'edificació. 154
Article 172. Aparcaments. 155

CAPÍTOL SEGON. ZONA RESIDENCIAL "A" **156**

Article 180. Definició. 156
Article 181. Condicions d'urbanització. 156
Article 182. Vialitat i comunicacions. 157
Article 183. Regulació d'usos. 157
Article 184. Condicions d'edificació. 158

CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL "B" **160**

Article 185. Definició. 160
Article 186. Condicions d'urbanització. 160
Article 187. Vialitat i comunicacions. 160
Article 188. Regulació d'usos. 160
Article 189. Condicions d'edificació. 161
CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL "C" 162
Article 190. Definició. 162
Article 191. Condicions d'urbanització. 162
Article 192. Vialitat i comunicacions. 162
Article 193. Regulació d'usos. 163
Article 194. Condicions d'edificació. 163

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL **164**

Article 195. Definició. 164
Article 196. Condicions d'urbanització. 164
Article 197. Vialitat i comunicacions. 164

Article 198. Regulació d'usos. 165
Article 199. Condicions d'Edificació. 165

CAPÍTOL SISÈ. ORDENACIÓ DE SECTORS 167

SECTOR "A" 167
Article 200. Definició i característiques. 167
Article 201. Determinacions sobre sistemes. 167
SECTOR "B" 167
Article 202. Definició i característiques. 167
Article 203. Determinacions sobre sistemes. 168
Article 204. Condicions sobre assignació d'usos. 168
Article 205. Altres característiques del Pla Parcial. 168
Article 205. bis. Sud - Est del terme municipal, entre la Riera de Rubí i Ferrocarrils Catalans. 169
Article 205. tercer. Implantació dels Tallers de Ferrocarrils de la Generalitat. 171
Article 205. quart. Indústria Espona i parcel·la industrial IV-C del Pla Parcial del sector "B". 172
Article 205. cinquè. Ampliació C.E.I.P. Torre de la Llebre. 173
SECTOR "C" 174
Article 206. Definició i característiques. 174
Article 207. Determinacions sobre sistemes. 174
SECTOR "E" 174
Article 207. bis 174
Article 207. tercer. Sector E i el Sector Cova Solera Oest. 175
SECTOR "D" 176
Article 208. Definició i característiques. 176
Article 209. Determinacions sobre sistemes. 176
SECTOR "X" 177
Article 210. Definició i característiques. 177
SECTOR "W" 177
Article 211. Definició i característiques. 177
SECTOR "U" 178
Article 212. Definició i característiques. 178
SECTOR "Q" 178
Article 213. Definició i característiques. 178
SECTOR "R" 179
Article 214. Definició i característiques. 179
SECTOR "H" 180
Article 215. Definició i característiques. 180
SECTOR "Y" 180
Article 216. Definició i característiques. 180
SECTOR "S" 180
Article 217. Definició i característiques. 180

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT 181

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 181

Article 217. bis. Definició. 181
Article 218. Desenvolupament del Pla. 181
Article 219. Respecte de condicions ambientals. 181
Article 220. Contingut de les bases. 182
Article 221. Règim urbanístic transitori. 182
Article 222. Classificació. 182

CAPÍTOL SEGON. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL 183

Article 223. Definició. 183
Article 224. Condicions d'ús. 183
SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL INTENSIU 183
Article 225. Condicions generals pel desenvolupament dels sectors. 183
Article 226. Condicions particulars. 184
RESIDENCIAL EXTENSIU 184
Article 227. Condicions generals per el desenvolupament dels sectors. 184
Article 228. Condicions particulars. 184

CAPÍTOL TERCER. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL 186

Article 229. Definició. 186
SECTOR "P" 186
Article 230. Definició i característiques. 186
Article 230 bis. Ampliació del Parc d'Activitats econòmiques de Can Sant Joan. 188

TÍTOL SISÈ. SÒL NO URBANITZABLE 191

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES 191

Article 231. Definició. 191
Article 232. Classificació. 191
Article 233. Usos incompatibles. 191
Article 234. Prohibició de parcel·lacions urbanístiques. 191
Article 235. Lliure permanent. 192
Article 236. Sòl rústic protegit de valor agrícola, forestal i recursos naturals. 192
Article 236. bis. Residència Rubí Social. 193
Article 237. Sòl rústic protegit de valor ecològic paisatgístic. 194
Article 238. Zona de protecció i servitud. 195
Article 239. Instal·lacions d'obres públiques. 195

TÍTOL SETÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 196

PRIMERA 196
SEGONA 196
TERCERA 196

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES.

Article 1. Definició i marc legal.

1. Les normes que integren aquest articulat formen part del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Rubí.

2. Aquest Pla General és el resultat de la Revisió del Programa d'Actuació pel quadrienni 1986-1989, de diverses Modificacions, i de l'adaptació a la Llei de Catalunya 3/1984 de 9 de Gener.

3. El Pla s'ha redactat segons el procediment urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl han d'entendre's fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, 9 d'abril. Les referències al Reglament han d'entendre's fetes al Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries s'anomenen amb la seva denominació complerta.

4. El Pla General s'aplica amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

5. En allò no previst per aquestes Normes i en general pel Pla, són d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Article 2. Contingut.

El Pla General està integrat pels següents documents:

0. Presentació.
1. Memòria i estudis complementaris
2. Plànols d'informació i ordenació:
   Plànols d'informació:

1.	Marc comarcal	e. 1/25.000
2.	El Pla de 1971: l'estructura	e. 1/10.000
3.	El Pla de 1971: la zonificació	e. 1/10.000
4.	El Pla de 1971: l'actuació	e. 1/10.000
5.	El sistema industrial	e. 1/ 5.000
6.	El sistema central	e. 1/ 5.000
7.	Base topogràfica	e. 1/ 5.000
8.	Formació històrica del casc 1	e. 1/ 5.000
9.	Formació històrica del casc 2	e. 1/ 5.000
10.	Formació històrica del casc 3	e. 1/ 5.000
11.	a, b, c, d, e, parcel·lari	e. 1/ 2.000
12.	Xarxa viària	e. 1/ 5.000
13.	Dinàmica de l'edificació	e. 1/ 5.000
14.	Estructura històrica del territori	e. 1/10.000
15.	Plànol unitats litològiques	e. 1/10.000
16.	Morfologia del territori	e. 1/10.000

17. Transformació dels usos del sòl en el territori e. 1/10.000
18. Equipaments existents e. 1/ 5.000
19. Localització escolar actual e. 1/ 5.000
20. Oferta-demanda places escolars: guardaria e. 1/ 5.000
21. Oferta-demanda places escolars: pre-escolar e. 1/ 5.000
22. Oferta-demanda places escolars: E.G.B. e. 1/ 5.000
23. Oferta-demanda places escolars després filtrat: pre-escolar e. 1/ 5.000
24. Oferta-demanda places escolars després del filtrat: E.G.B. e. 1/ 5.000
25. Oferta-demanda places escolars amb introducció del pla d'urgència: pre-escolar e. 1/ 5.000
26. Oferta-demanda places escolars amb introducció del pla d'urgència: E.G.B. e. 1/ 5.000
27. "Xarxa arterial metropolitana "M.O.P." e. 1/ 5.000
28. Infraestructures: sanejament e. 1/ 5.000
29. Infraestructures: gas e. 1/ 5.000

Plànols d'ordenació:

1. Estructura general i orgànica del territori e. 1/10.000

Classificació del sòl:

2. Usos globals
5. Sòl urbà i urbanitzable. Situació Situació sectors i àrees e. 1/ 4.000
6.1. Sòl urbà i urbanitzable sectors (S,40,41,42) e. 1/ 5.000
6.2. Sòl urbà i urbanitzable sectors (V,40) e. 1/ 5.000
6.3. Sòl urbanitzable sector (Q) e. 1/ 5.000
6.4. Sòl urbanitzable sector (Z) e. 1/ 5.000
7. (1...7) Sòl urbà i urbanitzable. Alineacions i rasants e. 1/ 2.000
8. (1...7) Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació del sòl e. 1/ 2.000
9. (1...6) Infraestructures tècniques Sanejament e. 1/ 2.000
10. (1...7) Infraestructures tècniques Subministrament d'aigua e. 1/ 2.000
11. (1...7) Infraestructures tècniques Electricitat e. 1/ 2.000

3. Normes Urbanístiques. Text Refós
4. Programa d'Actuació
5. Estudi Econòmic-financer

Article 3. Revisió.

1. El Pla té vigència indefinida una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva.

2. Procedeix la revisió del Pla en els següents supòsits:

   a) al complir-se 12 anys.

   b) Quan s'aprovi una Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal de Rubí.

   c) quan es produeixin desequilibris en les hipòtesis d'evolució de la població total i de l'ocupació que s'especifiquen en la Memòria del Pla.

   d) Quan es plantegi la substitució global de qualsevol unitat de la zona de Conservació de polígons residencials.

   e) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais públics més amplis.

Article 4. Modificació.

1. Si les circumstàncies ho exigissin, es podrà modificar qualsevol element del Pla General. L'abast del projecte de modificació haurà de ser coherent amb el que es preveu en els números 3 i 4 de l'article 154 del Reglament. Aquesta coherència s'haurà de justificar expressament.

2. El projecte de modificació del Pla tindrà, en qualsevol cas, el grau de precisió propi del Pla General, i comprendrà un estudi de caràcter macro-urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en la ordenació establerta pel Pla General.

3. En el seu cas, el projecte de modificació haurà d'acomplir les prescripcions de l'article 20 de la Llei 3/1984 de 9 de Gener.

4. Els projectes de modificació es tramitaran d'acord amb el que es preveu als articles 49 i 59 de la Llei del Sòl i 161 del Reglament.

Article 5. Programa d'Actuació.

1. El programa d'actuació es revisarà cada quatre anys.

2. Si fos necessari alterar el sòl urbanitzable programat, segons el que es preveu en l'article 48 de la Llei del Sòl i 158 del Reglament, s'haurà de tramitar el corresponent projecte de modificació del Pla General.

3. En cap cas podrà classificar-se com urbanitzable el sòl no urbanitzable.

4. No es podrà incrementar la superfície del sòl urbanitzable programat si no s'han acomplert les previsions anteriors del Programa d'Actuació, com a mínim a nivell d'urbanització, en les seves dues terceres parts.

Article 6. Interpretació.

1. Les determinacions del Pla Genera i, concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment al seu esperit i finalitat, així com a la realitat social del temps en que han de ser aplicats.

2. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que consti en els plànols d'escala de quocient més petit, ja que reflecteixen de forma més detallada les determinacions urbanístiques.

3. Si es produeixen contradiccions entre regulació de les previsions del Pla en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatge o índex d'aprofitament.

4. S'estableix un marge d'ajust de les superfícies dels sectors i zones del Pla per raó de límits de propietat, elements físics del territori i canvis d'escala, d'un +/- 5%.

Article 7. Obligatorietat.

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions o determinacions d'aquest Pla, i especialment de les presents Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, i ja sigui d'iniciativa privada o pública, s'haurà d'ajustar a les esmentades disposicions, segons està previst en els articles 57 i 58 de la Llei del Sòl.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Article 8. Desenvolupament del Pla.

1. Amb l'objectiu de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran, segons el previst en la Llei del Sòl, en el Reglament i en aquestes Normes, Plans Parcials, Plans Especials, Programes d'Actuació Urbanística i Estudis de Detall.

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla seran susceptibles d'aplicació immediata i directa.

3. El Programa d'Actuació del Pla General estableix l'ordre i els terminis per al desenvolupament de les seves determinacions.

4. Per completar la regulació urbanística es poden aprovar també Plans Especials de Protecció, Ordenances especials i Catàlegs.

Article 9. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

1. Serà necessària la prèvia formació de Plans Especials en les Àrees d'Actuació en que expressament es prevegi.

2. Serà també necessària la prèvia formació de Plans Especials en les Àrees d'Actuació en que es produeixi un increment de població superior a la població potencial assenyalada en la fitxa de programació de l'àrea (Programa d'actuació).

3. Serà obligatòria la formació d'Estudis de Detall quan així es prevegi en la regulació de les Àrees d'Actuació.

4. En la resta d'àrees del Sòl Urbà es podran aprovar Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, sempre que no s'alterin els valors ambientals.

5. L'àmbit territorial dels Plans Especials de Reforma Interior serà com a mínim el d'una Àrea d'Actuació.

Article 10. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable.

1. En Sòl Urbanitzable Programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcials i els corresponents Projectes d'Urbanització. La seva aprovació definitiva és condició imprescindible per la realització d'intervencions en el territori corresponent.

2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials correspondrà als sectors de planejament delimitats en el Pla General, podent ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, de conformitat amb les condicions fixades per la Llei 3/1984 de Catalunya.

3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desenvoluparà obligatòriament a través de Programes d'Actuació Urbanística, i successivament de Plans Parcials.

4. Els Programes d'Actuació Urbanística comprendran com a mínim una extensió de terrenys igual a la superfície fixada com a magnitud mínima d'aquestes actuacions.

Article 11. Desenvolupament del Pla en Sòl no Urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla General que regulin el sòl no urbanitzable, s'apliquen directament i immediata.

2. No obstant, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin alguna de les següents finalitats:

   a) Protecció del paisatge.
   b) Protecció de les vies de comunicació.
   c) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
   d) Millora del medi rural.

Article 12. Desenvolupament de les determinacions sobre Sistemes Generals.

Per desenvolupar les determinacions del Pla General sobre sistemes generals es podran formar Plans Especials. Aquests hauran de tenir com a objectiu una regulació detallada que pugui comprendre la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu a l'article 17 de la Llei del Sòl i als articles 76 i 77 del Reglament, dels següents aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori:

1. Sistema general viari
2. Sistema ferroviari
3. Sistema d'espais lliures
4. Sistema d'equipaments comunitaris
5. Sistema d'infraestructura serveis tècnics

Article 13. Plans Parcials.

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions previstes en els articles 13 de la Llei del Sòl i 45 i següents del Reglament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament.

2. Així mateix, podran preveure la delimitació de subsectors i/o polígons i el sistema d'actuació aplicable.

3. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa particular hauran de preveure a més a més les determinacions i la documentació a que es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament, respectivament, i per l'article 4 de la Llei 9/1981 de 18 de Novembre i 6 del seu Reglament.

4. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva immediata execució.

Article 14. Adequació al Pla General

1. Els Plans Parcials d'Ordenació no podran modificar en cap circumstància les determinacions del Pla General i, a més a més, en el seu cas del Programa d'Actuació Urbanística que desenvolupin.

2. Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General, especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé podran precisar-les.

3. En particular, els Plans Especials de Reforma Interior no podran modificar l'estructura general del Pla General.

4. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions del Pla General i, en el seu cas, dels Plans Parcials. En cap cas podran reduir l'ample dels vials ni de les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum. L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de la població, ni alteració de l'ús global fixat pel Pla General.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA.

Article 15. Execució del Pla

L'execució d'aquest Pla General correspon a l'Ajuntament sens perjudici de la participació dels particulars en els terminis establerts per la Llei del Sòl.

Article 16. Concessions per equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions, que en execució del Pla serà de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió, que no confereix drets per a ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Article 16 bis. Entitat de conservació.

1. D'acord amb el previst als articles 68 i següents del Reglament de Gestió Urbanística, els Plans Parcials que es promouran en els sectors de sòl urbanitzable hauran de contemplar l'obligació dels propietaris d'assumir, ultimar i conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions de serveis públics inclòs després de que s'hagin cedit a l'Ajuntament, per la qual cosa hauran de constituir la corresponent Entitat de Conservació.

2. L'obligació establerta en el paràgraf anterior afecta també als propietaris dels polígons de sòl urbà que formen una unitat independent. Per tant, hauran de constituir-se les corresponents Entitats de Conservació en les àrees d'actuació 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41 i 42.

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Article 17. Actes subjectes a la llicència municipal.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes a que es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzen en el terme municipal. Així mateix, és precís obtenir la llicència municipal per l'obertura de camins i viaranys, la realització de tallafocs i en general qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix als sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de forma que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per indicar l'activitat o obra.

Article 18. Actes promoguts per altres Administracions Públiques.

En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per organismes de l'Estat o Entitats de dret públic que administrin bens estatals es també obligatòria la sol·licitud de llicència.

Article 19. Raons d'urgència i interès públic.

En cas d'urgència o excepcional interès, s'estarà al que es preveu en l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del Sòl i en els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Article 20. Impossibilitat de concessió de llicència.

No podran concedir-se llicències per a edificació o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Article 21. Contingut.

Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la Llei del Sòl i els seus Reglaments, les prescripcions d'aquest Pla, especialment les particulars que per a cada zona o sistema o en relació als diferents tipus de projectes es contenen en aquestes Normes, i les condicions que s'assenyalen en aquest Capítol. L'interessat acompanyarà a la seva sol·licitud el corresponent Projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi. El procediment d'atorgament de llicència s'ajustarà al que prevegi la legislació local.

Els terminis de validesa i caducitat de les llicències d'obres es determinaran d'acord al que determina l'article 43, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 de la Llei d'Adequació.

Article 22. Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència.

1. Als efectes de concessió de llicències, els projectes tècnics es composaran, com a mínim, de Memòria i Plànols.

2. En la Memòria es descriurà l'obra o instal·lació, s'exposarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada, posant-se de manifest l'acompliment de les present Normes i les del Pla Parcial, quan l'hagués, o de les Ordenances i demés disposicions d'aplicació.

3. Els plànols d'edificació hauran de ser perfectament llegibles i es faran, com a mínim, a escala de 1:100, havent-se de presentar les plantes, seccions i alçats necessaris per a la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, en el qual es relacioni l'obra projectada amb encontres dels vials i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar. Si existís Pla Parcial o Especial o Estudi de Detall aprovats, es dibuixaran les línies d'aquest que afectin al lloc d'emplaçament de l'obra, a fi de que pugui comprovar-se que aquestes línies han estat preses en consideració en el projecte.

Article 23. Requisits d'urbanització

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi els següents elements d'urbanització: accés rodat, encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres, jardineria i arbrat, xarxa de subministres d'energia elèctrica i d'abastament d'aigües, rec i incendi, enllumenat públic i xarxa de sanejament.

2. En tot cas, s'hauran d'acomplir les condicions i requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

CAPÍTOL CINQUÈ. RÈGIM DE SÒL.

Article 24. Règim urbanístic.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que es preveu en l'article 12 de la Llei del Sòl i en l'article 19 del Reglament es defineix mitjançant:

a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.

b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.

c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones.

Article 25. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes del règim jurídic del sòl, i d'acord amb el que preveu els articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, i 20, 21, 22, 23 i 24 del seu Reglament, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i l'acompliment de les seves obligacions per part dels propietaris.

3. El sòl no urbanitzable només pot transformar-se en urbanitzable a través d'una revisió global del Pla General d'acord amb el que es preveu en l'article 3 d'aquestes Normes.

Article 26. Abast de les determinacions del Pla.

1. En el sòl urbà, el Pla precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com preveu la Llei a través de la delimitació dels sòls segons la seva destinació per a:

   a) vials i aparcament.

   b) sòl públic per a jardins i parcs urbans i zones esportives.

   c) sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.

   d) Sòls privats i edificables.

   Així mateix es preveu les determinacions assenyalades en l'article 29 del Reglament.

   Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/2000 en els plànols de la sèrie 8.

2. En el sòl urbanitzable programat el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) i estableix mitjançant la qualificació urbanística en zones la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

   En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes, si bé el Pla fixa de manera indicativa la distribució de la xarxa viària dels espais lliures i de les dotacions comunitàries per a cada sector.

3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques d'acord amb el que es preveu a l'article 34 del Reglament i les magnituds mínimes de cada actuació.

4. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableixen els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl, amb les determinacions que s'indiquen en l'article 36 del Reglament.

Article 27. Regulació detallada de sistemes.

Objecte de la determinació dels sistemes.

a) Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que interrelacionats, contribueixen a aconseguir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments en el marc de l'ordenació territorial.

b) Són els sistemes locals o complementaris (vials accés, aparcaments, dotacions i jardins) aquells que complementen, a nivell de sector d'àmbit, i es troben al servei directe dels edificis construïbles i dels usos urbans.

Article 28. Actuació dels sistemes generals.

1. La comunitat obtindrà els sòls per a sistemes generals (sistema viari bàsic, sistema ferroviari, sistema d'espais lliures, sistema d'equipaments comunitaris, sistema d'infraestructura de serveis tècnics) mitjançant el sistema d'expropiació, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament parcial.
   S'ha d'exceptuar els sòls per equipaments en l'actualitat de domini i gestió privada.

2. La regulació de sistemes inclosos pel Pla General en sectors de sòl urbanitzable programat s'ajustarà al que determina l'article 18 de la Llei d'Adequació i als articles 84 i 55 del seu Reglament.

3. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes generals.

   a) El sòl per a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública d'aquest tipus de sòl es destinarà a servei públic. Aquest destí, en aplicació del règim propi del domini públic, només serà efectiu quan l'Administració hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol títol o a través de l'expropiació forçosa o de la cessió gratuïta si per Llei correspon. Mentre aquesta transmissió no s'hagi fet efectiva, aquest tipus de sòl continuarà essent de propietat privada, però vinculat al destí assenyalat.

b) La titularitat i afectació públiques no exclouen la possibilitat de la concessió de domini públic respecte a aquells sistemes generals en els quals aquesta forma de gestió de l'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del be o dels objectius urbanístics del Pla, de conformitat amb l'article 71 d'aquestes Normes.
Referent al règim de cessions dels sistemes en sòl urbà, s'haurà d'adaptar al contingut de l'article 16 de la Llei d'Adequació.

Article 29. Sistemes locals i proporcionalitat.

1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcials, Plans Especials de Reforma Interior, o Estudis de Detall, destinada a sistemes locals queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada zona (sector o àrea) estableixin aquestes Normes, tenint en compte la intensitat d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.

2. L'estructura general del territori en sòl urbanitzable es desenvoluparà a nivell local per a les previsions que els Plans Parcials hagin destinat per a:

    a) vialitat i aparcament
    b) espais lliures
    c) equipaments.

3. A la vista de la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes locals, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del present Pla, comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'haguessin alterat els esmentats estàndards.

CAPÍTOL SISÈ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

Article 30. Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.

NOMENCLATURA.

1. Parcel·la: porció de sòl urbà edificable.

2. Solar: parcel·la que, per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apte per a la seva immediata edificació.

3. Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

4. Planta soterrani: tota la situada per sota de la planta baixa.

5. Planta pis: tota planta que estigui per sobre de la baixa.

6. Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, radio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorreguts extres de l'ascensor i, inclòs, per accés d'aquests al plànol del terrat o coberta; elements de suport per l'estesa i assecat de la roba, caixes o cossos d'escala i altres.

7. Cossos sortints: són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure al interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o obertes.

8. Elements sortints: són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

9. Patis de llum: espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destí a obtenir il·luminació i ventilació.

10. Pati de ventilació: amb aquest nom es designa espais no edificats, de igual significació que els patis de llums però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de dormitori o estances. S'entén per estança la sala o dependència on s'habita normalment i no destinada a dormitori.

11. Façana: és el tram de cada parcel·la o edifici que limita directament, o a través d'un espai lliure producte del retranqueig, amb el vial.

12. Façana posterior: és la façana que limita amb l'espai lliure al interior d'illa.

13. Alçada reguladora màxima: la que poden assolir les edificacions, menys excepcions expresses.

14. Número màxim de plantes: número màxim de plantes permeses, dintre de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i número de plantes.

15. Mitgera: és la paret lateral, límit entre dues edificacions, o parcel·les que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta malgrat que la seva continuïtat sigui interrompuda per patis de llums o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

16. Construccions auxiliars: són les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge privat, piscina, vestidors, dipòsits de material de jardineria, garites de guarda, i altres anàlegs.

17. Tanques: són les construccions o elements que delimiten els espais lliures interiors d'illa, producte de les separacions mínimes obligatòries, o del retranqueig de les edificacions, que s'estableixen entre les diverses parcel·les o entre parcel·les i vials.

Article 31. Conceptes o paràmetres sobre la situació relativa de les edificacions.

1. Espai lliure interior d'illa: És l'espai lliure d'edificació que es delimita en els plànols d'ordenació sèrie 8, com a resultat de l'estudi de la disposició actual de l'edificació.

2. Separacions mínimes: Les separacions mínimes expressen les distàncies mínimes de l'edificació o edificacions principals i els seus cossos sortints al front de la via pública i al fons de la parcel·la, al seus llindars o edificacions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

3. Perímetre regulador de l'edificació: És el límit de la figura poligonal on s'han d'inscriure les edificacions. S'assenyala de forma directa excloent l'espai lliure interior d'illa en la superfície total de la illa, o de forma indirecta aplicant les normes sobre separació mínima o de retranqueig de l'edificació.

4. Retranqueig de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte a la delimitació d'illa o a les mitgeres. En relació al seu abast, poden ser d'illa, d'edificació o de plantes. I en relació a la seva determinació, pot estar permesa o ser obligatòria.

Article 32. Conceptes generals sobre l'ordenació.

1. Illa: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües. La superfície de illa és la base de definició dels aprofitaments de les diverses parcel·les i la base de mesura de les edificabilitats. La delimitació d'illa només coincideix amb el límit de les edificacions quan aquesta circumstància s'assenyala en els plànols sèrie 8 i en la normativa específica del tipus d'ordenació.

2. Intensitat d'edificabilitat bruta o per zona: S'entén per intensitat d'edificabilitat bruta o per zona el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m² st/m² sòl (metre quadrat de sostre edificable per metre quadrat de sòl), de l'àrea de referència de cada unitat de zona o àrea d'actuació.

3. Superfície de sostre edificable: La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin consideració de baixos i pisos.
   Seran computades també per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliar i les d'edificacions existents que es conservin. Els espais coberts i oberts computaran el 50%.

4. Intensitat d'edificabilitat neta: La intensitat d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada zona. La intensitat d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució comportada per la ordenació de volums entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona o àrea d'actuació.
   Al còmput de l'edificabilitat s'hi inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. A l'edificabilitat també s'hi computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llums i els patis de ventilació.
   L'edificabilitat total computada segons el paràgraf anterior no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

5. Ocupació màxima d'illa: És el percentatge màxim d'ocupació per l'edificació. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

6. Densitat d'habitatges: La densitat d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada àrea.

7. Superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat: La superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat es determina en relació a l'àrea de referència de cada unitat de zona, àrea d'actuació o polígon per al desenvolupament del Pla General. Aquest sòl resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència els espais per a sistemes locals i generals.
   El sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa segons les condicions d'edificació aplicables.

CAPÍTOL SETÈ. REGULACIÓ D'USOS

Article 33. Regulació d'usos.

1. El Pla General regula de forma detallada els usos als quals poden estar afectes els terrenys qualificats com a sòl urbà.

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General assenyala l'ús global de cada sector i, en el seu cas, els usos complementaris. A més a més, fixa la proporció admissible d'usos compatibles.

3. En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General assenyala l'ús global i la proporció obligatòria per a cada unitat urbanística integrada.

4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General regula els usos admissibles i fixa els prohibits per a cada tipus de sòl.

Article 34. Conceptes.

1. S'entén per ús admissible aquell quina implantació estigui permesa pel Pla. Els espais adscrivibles a un ús admissible poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

2. S'entén per ús prohibit aquell quina implantació no estigui permesa pel Pla.

3. S'entén per ús global aquell que defineix la especialització d'un sector de planejament.

4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.

5. Són usos compatibles aquells quina implantació no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, en el seu cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos global i complementaris.

Article 35. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. Els Plans Especials de Reforma Interior poden:
   - restringir la localització i característiques dels usos.
   - prohibir usos admesos pel Pla General.
   - admetre usos no contemplats pel Pla General sempre que siguin compatibles amb els establerts pel Pla General i ratificats per el Pla Especial de Reforma Interior.

2. En sòl urbanitzable programa el Pla Parcial regula detalladament els usos admesos.

3. En el sòl urbanitzable no programat, el Programa d'Actuació Urbanística fixa la proporció admissible d'usos compatibles amb l'ús global. Els successius Plans Parcials han de fer la regulació concreta dels usos.

4. En el sòl no urbanitzable, els Plans Especials per la millora del medi rural poden prohibir usos perjudicials.

5. En general, els Plans Especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Article 36. Classes d'usos.

A. SEGONS LA SEVA FUNCIÓ

1. Ús residencial, que compren l'edifici destinat a habitatge o residencial familiar. S'estableixen les següents categories:

   a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

   b) Habitatge. És l'edifici per habitatge amb accés i elements comuns.

2. Ús hoteler, que compren els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart - hotels, motels i, en general, els del ram d'hostaleria.

3. Ús comercial.

   1. És l'ús que correspon als locals oberts al públic destinats al comerç al major i a la menuda, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la presentació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

   2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscs a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran per l'establert per a l'ús industrial.

4. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclouen el de les activitats administratives o burocràtiques de caràcter públic o privat: els de Banca, Borsa, Assegurances; els que amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

5. Ús industrial.

   1. Compren els següents:

      1er. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.

      2n. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, sense servei de venta directa.

      3er. Els tallers de reparació.

      4rt. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

      5è. Aquelles activitats que, pels materials emprats, manipulats o subministrats, o pels elements tècnics utilitzats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als bens.

2. Diferents als usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o canteres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons el que es disposa en la legislació específica sobre la matèria i, en el seu cas, pel que disposen aquestes Normes.

6. Ús sanitari-assistencial.

   1. Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Compren els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

   2. També compren els edificis destinats a allotjament comunitari, tal com asils, llar d'avis, etc.

7. Ús educatiu. Aquest ús compren l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

8. Ús socio-cultural. Aquest ús compren les instal·lacions culturals com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També sales de cinematografia i teatre.

9. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'esbarjo, no compreses en altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, incloent els esportius.

10 Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

11 Ús de vialitat. És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament pel trànsit de vehicles i persones. També inclou els espais i edificis utilitzats per aparcament.

12 Ús administratiu. Compren les instal·lacions afectes a qualsevol Administració Pública.

13 Ús agrícola i forestal. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals.

14 Abastament. Compren instal·lacions com mercats, escorxadors, etc.

15 Cementiri.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL ÚS D'ESTOCATGE I EXPOSICIÓ A L'AIRE LLIURE Ap. Def. 12 de juny de 1995)

16 Estocatge i exposició a l'aire lliure. Aquest ús compren les activitats d'apilament, magatzematge i exposició de materials i productes manufacturats, que no precisen de superfície edificada.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

17 Serveis a la ciutat. Inclou activitats vinculades al servei públic de la ciutat: transport col·lectiu, servei de neteja, manteniment de la ciutat, cossos de seguretat i protecció civil (policia local, grua municipal, bombers, protecció civil, associacions de defensa forestal), assistència i serveis a les persones (tanatori), protecció del medi-ambient (plantes de recollida selectiva). Aquestes instal·lacions consten de construccions per a allotjar-hi oficines, magatzems, espais per al manteniment i reparació dels vehicles adscrits al servei, i importants espais d'aparcament.

B. SEGONS LA SEVA NATURALESA.

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.

2. Es consideren d'usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en bens de propietat privada.

Article 37. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que, no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no precisen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla.

2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 58 de la Llei del Sòl estableix, a precari. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

Article 38. Usos fora d'ordenació.

Els usos disconformes amb el Pla que no estiguin afectats per sistemes, no tenen la consideració de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'Adequació, i estan regulats d'acord a la Disposició Transitòria Primera punt 2 d'aquesta Normativa.

CAPÍTOL VUITÈ. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL.

Article 39. Classificació.

A efectes de la regulació de l'ús industrial, es classifiquen les indústries i assimilats, atenent primer a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i segon per l'entorn en que estan situades. Pel primer concepte es classifiquen sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Article 40. Categories.

2 S'entén per categories d'una activitat la permissivitat d'ús en una zona en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors: grau d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell sonor, horari, etc. S'estableixen sis categories de major a menor permissivitat.

1a Categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.
2a Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge en zones amb fort predomini residencial.
3a Categoria: Activitat admesa en zones mixtes amb fort proporció d'indústries.
4a Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge però sí limítrof amb altres usos industrials.
5a Categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
6a Categoria: Activitats perilloses que puguin trobar-se apartades d'una altra activitat o habitatge.

3 Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", s'estarà al disposat en el Decret 2414/1961 de 30 de novembre amb respecte en qualsevol cas de les presents Normes i en el Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, que figura com a annex en aquestes normes, per a tot el que fa referència al grau d'intensitat de les activitats, sense perjudici de que vagin produint-se en elles les adaptacions derivades de les noves legislacions en la matèria que requereix canvi tecnològic.

4 Les ordenances, actualment vigents o les que es promulguen en el successiu respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori o directe acompliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

5 Sens perjudici de lo anterior, la determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:

5.1 La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.

5.2 Les activitats de segona categoria hauran de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o les petites indústries que per les seves característiques no molestin per emanació de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pel veïnat.

5.3 Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, amb o sense adopció de mesures correctores, són tolerades en zones mixtes de forta proporció de l'ús industrial.

5.4 Les activitats de quarta categoria són les indústries no admeses contigües a l'habitatge, però sí contigües a d'altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, amb exclusió de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

5.5 La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les seves particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a ella.

5.6 La categoria sisena comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

6 S'entén per activitats de serveis les que hagin de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn: bugaderies, tintoreries, fleques, pastisseries, hostalera i restauració, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions, climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i anàlegs.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, tret que la seva envergadura o les molèsties o perillositat que puguin produir correspondran a les que originaria una activitat de determinada categoria.

6.1 S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria les dipòsits per combustibles destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com municipal i en casos especials per les normes dels serveis tècnics municipals i, en el seu defecte, de la comissió d'Indústries i Activitats Classificades.

6.2 Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides, no es classificaran en categories industrials, tret de per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, les correspongui la seva inclusió com a activitats de determinada categoria.

En qualsevol cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà classificat de segona categoria.

6.3 Els tallers de reparació, en especial els de vehicles, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt i activitat industrial.

Article 41. Situació dels locals industrials segons la seva ubicació.

2 S'entén per situació relativa cadascuna de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatge o indústries entre sí.

3 Als efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspongui a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a les plantes pis i planta soterrani a les inferiors a la planta baixa.

4 S'entendrà per edifici industrial, en zones en que s'admeti la construcció d'habitatges, aquell que les seves parets de separació amb els predis limítrofs a partir dels fonaments, deixin un espai lliure mig de 15 cm., sense que en cap punt pugui ser inferior a 5 cm., no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior en la que disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció d'escombreries i d'aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior correran a càrrec de la propietari de l'edifici industrial.

5 Els edificis industrials hauran d'acomplir les següents condicions:
5.1 L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, a excepció de l'habitatge del porter o vigilant.
5.2 L'accés de mercaderies serà exclusiu e independent del de personal fins a la línia de façana.
5.3 L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la que tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres en la via pública.
5.4 Els accessos hauran d'ubicar-se al carrer amb una amplada no inferior a 10 metres

6 Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació A
7 En planta pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors de les mateixes amb accés mitjançant espais comuns.
8 En planta pis d'edifici no classificat com a industrial i/o habitatges.
9 En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclosos en el casos a) i b), amb accés independent des de la via pública.

Situació B
10 En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificables d'edifici amb habitatges i amb accés exclusiu i independent.
11 En planta baixa o inferior en edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i un accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

Situació C
En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa o parcel·les interiors i separat d'habitatge contigu per paret de 30 cm. de gruix sense buits, cambres o discontinuïtats.

Situació D
11.1En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.
11.2En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a una única activitat.

Situació E
11.3En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.
11.4En edificis exclusius situats en zones industrials dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns.

Situació F
En edificis aïllats en zones allunyades dels nuclis urbans.

Article 42. Límits segons la categoria.

1. Els límits màxims de l'ús industrial a cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions, expressades en graus d'intensitat, relació de potència mecànica per m2., de superfície destinada a us industrial i potència mecànica, són les consignades en el quadre de límits màxim i per categories i situació.

CATEGORIES	A	B	C	D	E	F	
1	1	1-2					Grau d'intensitat
	0,05 kw/m2	Art. 365 3e					Densitat de potència
	5 kw						Potència mecànica
2	NO	1-2	1-2-3				Grau d'intensitat
		0,075	0,1				Densitat de potència
		20 kw	60 kw				Potència mecànica
3	NO	1-2-3	1-2-3	1-2-3-4-5			Grau d'intensitat
		0,075	0,1	0,1			Densitat de potència
		20 kw	90 kw	350 kw			Potència mecànica
4	NO	NO	NO	1-2-3-4	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5	Grau d'intensitat
				ILIM	ILIM	ILIM	Densitat de potència
				ILIM	ILIM	ILIM	Potència mecànica
5	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5	1-2-3-4-5	Grau d'intensitat
					ILIM	ILIM	Densitat de potència
					ILIM	ILIM	Potència mecànica
6	NO	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5	Grau d'intensitat
						ILIM	Densitat de potència
						ILIM	Potència mecànica

1. El grau d'intensitat, mesurat de menor a major de 1 a 5, del perjudici que les activitats puguin ocasionar per molèsties, insalubritat, nocivitat o perillositat, considera els següents efectes tinguts en compte en el Nomenclàtor ampliat i tipificat del Col·legi d'Enginyers de Catalunya, relacionats a continuació:

   Molèsties:
   a) Soroll (en exterior del local propi i veí més afectat).
   b) Fums, gasos, bafs i olors.
   c) Pols.
   d) Aigües residuals.
   e) Residus industrials.
   f) Transports, càrrega i descàrrega.
   g) Instal·lacions visibles.
   h) Aglomeracions del personal.
   i) Calor.
   j) Vibracions.

   Nocivitat i insalubritat:
   - Gasos i elements contaminants.
   - Aigües residuals.
   - Matèries i manipulació.
   - Radiacions.
   - Abocaments i rebuigs.

   Perillositat:
   - Manipulació i classificació de materials combustibles inflamables.
   - Processos de producció i recipients de pressió perillosa.

Materials explosius:

- Vessament i abocaments d'agressius químics.
- Condicionaments i aptitud del local.
- Condicionaments i aptituds dels accessos.

1. Per a l'aplicació dels límits de densitat de potència mecànica es tindran en compte les següents regles:

    a) La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres pel condicionament del local i per a manutenció.

    b) La superfície computada no inclourà més que la destinada ala indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

    c) Quan en una mateixa activitat industrial els diferents cossos d'un edifici ocupin varies situacions, la potència a instal·lar a cadascuna d'elles, estarà d'acord amb el quadre mencionat en aquest article.

    d) Els límits de potència a que es refereix el citat quadre el paràgraf 1 d'aquest article es reduiran en un 50% per a totes aquelles indústries en les que la transmissió de potència s'efectuï mitjançant embarrats.

    e) Els límits màxims segons els que correspondran a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

Els límits de potència tant pel total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser superades en aquells casos en que, a judici dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió de Indústries i Activitats classificades, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no sobrepassi el valor autoritzat en l'emplaçament proposat.

Per a la posada en marxa necessitaran una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa de que la mateixa s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

1. Dins d'una situació determinada, a cada zona els límits màxims seran els de la major categoria permesa a la zona.

2. Les limitacions i normes que han quedat fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, que podran disposar dels elements que precisin, havent de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

Article 42 bis. Condicions de funcionament.

3. Tot i lo disposat en les presents Normes sobre usos industrials, no podrà utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin qualsevol dels següents defectes: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, pertorbacions de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèsties, nocivitat o insalubritat en tal grau que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb aquesta finalitat els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per cada tipus d'efecte s'estableix i aquestes Normes, i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència que es fixa en aquestes Normes.

4. Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran les següents:

    5. En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable a la mitgera pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

    6. En el punt o punts en que els citats efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es pugui originar en el cas de perill especial d'incendis i de perill d'explosió.

7. Els límits de funcionament en cada tipus d'efectes seran els que es relacionen en els articles següents:

Article 42 tercer. Regulació atenent a les molèsties originades per soroll.

8. La categoria d'una activitat determinada a efectes de soroll s'obté, a partir del nivell d'intensitat de la mateixa i de la seva situació relativa.

S'assenyalen els límits màxims d'obligat acompliment pel nivell sonor emès per l'activitat. El "nivell sonor màxim exterior" es mesurarà a 1,50 metres de la façana o de la línia de propietat dels habitatges i s'estableix en funció de la zonificació de les mateixes. El "nivell sonor màxim interior" es comprovarà al interior d'aquest amb balcons i finestres tancades i a una distància, si és possible, no inferior a 1,50 metres de les parets. Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior es fixen valors pel dia i per la nit. L'horari diürn s'entendrà de 8h a 22h.

Les indústries de categoria 6 que hagin d'estar situades en zones allunyades dels nuclis habitats no podran produir sorolls que donin lloc a percepcions superiors a 50 dB (A) en hores diürnes i a 40 dB (A) durant la nit en punts situats a 0,50 km., de distància.

9. Els equips de serveis d'aire condicionat i ventilació, tal com ventiladors, condicionadors tipus "finestra", unitats condensadores, compressors, bombes, torres de refrigeració, no podran utilitzar, en els habitatges no usuaris d'aquests serveis, nivells sonors superiors als següents:

	DIA	NIT
Nivell sonor màxim interior:	35 dB (A)	30 dB (A)
Nivell sonor màxim exterior:	55 dB (A)	45 dB (A)

Article 42 quart. Regulació de les activitats en funció de les molèsties per vibracions.

1. Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en els habitatges vibracions superiors als llindars de percepció de vibració.

Per la finalitat d'aquest apartat s'entén com a llindar de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures capaces d'originar en la persona normal consciència de vibració per mètodes directes, tal com sensacions tàctils o visuals d'objectes en moviment (per exemple figures, plats, làmpades, ...).

2. Mesura i límits admissibles:

Si es disposa de l'instrumental adequat, les vibracions originades en els habitatges per les activitats de les indústries, es regiran per les següents mesures objectives quins resultats seran concloents respecte a apreciacions subjectives.

Aquesta normativa es basa en el desenvolupament dels criteris fonamentals de la Norma ISO 2631-1974.

Es prendrà com a paràmetre representatiu de la intensitat de vibració existent en edificis d'habitatges el valor eficaç de l'acceleració vertical, en terços d'octava, entre 1 i 80 Hz., expressats en m/s^2.

Aquest valor es denominarà: A

El nivell de vibració ponderat (L) s'expressarà en db mitjançant la següent relació:

L = 20log (A/Ao) (db)

Essent A el valor de referència en m/m^2., a les diferents freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

Ao = 1 · 10 · f-1/2 per a (1 = f = 4) Hz.
Ao = 10 · f-1/2 per a (4 = f = 8) Hz.
Ao = 0,125 · 10 · f-1/2 per a (8 = f = 80) Hz.

LÍMITS ADMISSIBLES DE "L" EN SÒLS I SOSTRES D'HABITATGES:

ZONA	CATEGORIA	DIA	NIT
		65	60
		70	65

1. Normes preceptives de les instal·lacions:

En les situacions relatives indústria - habitatge A, B i C, sens perjudici que amés s'acompleixin els límits de vibracions assenyalats, s'observaran les següents normes:

a) Es prohibeix ancorar qualsevol element de màquina o els seus suports a les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

b) En l'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no compreses en l'apartat anterior s'efectuarà mitjançant interposició de dispositius antivibratoris adequats.

c) Totes les màquines es disposaran de forma que les seves parts més sortints quedin a una distància mínima de 0,80 m., dels murs perimetrals.

d) Els conductes pels que circulen fluids en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius antivibratoris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en tal màquines o en els conductes a través de les brides o suports de qualsevol classe o activitat.

El pas de conductors a través de murs, forjats, etc., s'efectuarà sense encastaments i amb recolzaments elàstics.

La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la següent formula:

$$Qt = \frac{? \; Ki \times Pi}{S} \text{ , on:}$$

Qt, és la càrrega tèrmica en megalocalories per metre quadrat (Mcal/m2).

Ki, és la massa en quilograms de cada substància combustible.

Pi, és la potència calorífica en megalocalories (10 cal) per quilogram de cada substància combustible.

S, és la superfície en metres quadrats del sector d'incendi.

Risc d'activació:
És la mesura de la probabilitat que el risc d'incendi s'actualitzi. Ve determinat d'una banda pels combustibles, el seu grau de divisió i condicions de manipulació i d'altra per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball o instal·lacions tècniques.

Empresa tipus "a":
La que posseeix un risc d'activació alt.

Indústries amb risc d'explosió.

Aquelles que emmagatzemen o manipulen explosius industrials o accidentals.

Explosius accidentals:

Substàncies que poden produir un fenomen explosiu no desitjat.

- Per sí mateixes: nitrocel·lulosa, acetilè, etc.
- Gasos, vapors i pols combustibles en suspensió aèria.
- Substàncies d'elevat caràcter reactiu (exemple: peròxids).

Indústries tipus "Ex"

Indústries que emmagatzemant o manipulant explosius accidentals no tinguin previstes mesures de prevenció i protecció que anul·lin els efectes mecànics derivats d'una explosió accidental.

Estabilitat al foc EF:

Els elements de la construcció amb funció estructural o resistents es denominaran estables al foc per cert període de temps en minuts, o grau, quan reuneixin les següents condicions:

- Que la seva resistència mecànica sigui la necessària i suficient durant dit període de temps, per a garantir l'estabilitat de la construcció.
- Que les deformacions sofertes com a conseqüència de l'acció del foc o del calor durant el precisat període de temps no faci perillar l'estabilitat de l'estructura.

Resistència al foc RF:

Es defineixen com a resistents al foc per un determinat període de temps en minuts, o grau, aquells elements de construcció que reuneixin les següents condicions:

- Que la seva resistència durant tal període de temps sigui, encara que estigui sotmès a l'acció del foc, la necessària i suficient per a seguir acomplint en les mateixes condicions inicials la funció que desenvolupi en l'edificació.
- Que no apareguin en cap moment, dins del període de temps corresponent, cap flama per cara o superfície contraria a l'exposada al foc.

CLASSIFICACIÓ D'INDÚSTRIES:

Per a la classificació de les activitats s'utilitzaran com a paràmetres definidors la càrrega tèrmica existent en els locals de la indústria i la temperatura de inflamació del 95% en pes dels materials presents.

Atenent a aquests paràmetres s'estableix la següent classificació d'activitats:

Classe	Càrrega tèrmica	Temperatura d'inflamació del 95% en pes dels materials
1	0 < Q = 200	> 50º C
2	200 < Q = 500	> "
3	500 < Q = 2.500	> "
4	2.500 < Q	> "
5	0 < Q = 100	> "
6	100 < Q = 250	> "
7	250 < Q = 2.500	> "
8	2.500 < Q	> "
0	0 < Q = 50	Temperatura d'inflamació del 100% en pes dels materials.

CLASSIFICACIÓ DE SITUACIONS RELATIVES:

A efectes de definició de toleràncies i incompatibilitats en l'emplaçament d'activitats industrials amb respecte a l'habitatge o a d'altres activitats s'estableixen les següents situacions relatives d'ambdues.

SIT. RELATIVA	DEFINICIÓ
A	Indústria enterament en planta soterrani.
A	Indústria en baixos d'edifici d'habitatges (1) (3)
A	Indústria en planta intermèdia d'edifici d'habitatges (1) (3).
B	Indústria contigua (2) a habitatge i de major alçada que ella.
B	Indústria contigua (2) a habitatge i de menor alçada que ella.
C	Indústria separada d'habitatge i indústria per distància.
D	Indústria en edifici industrial.
E	Indústria contigua a indústria.

2.1.1.1Indústria ocupant una o més plantes consecutives.
2.1.1.2Paret per paret.
2.1.1.3Es considera com a edifici d'habitatges aquell en el que com a mínim el 75% de la superfície construïda està dedicada a habitatge.

En les anteriors situacions relatives s'adoptaran les mesures de protecció necessàries per tal de garantir la minimització de perillositat de la indústria.

En qualsevol cas s'hauran d'adoptar:

3 Mesures de protecció de protecció contra foc directe, radiacions o efectes d'explosió en totes les situacions.

4 Mesures de protecció per a les vies d'evacuació comuns en les situacions A, A i C.

SIT. RELATIVA	INDÚSTRIES NO AUTORITZADES EN AQUESTA SITUACIÓ
A	Indústries del subgrup 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
A	Indústries del subgrup 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
A	Indústries del subgrup 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
B	Indústries del subgrup 3, 4, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
B	Indústries del subgrup 3, 4, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
C	Cap.
D	Indústries del subgrup 3, 4, 6, 7, 8 “ tipus a. “ tipus ex.
E	Indústries del subgrup 7, 8 “ tipus a en els subgrups 4, 7. “ tipus ex.

2.1.1.1Només es casos especials en que l’edifici sigui un edifici de gran alçada (EGA).

CASOS ESPECIALS:

2.2 Les indústries que fabriquin, emmagatzemin o manipulin explosius industrials s’ubicaran en llocs i distàncies segons les condicions exigides en la reglamentació vigent.

2.3 En cap cas podran instal·lar-se en situació A, A, A i D, indústries que emmagatzemin líquids i gasos inflamables en quantitats superiors a les establertes en les Ordenances municipals corresponents.

Article 42 cinquè. Contaminació Atmosfèrica.

1.- A partir de la xemeneia i altre conducte d’evacuació, no es permetrà cap emissió que en funció de la categoria sobrepassi els índexs de Ringelman (intensitat de l’ombra de fum visible) i el d’emissió màxima de pols per unitat de temps en kg/hr. Els límits numèrics màxims aplicables a les activitat industrials són les següents:

Categoria	1	2	3	4	5	6
Índex Ringelman funcionament normal	0	1	1	2	2	2
Índex Ringelman d’encesa	1	2	2	3	3	3
Emissió màxima de pols Kg/Hr	1,5	1,5	5	5	40	40

En cap cas se superaran les concentracions màximes admeses per als altres contaminants que determina la Llei de Protecció de l’Ambient Atmosfèric del 22 de desembre de 1972 i a LES ORDRES Ministerials subsegüents que desenvolupin la dita Llei (Decret 833/1975 i Ordres 10 d’agost de 1976 i 18 d’octubre de 1976).

Sense perjudici de l'anterior, els municipis podran establir limitacions més estrictes tant pel que fa en els límits d'emissió com a qualitat de combustibles emprats, si els nivells d'emissió registrats en algunes zones del seu territori així ho aconsellen. En aquest sentit hauran de desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin tots aquests extrems.

En tots els casos que es superin els límits establerts la indústria haurà d'efectuar les mesures correctores pertinents resultant l'esmentada condició indispensable per a què la seva classificació correspongui a l'establert en aquestes Normes

2.- Olors
No s'admetrà cap emissió ni la manipulació de matèries que produeixin olors en tal quantitat que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la des d'on s'emetin els esmentats olors.

3.- Altres formes de contaminació atmosfèrica.
No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, ni cap altra de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin ocasionar perill a la salut, a la riquesa animal i vegetal, a altres de propietat o que causin brutícia.

Article 42 sisè. Aigües Residuals. Altres prevencions.

1.- En el cas que un vessament industrial d'aigües residuals s'hi inclogui a una xarxa de sanejament general, on existeixi una prevenció de depuració conjunta o mancomunada de les esmentades aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent s'ajustaran en allò que disposa la corresponent Ordenança de vessament

Amb aquesta finalitat, els Ajuntaments hauran de disposar de les dites Ordenances que s'atenguin als següents criteris:

a) Defensa del personal encarregat de neteja i manteniment (gasos, fums, vapors).
b) Defensa d'obra civil (explosió, corrosió, sediments).
c) Evitat possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradores (productes tòxics).
d) Càrrega de contaminació (cabdal, i qualitat), atenent les característiques de l'estació depuradora final.

Quan no existeixi ordenança, els Ajuntaments vetllaran per a què les mesures correctores a prendre per part de qualsevol indústria que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració, garanteixin que l'afluent reuneixi les característiques següents:

a) Referent a la protecció de la xarxa de clavegueram i a la seva conservació.

a.1) Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
a.2) No s'admetran substàncies que suposin la possible obstrucció del clavegueram.
a.3) El pH de les aigües residuals estarà comprès entre el 6 i 9 unitats.
a.4) La temperatura dels vessaments serà inferior a 40º C.
a.5) Els sulfats hauran d'ésser inferiors a 1.500 ppm
a.6) No s'admetran substàncies que puguin reaccionar en el clavegueram de forma que resultin algunes de les incloses en els anterior apartats.
a.7) Es prohibeixen gasos procedents d'escapaments de motors d'explosió.

b) Referent a la protecció de l'estació depuradora comuna.

b.1) No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombeig
b.2) No s'admetran substàncies capaces de produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromagnètiques.
b.3) No s'admetran substàncies capaces de produir escumes que interfereixin les operacions de les sondes de nivell i/o afecten les instal·lacions elèctriques, així com en els processos de depuració.
b.4) No s'admetran substàncies que puguin produir fenòmens de surament i interferir els procediments de depuració.

c) En relació amb la composició química i biològica de l'afluent serà obligatòria en qualsevol cas que els vessaments admesos en la depuració conjunta no sobrepassin els límits de concentració següents:

Materials en suspensió	1.000 ppm
Matèria sedimentable	10 ml/l
DBO	1.000 ppm.
DQO	1.000 ppm.
Relació DQO/DBO	2
Sulfurs	5 ppm. (S)
Cianurs	2 ppm. (CN)
Formaldehido	20 ppm.$(HCHO)^2$
Diòxid de sofre	5 ppm. (S02)
Crom hexevalents	0,5 ppm.
Crom total	5 ppm.
Coure	3 ppm.
Níquel	5 ppm.
Zenc	10 ppm
Plom	1 ppm.

2.-Radioactivitat i pertorbacions elèctriques i altres.

No s'admetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents de les que originin l'esmentada pertorbació.

Hauran de complir-se, també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

3.- Enlluernaments

Des dels punts de mesures especificats en el paràgraf 2 d'aquesta norma, no podrà ser visibles l'enlluernament directe o reflectit, a causa d'incandescència a altes temperatures tal com combustió soldadura i altres.

Article 42 setè. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores.

1,- Quan per als mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusi´0 d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar a aquesta activitat, a tots els afectes, com de categoria immediata inferior.

2.- Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'afecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui al industrial per a la correcció de deficiències o a l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior en cap cas, a dos mesos) no es garanteixi l'eficaç funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

3.- Només s'autoritzarà el canvi de categoria per l'aplicació de mesures correctores de l'activitat amb locals no situats sota habitatges.

4.- En cap cas es podrà reduir a categoria primera una activitat de categoria superior.

5.- Seran com a mínim condicions indispensables, a part de les referents a les condicions de funcionament reguladores de la contaminació sonora, atmosfèrica, per vibracions, d'incendi i explosió, aigües residuals, etc, per a que una indústria de tercera categoria pugui ser considerada de segona.

Que quant la superfície industrial sigui superior a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m2) de superfície industrial i de dos camions per a majors superfícies.

Que des de les 21h., fins a les 8h., solament es permeti la càrrega i descàrrega de furgons (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

CAPÍTOL NOVÈ. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

Article 43. Definició.

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en que temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids o de qualsevol tipus de roca.

2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

3. haurà de tenir-se en compte el que disposa la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la que s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives i pel seu Reglament, Decret 343/1983 de 15 de juliol.

Article 44. Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

Article 45. Condicions de l'autorització.

4. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessària autorització d'altres entitat i organismes.

5. L'obtenció d'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà immediatament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no s'acompleixin les condicions regulades en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

6. Amés, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat en qualsevol cas a l'acompliment dels següents requisits:

    a) El respecte a les condicions globals del paisatge rural, geomorfologia, ecologia, etc.

    b) Conservació dels boscos i arbres en general. Serà necessària la seva restitució sempre per les condicions de l'explotació sigui necessari talar alguna àrea forestal.

Article 46. Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar necessàriament els següents punts:

a) Memòria sobre l'abastament de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la duració aproximada de l'explotació i l'acompliment de les condicions i requisits a que es refereix l'article.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció d'àrids o terres. Si el sol·licitant del permís no fos el propietari, a més a més del testimoni fefaent del títol de propietat, haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb els perfils en que s'assenyalin els treballs a efectuar. Amb el mateix detall s'haurà d'exposar l'estat en que quedarà el terreny un cop s'hagin realitzat els moviments de terres i les operacions que el promotor es comprometi a realitzar per integrar els sòl afectats en el seu entorn i paisatge.

   En descripció de les operacions d'excavació o desmunt, s'acompanyarà d'un estudi orientat a la restitució de l'espai volumètric engendrat per l'extracció, que retorni la zona al seu estat original com a espai natural, tenint presents com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local i original.

e) Estudi geològic sobre la delimitació especial de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per tal de poder demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions que pateix el nivell freàtic.

f) Indicació del volum de terra i roca que s'haurà de remoure i/o el volum d'àrids que s'haurà d'extreure.

g) Garanties de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors.

Article 47. Altres requisits.

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència tot i l'acompliment de tots els punts anteriors quan consideri que la realització de les activitats extractives poden afectar a la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

2. En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà sempre condicionada a la formulació de les garanties.

3. Per a la formulació de les garanties, que hauran de ser suficients, es tindrà en compte el disposat en l'article 13.4 d'aquestes Normes en tot allò que no sigui contradictori.

4. Quan per a la restitució de les condicions naturals sigui necessària la repoblació d'arbres s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i d'ocupar-se de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

CAPÍTOL DESÈ. NORMES DE PROTECCIÓ DE BÉNS CULTURALS.

Article 48. Pla Especial.

1. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, desenvoluparà i completarà les previsions d'aquest Pla sobre protecció dels bens culturals a través d'un Pla o de Plans Especials i podrà delimitar àmbits urbans d'interès històric - artístic, monumental o ambiental, per garantir la protecció i conservació de tals sectors.

Article 49. Catàleg.

1. Així mateix, haurà de formar-se en el termini de dos anys, a comptar des de l'aprovació definitiva del present Pla, un Catàleg dels edificis o part dels mateixos, així com de conjunts arquitectònics d'especial interès artístic, arqueològic o típic o d'altres elements, d'acord amb el previst en l'article 25 de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments.

2. En aquest Catàleg s'inclourà la determinació d'un àrea de respecte i protecció arqueològica.

Article 50. Règim de transitorietat d'aquestes Normes.

1. Les determinacions d'aquest Pla General sobre vinculació de la propietat en raó dels bens culturals tenen caràcter transitori fins l'aprovació definitiva del planejament especial de protecció dels bens culturals i del Catàleg als que fan referència els articles 48 i 49 d'aquestes Normes.

2. Els preceptes d'aquest Capítol han de servir d'orientació per la formulació dels documents urbanístics a que fan referència aquells articles sense perjudici de la seva immediata efectivitat, completant a més a més les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes i de l'ordenació del sòl no urbanitzable.

Article 51. Compatibilitat de les determinacions urbanístiques i de les derivades de la legislació específica.

1. Les determinacions contingudes en aquest Pla General en els documents urbanístics que els desenvolupen en ordre a la protecció dels bens culturals estan fixades en funció del interès públic urbanístic.

2. Independentment hauran de respectar-se les prescripcions de la regulació específica que ordena, en funció del peculiar interès públic contemplat, els diferents bens culturals.

Article 52. Intervenció de l'edificació.

1. Les sol·licituds de llicències per realitzar obres de qualsevol índole en edificis o construccions d'interès històric, artístic, típic o ambiental, hauran de contenir, a més de les condicions generals, les següents previsions:

   a) Expressió de si l'edifici o construcció està inclòs en el catàleg previst en l'article 25 de la Llei del Sòl, o és objecte de protecció per aquest Pla General o resulta afectat pel Pla Especial a que fa referència l'article 48 de les presents Normes o pels instruments jurídics de desenvolupament de la legislació de bens culturals.

   b) Memòria en la que s'especifiquin les característiques de l'edifici en qüestió, una àmplia justificació del tipus d'obra a la qual se'l vulgui sotmetre i s'assenyali el destí i la finalitat de l'edifici una vegada realitzada l'obra.

   c) Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació i del terreny amb expressió de les variacions que produiran les obres. Tanmateix, s'hauran d'acompanyar fotografies de l'edificació en el seu estat actual.

   d) Autorització d'altres Administracions públiques que poguessin ser competents.

2. L'atorgament de la llicència quedarà supeditat, en el seu cas, a les condicions de l'article 66 de la Llei del Sòl, a més de quants altres requisits legals concorrin en la mateixa.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL ÚS D'ESTOCATGE I EXPOSICIÓ A L'AIRE LLIURE (Ap. Def. 12 de juny de 1995)

CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTOCATGE I EXPOSICIÓ A L'AIRE LLIURE.

Article 52 bis. Regulació i condicions de funcionament.

1.- En funció de les característiques dels materials o productes manipulats, seran d'aplicació les limitacions relatives a l'ús industrial contingudes en aquestes normes.

2.- No podran autoritzar-se activitats que produeixin sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o altres formes de contaminació, perills especials de foc, explosió, molèsties, nocivitat o insalubritat, en tal grau que afectin negativament el medi ambient, o impedeixin la localització d'un qualsevol de la resta d'usos permesos en aquestes normes.

3.- En cas necessari s'establiran en el expedient d'autorització de l'activitat, mesures correctores que minorin els efectes negatius sobre l'entorn.

TÍTOL SEGON. SISTEMES.

CAPÍTOL PRIMER. SISTEMA VIARI.

Article 53. Definició.

1. El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat, amb l'objecte de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

2. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

3. La xarxa viària local (principal, secundària i d'accés) té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, i està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla General, com a desenvolupament del mateix, en Plans Parcials, Especials, o Estudis de Detall que s'aprovin en lo successiu.

Article 54. Tipus de vies.

1. Aquest Pla General estableix els següents tipus de vies:

   a) Carreteres. Que uneixen el nucli de Rubí amb altres poblacions.
   En la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'observarà allò que disposa la Llei 51/1974 de 19 de desembre en el Reglament d'11 de febrer de 1977.

   b) Xarxa primària. Vies de tràfic intens que connecten àrees urbanes diferenciades o que contribueixen a l'estructuració general d'un àrea urbana.

   c) Xarxa secundària. Es tracta de la xarxa de servei immediata a les àrees edificades. Són vials de distribució interior del tràfic a través dels quals es materialitza l'accessibilitat viària de totes les àrees.

   d) Xarxa d'accés a les edificacions. Es tracta de vials de simple accés i que no permeten el pas a través. En el supòsit de que ho permetin, es tractaran com a vials secundaris.

Article 55. Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària principal dels Plans d'Ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta. Seguint les esmentades indicacions, el Pla Parcial o Especial, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà el disseny de cadascuna de les vies en lo referent a la distribució de calçades per vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat, superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes. Els Plans Parcials o Especials no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària principal establertes en el Pla General, essent la seva funció precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla General i resoldre l'enllaç de la

xarxa principal amb la secundària, especialment en relació a la definició de zones de protecció i calçades laterals que s'exigeixin en la normativa específica dels sectors. En sòl urbà aquestes precisions hauran de fer-se mitjançant Estudis de Detall assenyalats expressament o suplementaris i mitjançant Plans Especials de vialitat o reforma interior.

Les modificacions en la xarxa viària bàsica que no acompleixin les anteriors condicions s'hauran de tramitar i justificar com a modificacions del Pla General.

2. Els traçats dels intercanvis i interseccions de vials no vinculen en relació a la forma concreta dels enllaços, les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els respectius Plans Especials i Projectes de Construcció. Sota cap circumstància, aquests Plans Especials i Projectes de Construcció reduiran les reserves del sòl, la capacitat d'intercanvi o els nivells de servei. En els casos en que els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions.

Article 56. Intervenció de l'edificació.

En les cruïlles entre dues vies de la xarxa de carreteres i principal, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les zones de protecció i servitud quan existissin, i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de deu metres (10 m.) de radi. En qualsevol cas, serà preceptiu, previ a la concessió de qualsevol llicència, la presentació de l'informe favorable del servei de carreteres de l'Administració competent.

Article 57. Necessitat de llicència.

1. Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats relacionades en l'article 17 en zona adjacent a les vies integrants del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2. L'Administració municipal recaptarà el preceptiu informe dels organismes competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 58. Publicitat.

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa, a tenor del disposat en els articles 58.1 1er. i 178.1. de la Llei del Sòl i en l'article 1.17. del Reglament de Disciplina Urbanística, i sense perjudici d'altres intervencions administratives, a llicència municipal. Es respectaran, en tot cas, les limitacions establertes en l'article 2n. del Decret 917/1967 de 20 d'abril, i les contingudes en aquest Pla.

2. La intervenció s'exercitarà a través del procediment regulat en l'Ordre de 8 de febrer de 1965 en el cas de publicitat en els trams de carretera que travessen els nuclis urbans. En la resta de supòsits de publicitat referits al Sistema Viari, la intervenció municipal s'ajustarà al que es preveu en l'article 9è del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals amb compliment, en el seu cas, del Decret 917/1967. Es recaptarà, en tot cas, informe dels organismes competents de l'Estat i de la Generalitat. L'informe favorable o l'atorgament d'autoritzacions pels organismes estatals i/o de la Generalitat amb competència en matèria no prejutja l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

3. No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Article 59. Àrees d'aparcament (clau P).

1. En els plànols d'ordenació es preveu la localització d'espais per a aparcaments. L'adscripció dels terrenys a aquesta destinació no implica necessàriament la seva translació legal al domini públic, sempre que entrin en funcionament abans de 4 anys. En cas contrari, l'esmentada translació es realitzarà per qualsevol dels mitjans previstos en la Llei.

2. L'ús predominant és el d'aparcament. Només pot ocupar-se un 10% de la superfície total per instal·lacions relacionades amb l'entreteniment i conservació dels vehicles automòbils i l'ús comercial. S'admeten també computant-se l'ocupació en l'esmentat percentatge, usos recreatius directament relacionats amb l'aparcament. Les edificacions hauran de correspondre al tipus d'ordenació de l'àrea d'actuació en el que estiguin situats.

(MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL Ap. Def. 2 de desembre de 2003)

Article 59 bis. Modificació del traçat de la reserva de la via interpolar

Disposicions generals

.1.- Definició.
Aquesta normativa estableix els principis bàsics d'ordenació de l'àmbit de modificació. Per a la resta de determinacions s'estarà a la revisió del programa d'actuació i modificacions del PGO de Rubí, aprovat al 1987.

Sistemes

2.- Equipaments

a) Comprèn els sòls situats sobre l'antiga traça de la via interpolar, confrontants a la riera de Rubí, grafiats al plànol d'ordenació O1-2. La resta d'equipaments inclosos a l'àmbit es subjectarà a les determinacions del planejament vigent respectiu.
b) En relació a les condicions d'edificació, s'estableix el tipus d'edificació aïllada, amb una edificabilitat màxima d'1 m2/m2 i una alçada màxima de B+1 (8 m). La distància a partió 5 m.
c) Els usos permesos seran: administratiu, socio-cultural, sanitari-assitencial, i escolar i esportiu.

3.- Sistema de protecció

Els plànols d'ordenació determinen l'àmbit concret destinat a sistema de protecció.
A l'àmbit situat entre el pont d'accés al sector Q i el límit oest de la modificació, caldrà la redacció d'un Pla Especial per concretar la resolució dels enllaços entre la depuradora i els sectors confrontants. En conseqüència, es reordenaran els àmbits destinats a sistema de protecció, en funció de la nova solució viària.
La resta de sòls destinats a sistema de protecció tenen per finalitat reservar terrenys suficient per a l'execució de la via interpolar, els enllaços, calçades, passos a diferent nivell i altres elements anàlegs. Els sobrants que no s'utilitzin a tal efecte es destinaran, en fases intermèdies d'execució al propi espai lliure de protecció o verd. Aquest sòl no pot ser edificat; així mateix, resta prohibit l'ús de benzinera.

Determinacions pels projectes constructius

4.- Els projectes constructius hauran de preveure les mesures necessàries per tal de preservar la funció de connector biològic del torrent dels Alous, entre el sector de Can Sant Joan i el sector de Can Obac.
Així mateix, hauran d'establir els passo de fauna entre el Parc de Collserola i la Riera de Rubí, així com les motes de terra, i plantacions d'arbrat que han de configurar les pantalles acústiques.

Disposició addicional

Els sectors S1 ,S2 i S3 grafiats als plànols del document es corresponen als sectors de Can Sant Joan de Rubí i Can Sant Joan de Sant Cugat del Vallès. En tots dos casos el planejament que es desenvolupi haurà de tenir en compte la traça de la via interpolar. Al sector S1 atès que es desafecta l'antiga reserva de la via i el S2 i S3 ja que resta travessat per la nova proposta de traçat

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA FERROVIARI.

Article 60. Definició i règim.

1. Sense perjudici d'altres competències en matèria de ferrocarrils, aquest Pla conté les determinacions que, des de la perspectiva de la ordenació urbana, s'han d'establir respecte del sòl afecte a aquest Sistema i de l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó també del propi sistema.

2. L'edificació, les instal·lacions i, en el seu cas, els usos en el sòl immediat a les vies fèrries estaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixin en la legislació de policia de ferrocarrils.

Article 61. Limitacions per raons urbanístiques.

A més a més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos, i sense perjudici d'aquestes, aquest Pla General estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat de la franja paral·lela a cada costat del ferrocarril, amb una amplada de vint metres (20 m.), comptats des de l'eix de la via fèrria més propera. Els edificis o instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària, que requereixin, per exigències del servei, un emplaçament més proper a la via, queden exceptuats en aquest règim.

Article 62. Aplicació de la limitació en àrees edificades.

1. La limitació prevista en l'article anterior s'aplicarà qualsevol que sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, inclòs en aquelles àrees en que existeixin edificacions en la franja de protecció definida també el propi article anterior.

2. No obstant, en sòl urbà, sense perjudici de les operacions de reforma que puguin realitzar-se, no regirà dita limitació quan entre els solars i via fèrria s'interposi a vial. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació existent front a aquest vial, malgrat se situï dintre de la franja de vint metres.

Article 63. Parcials de sectors immediats .

1. Els Plans Parcials d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable programat o no programat, creuats per, o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes, les quals tindran la consideració de mínimes.

2. Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o obstaculitzi el destí, en tot o en part, de la franja inedificable de vint metres d'amplada a espais verds o d'aparcaments, es podrà destinar aquest sòl a aquesta finalitat, computant a aquest efecte.

Article 64. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell.

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà, és a dir, les actuacions urbanístiques en sòl urbanitzable, tant en el programat com en el no programat, requeriran el tancament de les línies o l'establiment de mecanismes de seguretat adequats. El cost del tancament o dels mecanismes de seguretat s'estimarà com a despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que ha d'assumir el de les obres d'urbanització.

Article 65. Llicència municipal.

Les construccions, instal·lacions i edificacions i d'altres activitats a que es refereix l'article 17 en la zona adjacent a les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions i informes, a llicència municipal.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Article 66. Definició.

1. Compren els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.

2. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i jardins públics que estan al servei directe d'una àrea o sector. Així mateix es preveu la categoria d'àrees esportives i recreatives (clau ES).

3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst en l'article 12.1.b. de la Llei del Sòl i en l'article 25.1.c. primer paràgraf del Reglament.

Article 67. Determinació del Pla.

1. Aquest Pla General estableix la localització dels parcs públics en qualsevol tipus de sòl. Excepcionalment podran completar-se les prescripcions a traves d'un Pla Especial.

2. Així mateix, en sòl urbà es fixa en general la localització dels jardins públics i zones esportives, d'esbarjo i expansió públiques. Per variar aquestes localitzacions serà preceptiva la redacció d'un Pla Especial.

3. Respecte dels jardins públics i zones esportives, d'expansió i esbarjo públiques a establir en la resta de tipus de sòls, aquest Pla General es limita a establir els corresponents estàndards i a assenyalar ocasionalment indicacions de preferent localització.

Article 68. Usos.

1. Als parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

   Les edificacions que puguin aixecar-se al servei dels parcs i jardins i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

   a) Ocupació màxima del 5%
   b) Altura màxima: 7 metres.

   S'exceptuen de les anteriors condicions les edificacions ja existents emplaçades en parcs i jardins que hauran d'adscriure's als usos a que es refereix el número següent.

2. Usos a que es refereix el número anterior:
   Esportius, socio-culturals, d'esbarjo i educatius.

Article 69. Condicions dels jardins públics.

Els jardins públics a preveure a través dels instruments de desenvolupament d'aquest Pla General hauran d'acomplir les següents condicions:

1. Hauran de situar-se en terrenys quina pendent sigui inferior al 20% a no ser que es contingui una expressa indicació contrària en el Pla General.

2. La configuració, quan no estigui prevista en el Pla General, haurà d'acomodar-se als criteris de l'article 76 del Reglament de la Llei d'Adequació.

Article 70. Condicions de les àrees esportives.

1. Els terrenys en que se situïn les àrees esportives assenyalades en el Pla General - Escola esportiva (sistema general), i centre d'àrea (sistema local) - tindran una pendent màxima del 10%.

2. La intensitat màxima d'edificació serà de 0,2 m² st/m² sòl, en la qual no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

3. En sòl urbanitzable serà possible preveure la cessió de terrenys esportius de pendents superiors al 10% sempre que entre les obres de condicionament del sòl pròpies del Pla Parcial s'inclogui el condicionament dels terrenys de tal forma que sigui possible situar en ells el poliesportiu i el camp de futbol que es programen per cada centre d'àrea.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Article 71. Definició.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

Els equipaments existents i les seves ampliacions, continuaran (si aquesta era la seva anterior situació) en règim de titularitat privada.

Referent a la determinació de la titularitat de la resta d'equipaments, es farà a l'executar-se el planejament junt amb l'assignació concreta de l'ús i en funció de les exigències d'aquest.

Article 72. Sistema General.

El sistema general d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

a) Escolar: Centre de B.U.P. i de formació professional i les seves instal·lacions annexes (Clau E).

b) Sanitari-assistencial: Hospitals i residències d'avis (Clau SA).

c) Socio-cultural: Centres culturals d'àmbit general (Clau SC).

d) Administratiu (Clau AD).

e) Abastament (Clau M).

f) Cementiri (Clau C).

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

g) Serveis a la Ciutat (Clau S).

Article 73. Sistema local.

El sistema local d'equipaments comprèn els terrenys destinats als següents usos:

a) Escolar: centres d'E.G.B., centres d'ensenyament pre-escolar i escola bressol (Clau E).

b) Sanitari-assistencial: centres de salut (Clau SA).

c) Sòcio - cultural: biblioteca, centre social i llar d'avis. Tanmateix, locals d'associacions i cooperatives (Clau SC).

Article 74. Determinacions en sòl urbà.

1. En sòl urbà, el Pla General determina detalladament la localització de cada equipament, sigui general o local, excepte en les àrees a les quals es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials de Reforma Interior.

2. Les condicions s'estableixen en la regulació de les àrees d'actuació i en els plànols d'ordenació sèrie 8.

Article 75. Resta de determinacions.

En sòl urbanitzable el Pla General determina detalladament la localització dels equipaments de caràcter general. Respecte del sistema local d'equipament aquest Pla estableix estàndards i, en el seu cas, indicacions de localització preferent que es reflecteixen en la regulació dels sectors i en els plànols d'ordenació sèrie 8 .

Article 76. Assignació d'usos.

1. En aquest Pla General s'assignen els usos del sistema general d'equipaments. Normalment, també els del sistema local els quals, no obstant, de no fer-se, podran assignar-se mitjançant el corresponent Pla Especial o el planejament parcial.

2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús podrà variar-se l'assignació d'usos vigents a través d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla General.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

4. L'ús de Serveis a la ciutat s'admet en tot els espais qualificats d'Equipaments, llevat dels que tinguin específicament i única assignat l'ús esportiu. Si fos el cas que l'ús concret del servei a la ciutat sigui assimilable a un ús industrial per les molèsties que pugui ocasionar, s'admetrà en les àrees industrials, però en les àrees residencials caldrà la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, justificant la conveniència i establint les mesures correctores adients.

5. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla General.

Article 76 bis. Exigències mínimes.

En tots els Plans Parcials i Especials en base als quals es desenvolupi aquest Pla General, l'assignació de les àrees d'equipament comunitari es farà d'acord amb els principis i exigències mínimes de la Llei d'Adequació.

Article 77. Condicions d'edificació.

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a la organització general del teixit urbà en que es situen.

En general, l'edificació d'equipaments estarà regulada per condicions que fan referència a la organització funcional de l'edifici.

a) Escolar.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 22 de febrer de 2007)

Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions generals del sector, zona o àrea d'actuació en el que s'assentin.

Les edificacions es subjectaran a allò que determinin les disposicions específiques sectorials per aquestes instal·lacions.

L'edificabilitat no superarà, en general, una índex de 1 m2st/m2sòl, tot i que, en casos singulars i, mitjançant un Pla Especial, es podrà superar aquesta intensitat, per adaptar-se a necessitats funcionals concretes o emplaçaments i/o edificacions especials

L'ocupació màxima serà lliure, per tal de permetre una millor adaptació de cadascun dels projectes a les necessitats del programa concret de cadascun dels equipaments.

b) Sanitari-assistencial.
Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions generals del sector, zona o àrea d'actuació en què s'instal·lin.

La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament sanitari (centre de salut, residència d'avis i hospital) serà de 0,8 m² st/m² sòl i no podrà superar mai la intensitat mitja de l'àrea o sector d'actuació en què se situa.

La residència d'avis es dimensionarà per a un mínim de 100 places, i l'hospital per a un mínim de 400 llits.

L'alçada de l'edificació màxima serà la major permesa en l'àrea o sector.

L'ocupació màxima serà d'un 30% o la mitja del sector o àrea d'actuació si aquesta és inferior.

c) Social i cultural.

1. Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions d'edificació del sector, zona o àrea d'actuació en que s'instal·lin.
   La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament social i cultural serà de 1,00 m² st/m² sòl i no superarà mai la intensitat mitja de l'àrea o sector d'actuació en què es situï.

2. En sòl urbà el Pla General assenyala detalladament l'emplaçament de diversos equipaments socials i culturals. Aquests emplaçaments corresponen a sòls que actualment ja estan dedicats a aquest ús. També assenyala les condicions d'obtenció d'equipaments socials i culturals mitjançant Plans Especials.

   En el primer cas es determina el manteniment de l'ús actual el qual, en aquells on es refereix a cooperatives quina activitat social és paral·lela a la comercial, es considerarà compatible amb aquest ús. En cap cas serà possible disminuir la superfície d'espais lliures actuals.

En segon cas, només s'assenyala la superfície que ha de dedicar-se a centres culturals, que podran ser: biblioteques, centres socials, llars d'avis o unitats de serveis formades per les tres funcions anteriors.

3. En sòl urbanitzable programat, el Pla General determina per cada Pla Parcial, la cessió dels terrenys necessaris per a una unitat de serveis composta de biblioteca, centre social i llar d'avis (5.000 m².)

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS .

Article 78. Definició i contingut.

1. El present Pla General conté l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics segons tres nivells de definició, i sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

2. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcionals d'aquest Capítol, es defineixen les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises.

3. En els plànols Sèries 9, 10 i 11, s'expressen les xarxes de serveis mitjançant la definició dels centres de producció i transformació, així com les línies de distribució, amb el contingut següent:

   a) El sistema bàsic d'abastament d'aigua:
   Comprèn l'origen de les captacions, les línies de portada, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com les xarxes fonamentals de distribució urbana i industrial.

   b) El sistema bàsic de sanejament:
   Comprèn la xarxa actual i les seves ampliacions immediates o futures junt amb l'estació depuradora i col·lector emissari general.

   c) Les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica es defineixen mitjançant l'assenyalament de les zones destinades a estacions receptores i transformadores.

   d) La reserva de terrenys per a la ubicació de cambres de pressió haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament; tanmateix, haurà de sol·licitar-se llicència prèviament a la seva instal·lació.

Article 79. Condicions d'ús i funcionals.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de la instal·lació.

2. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures verds.

3. S'admet excepcionalment l'ús d'habitatge amb destinació a la del guarda de la instal·lació.

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 79 bis. Definició.

Comprèn els sòls ja consolidats per a la edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.

Article 80. Desenvolupament del Pla.

1. Desenvolupament obligatori.

   1.1. Quan es prevegi expressament a les àrees d'actuació, hauran d'acomplir-se les determinacions previstes en els Estudis de Detall amb caràcter previ a la concessió de les llicències d'edificació, per tractar-se de sòls en els quals és necessari adaptar les condicions d'edificació i la seva disposició a l'estructura concreta de les edificacions i vials existents, precisant, en el seu cas, les determinacions del Pla General sobre sistemes locals en allò que es refereix a les alineacions que defineixen la seva localització, tot això sense perjudici de mantenir les característiques funcionals i d'ús i les línies generals de l'organització de la vialitat.

   Per variar les determinacions d'una Unitat d'Actuació serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall si les modificacions són només de volum, havent-se de redactar un Pla Especial de Reforma Interior si la variació afecta a zones verdes i vials.

   1.2. Quan a la regulació de les àrees d'actuació es preveu expressament la formulació d'un Pla Especial, serà obligatori, amb caràcter previ a la realització d'activitats d'urbanització i a l'atorgament de llicències d'edificació sense perjudici de l'aplicació en el seu cas del règim transitori que pugui establir-se. Serà objectiu genèric d'aquests Plans Especials la reestructuració de la vialitat, el canvi d'ús predominant, o el re-equipament de l'àrea.

   1.3. En la resta dels casos procedeix l'atorgament de llicències, a l'empara del previst en aquest Pla General, sense necessitat d'ulteriors instruments de planejament, per tractar-se de sòls en els quals l'estructura del teixit urbà i la distribució d'usos és coherent amb els objectius generals del Pla.

2. Desenvolupament facultatiu.
   Quan no es prohibeix expressament en la regulació de les àrees podran formular-se Plans Especials o Estudis de Detall, sempre que les seves determinacions siguin coherents amb els objectius i les determinacions d'aquest Pla General.

3. Supòsit excepcional.
   Haurà de formular-se un Pla Especial d'iniciativa pública a les àrees d'actuació en les quals resulti alterat l'equilibri població - equipament. A aquests efectes, s'entendrà que existeix aquesta alteració quan la població real de l'àrea superi la població potencial prevista en la corresponent fitxa de característiques continguda en el Annex a la Memòria.

Article 81. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística funcional, i de les relacions que s'estableixin entre la morfologia urbana de l'àrea i la tipologia de l'edificació.

Article 82. Elements de la regulació.

Les condicions de l'aprofitament urbanístic en sòl urbà s'estableixen a través de la definició de:

a) Zones. Es regulen les principals característiques dels teixits urbans, de la seva morfologia, condicions d'edificació i d'ús. A aquests efectes, es defineixen i regulen dos tipus d'ordenació.

b) Àrees d'actuació. Es preveuen les prescripcions per l'aplicació de les regulacions de la zona corresponent a cada part del sòl urbà, i en el seu cas, per al desenvolupament a través d'Estudis de Detall, Unitats d'Actuació i Plans Especials. Així mateix, constitueixen o defineixen normalment l'àmbit de gestió del Pla.

c) Procediment d'intervenció. Regulació de les característiques de les diverses formes d'intervenció per al desenvolupament de les determinacions del Pla General.

CAPÍTOL SEGON. PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ.

Article 83. Classificació.

En funció de l'estratègia continguda en el Pla es regulen els següents procediments d'intervenció:

a) Autorització de projectes d'edificació.

b) Estudis de Detall.

c) Plans Especials.

d) Unitats d'Actuació.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

Article 84. Projectes d'edificació.

Pel que fa a la sol·licitud, tramitació i autorització de llicències d'obres de qualsevol mena, es poden determinar les següents tipologies, en funció de la seva complexitat i característiques concretes:

1. Llicències d'obres majors:

Aquelles que comporten la construcció d'una edificació de nova planta, una ampliació d'una edificació ja existent, un augment de volum, la creació de noves unitats residencials (habitatges), la reforma i/o modificació d'elements estructurals que representin una rehabilitació integral de l'edifici i els canvis d'ús, els enderrocs d'edificis o parts d'edificis ja existents i les legalitzacions.

En els casos d'obres i treballs inclosos en el Règim de Llicències d'obres majors, el propietari o promotor de les obres haurà, abans d'iniciar els treballs, posar-ho en coneixement de l'Ajuntament a través d'una instància normalitzada en la que es farà esment dels treballs a realitzar, així com també s'acompanyarà de la documentació detallada per a cada cas que s'adjunta a continuació:

a) Llicències d'obra nova en general, augments de volum i/o d'habitatges i modificació d'elements estructurals que representin una rehabilitació integral de l'edifici:

- Documents justificatius del pagament de les taxes i imposts corresponents
- Documents justificatius de la constitució de Fiances en concepte de residus de la construcció, enderrocs, excavacions i en concepte de possibles desperfectes a la via pública.
- Fitxa justificativa d'obtenció del Pressupost de Referència (PER) o document equivalent.
- Escriptura de constitució de la societat i poders del representant (si es tracta d'una societat)
- Autorització de la comunitat de propietaris, si s'escau (en el cas d'obres de reforma i/o ampliació que afectin elements estructurals).
- Fotografies de la finca, signades (per darrera) pel promotor.
- Sol·licitud de construcció de clavegueram (o certificat de la seva existència i de la seva suficiència per a l'ús a realitzar).
- Sol·licitud d'ocupació de via pública i de gual, si és el cas.
- Qüestionari estadístic (2 exemplars)
- Nomenament de la Direcció Facultativa
- Nomenament de la Coordinació de Seguretat, si s'escau.
- Projecte Tècnic convenientment signat i visat per tècnic competent.

- Projecte Tècnic de Telecomunicacions (Decret 1/1998 sobre infrastructures i serveis de Telecomunicacions), (si és necessari), (es podrà aportar conjuntament amb el Projecte d'Execució previ a l'inici de les obres).
- Estudi de Seguretat i Salut convenientment signat i visat (o Estudi Bàsic, si és el cas)
- Fitxa justificativa dels Residus de la Construcció i Enderroc i de l'Excavació i Certificat d'acceptació dels Residus d'un abocador homologat (Decret 201/94 i Decret 161/2001).
- Nomenament de Contractista (es podrà aportar conjuntament amb el Projecte d'Execució previ a l'inici de les obres).
- Programa de Control de Qualitat (si és necessari).

En el cas que l'edifici a intervenir es trobi inclòs en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí, s'haurà d'acomplir la normativa específica del mateix (i, en especial, s'haurà de completar la documentació amb aquella detallada en els articles 17, 21, 22 i 23 de l'esmentat Pla Especial), així com també els extrems que corresponguin respecte l'Ordenança Municipal per a tramitar llicències en parcel·les afectades pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí.

b) Llicències d'enderroc total o parcial:

- Documents justificatius del pagament de les taxes i imposts corresponents.
- Documents justificatius de la constitució de Fiances en concepte de residus de la construcció, enderrocs, excavacions i en concepte de possibles desperfectes a la via pública.
- Fitxa justificativa d'obtenció del Pressupost de Referència (PER) o document equivalent.
- Escriptura de constitució de la societat i poders del representant (si es tracta d'una societat)
- Autorització de la comunitat de propietaris, si s'escau (en el cas d'obres d'enderroc parcial que afectin elements estructurals).
- Fotografies de la finca, signades (per darrera) pel promotor.
- Sol·licitud d'ocupació de via pública i de gual, si és el cas.
- Qüestionari estadístic (2 exemplars)
- Nomenament de la Direcció Facultativa i de permanència en obra, visat pel Col·legi professional que correspongui.
- Nomenament de la Coordinació de Seguretat, si s'escau.
- Projecte Tècnic convenientment signat i visat per tècnic competent.
- Estudi de Seguretat i Salut convenientment signat i visat (o Estudi Bàsic, si és el cas)
- Fitxa justificativa dels Residus de la Construcció i Enderroc i de l'Excavació i Certificat d'acceptació dels Residus d'un abocador homologat (Decret 201/94 i Decret 161/2001).
- Nomenament de Contractista (es podrà aportar conjuntament amb el Projecte d'Execució previ a l'inici de les obres).

En el cas que l'edifici a intervenir es trobi inclòs en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí, s'haurà d'acomplir la normativa específica del mateix (i, en especial, s'haurà de completar la documentació amb aquella detallada en els articles 17, 21, 22 i 23 de l'esmentat Pla Especial), així com també els extrems que corresponguin respecte l'Ordenança Municipal per a tramitar llicències en parcel·les afectades pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí.

c) Llicències de legalització d'obres majors:

- Documents justificatius del pagament de les taxes i imposts corresponents
- Fitxa justificativa d'obtenció del Pressupost de Referència (PER) o document equivalent.
- Escriptura de constitució de la societat i poders del representant (si es tracta d'una societat)
- Autorització de la comunitat de propietaris, si s'escau (en el cas d'obres de reforma i/o ampliació que afectin elements estructurals).
- Fotografies de la finca, signades (per darrera) pel promotor.
- Sol·licitud de construcció de clavegueram (o certificat de la seva existència).

- Sol·licitud de gual, si és el cas.
- Qüestionari estadístic (2 exemplars)
- Certificat emès per facultatiu competent que acrediti que l'edifici o part del mateix que es pretén legalitzar, és apte per al ús que es pretén utilitzar, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat, solidesa, aïllament tèrmic, acústic i normes sobre accessibilitat i prevenció d'incendis i condicions d'habitabilitat.
- Projecte Tècnic convenientment signat i visat per tècnic competent.
- Projecte Tècnic de Telecomunicacions (Decret 1/1998 sobre infrastructures i serveis de Telecomunicacions), (si és necessari)

En el cas que l'edifici a intervenir es trobi inclòs en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí, s'haurà d'acomplir la normativa específica del mateix (i, en especial, s'haurà de completar la documentació amb aquella detallada en els articles 17, 21, 22 i 23 de l'esmentat Pla Especial), així com també els extrems que corresponguin respecte l'Ordenança Municipal per a tramitar llicències en parcel·les afectades pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí.

d) Llicències de canvi d'ús (en el cas de llicències de canvi d'ús que portin associades obres, s'estarà al que es determina en l'apartat 1, llicències d'obra major):

- Documents justificatius del pagament de les taxes i imposts corresponents
- Escriptura de constitució de la societat i poders del representant (si es tracta d'una societat)
- Autorització de la comunitat de propietaris.
- Fotografies de la finca, signades (per darrera) pel promotor.
- Sol·licitud de construcció de clavegueram (o certificat de la seva existència i de la seva suficiència per a l'ús concret a realitzar).
- Sol·licitud de gual, si és el cas.
- Qüestionari estadístic (2 exemplars)
- Nomenament de la Direcció Facultativa
- Certificat emès per facultatiu competent que acrediti que l'edifici o part del mateix del qual es pretén canviar l'ús, és apte per al ús que es pretén utilitzar, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat, solidesa, aïllament tèrmic, acústic i normes sobre accessibilitat i prevenció d'incendis
- Projecte Tècnic convenientment signat i visat per tècnic competent.
- Projecte Tècnic de Telecomunicacions (Decret 1/1998 sobre infraestructures i serveis de Telecomunicacions), (si és necessari)

En el cas que l'edifici a intervenir es trobi inclòs en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí, s'haurà d'acomplir la normativa específica del mateix (i, en especial, s'haurà de completar la documentació amb aquella detallada en els articles 21, 22 i 23 de l'esmentat Pla Especial), així com també els extrems que corresponguin respecte l'Ordenança Municipal per a tramitar llicències en parcel·les afectades pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic de Rubí.

D'acord amb la legislació vigent, i, especialment pel que fa a la tramitació de la totalitat d'expedients d'obres majors descrits anteriorment (trets dels d'enderroc), serà requisit indispensable per al seu atorgament, que s'hagi acomplert prèviament la cessió gratuïta i lliure de càrregues dels terrenys afectats per sistema viari.

Si existeix una afectació externa (línia elèctrica, carretera, autopista, etc) caldrà aportar la documentació adient que sigui necessària per a continuar el tràmit d'autorització.

2. Llicències d'obres menors:

Aquelles que no s'inclouen en l'apartat anterior, que defineix les llicències d'obra major. Les llicències d'obra menor, a la seva vegada, es poden classificar en dues sub-tipologies:

a) Llicències d'obra menor amb intervenció necessària de tècnic:

- Substitució/modificació d'elements estructurals que afectin únicament una part d'un edifici i no signifiquin la seva rehabilitació integral.
- Execució de prospeccions, pous i sondeigs en un terreny.
- Modificació d'obertures en façana d'un edifici, incloses les reformes que afectin balcons, ràfecs i elements sortints.
- Enderroc i/o construcció d'envans en habitatges i locals, sense alterar l'estructura i sense alterar el Programa funcional de la vivenda, d'acord amb el Decret d'Habitabilitat vigent de la Generalitat de Catalunya.
- Instal·lació de grues – pont a l'interior o exterior d'edificis industrials.
- Formació/modificació de paviment interior o exterior en un edifici industrial i/o local comercial.
- Construcció i/o modificacions de piscines en substitució de terres.
- Construcció i/o substitucions d'envans pluvials
- Restauració, neteja i/o reparació de façanes i els seus elements en alçades superiors a 6 m. o quan sigui necessari la utilització de bastida, pont penjant o qualsevol altre element auxiliar.
- Refonamentació, recalç i/o consolidació d'edificis, construcció de murs de contenció i tancament.
- Instal·lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat d'edificis i locals.
- Construcció i instal·lació de casetes prefabricades provisionals a l'interior d'una obra.
- Reparació d'elements no estructurals de coberta que representin una intervenció en una superfície més gran de 25 m2.
- Instal.lació de xemeneies d'ús industrial i d'aparells d'aire condicionat.
- Construcció i/o modificació i/o reparació de tanques de solars.
- Instal.lació de xemeneies i altres elements tècnics d'ús domèstic (antenes,etc), així com rètols publicitaris i elements similars.

Tot i no tractar-se estrictament d'obres, també s'inclouen en aquest apartat les llicències per a tala d'arbres i reforma de jardins, que, a efectes de documentació, s'han inclòs en el quadre que forma part d'aquesta ordenança (per a tramitar aquestes llicències caldrà, en qualsevol cas, informe del Departament de Parcs i Jardins de l'Ajuntament).

En els casos d'obres i treballs inclosos en el Règim de Llicències d'obra menor amb intervenció necessària de tècnic, el propietari o promotor de les obres haurà, abans d'iniciar els treballs, posar-ho en coneixement de l'Ajuntament a través d'una instància normalitzada en la que es farà esment dels treballs a realitzar, així com també s'acompanyarà de la documentació detallada per a cadascun dels casos en el quadre que s'adjunta a continuació (en el cas d'obres que afectin elements estructurals i/o façanes i elements comuns, caldrà, a més, aportar l'autorització de la comunitat de propietaris):

Llicències d'obra menor									
	Documentació que s'ha de presentar								
Tipus d'obra que se sol.licita	Projecte tècnic	Est. bàsic segur.	fotos estat actual	pressup. exe. mat.	plànol d'emplaç.	nomen. direcció facultat.	croquis	nomen. contract.	acceptació residus de l'abocador
Substitució de forjats i coberts que no suposi cap increment de superfície construïda ni de volum	X	X	X	X	X	X		X	X
Execució de cates, pous i sondeigs quan no s'hagués atorgat encara llicència d'obres			X	X	X	X	X	X	X
Modificació d'obertures en façana, incloses reformes de balcons, cornises o elements sortints	X	X	X	X	X	X		X	X
Instal.lació de grues pont a l'interior d'edificis industrials	X	X	X	X	X	X		X	X
Enderroc o construcció d'envans en habitatges o locals (sense alteració de l'estructura i sense alteració substancial de la distribució actual de l'habitatge)	X	X	X	X	X	X		X	X
Formació/modificació de paviment interior o exterior d'un edifici industrial	X	X	X	X	X	X		X	X
Construcció i/o instal.lacions de piscines en substitució de terres	X	X	X	X	X	X		X	X
Construcció i/o substitucions d'envans pluvials	X	X	X	X	X	X		X	X
Restauració, neteja i/o reparació de façanes i dels seus elements quan la seva alçada sigui superior a 6 m. O quan sigui necessari la utilització de bastida, pont penjant o altre element auxiliar.	X	X	X	X	X	X		X	X
Refonamentació, recalç i/o consolidació d'edificis i murs de contenció	X	X	X	X	X	X		X	X
Instal.lació d'ascensors i millora de l'accessibilitat d'edificis	X	X	X	X	X	X		X	X
Construcció i/o instal.lació de casetes provisionals a l'interior d'obra	X	X	X	X	X	X		X	X
Reparació d'elements no estructurals de coberta que representin una intervenció en una superfície més gran de 25 m2.	X	X	X	X	X	X		X	X
Construcció i/o modificació de tanques			X	X	X	X	X	X	
Instal.lació de xemeneis d'us industrial	X	X	X	X	X	X		X	X
Instal.lació de xemeneis, antenes i retols publicitaris	X	X	X	X	X	X		X	X
Tala d'arbres			X	X	X	X	X	X	

b) Règim d'Assabentats

- Obres interiors de poca entitat i canvis d'aparells sanitaris que no suposin canvis en les obertures, murs, pilars i sostres, ni afectin el Programa funcional de la vivenda, d'acord amb el Decret d'Habitabilitat vigent de la Generalitat de Catalunya.
- Obres d'instal·lacions de serveis (aigua, gas, electricitat, etc), sense que afectin elements estructurals.
- Reparació d'elements no estructurals de coberta (impermeabilització, acabats, etc) que no representin una intervenció en una superfície més gran de 25 m2.
- Restauració, neteja i/o reparació superficial de façanes i els seus elements en alçades inferiors a 6 m. i, sempre i quan, no sigui necessari la utilització de bastida, pont penjant o qualsevol altre element auxiliar similar.

- Treballs de neteja, esbrossada i jardineria en l'interior d'un solar, sempre i quan no suposi moviment de terres de ± 50 cm. ni la tala d'arbres existents.

En els casos d'obres i treballs inclosos en el Règim d'Assabentats, el propietari o promotor de les obres haurà, abans d'iniciar els treballs, posar-ho en coneixement de l'Ajuntament a través d'una instància normalitzada en la que es farà esment dels treballs a realitzar, així com també del pressupost estimatiu dels mateixos.
La presentació de la instància al Registre General de l'Ajuntament degudament complimentada i comprovada, facultarà a l'interessat per executar les obres objecte de comunicació i descrites en la instància.

3. Llicències d'instal·lació i ús de grues-torre:

Es tracta d'una llicència que, per les seves característiques singulars té un tractament diferenciat de la resta de llicències.

El propietari o promotor de la instal·lació de la grua haurà, abans d'iniciar els treballs, posar-ho en coneixement de l'Ajuntament a través d'una instància normalitzada en la que es farà esment de les característiques de la instal·lació i de l'adreça exacte on es proposa, acompanyada dels següents documents:

1) Projecte tècnic de la grua-torre convenientment signat i visat i que contingui, com a mínim:

   - plànol de situació de la grua
   - plànol d'emplaçament on es grafiï clarament la zona d"escombrat" de la ploma en planta i alçat, així com l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents a la zona.
   - marca, tipus i número de fabricació de la grua
   - certificat de construcció emès pel fabricant o importador, on s'especifiquin les característiques principals de la instal·lació i dispositius de seguretat i se n'acrediti el seu perfecte estat i funcionament. S'haurà de fer constar la càrrega màxima a transportar en els diversos supòsits d'utilització.

2) Nomenament del tècnic competent que garanteixi el correcte funcionament de la instal·lació durant el transcurs de les obres.
3) Assegurança de responsabilitat civil obligatòria superior o igual a 600.000 €. per als desperfectes que pugui produir el funcionament de la grua i la seva permanència a l'obra.
4) Certificat a efectes de la tramitació de la llicència municipal emès per l'entitat d'inspecció i control (EIC) concessionària de la Generalitat de Catalunya (segons RD 836/2003 de 27 de juny).

Article 85. Condicions particulars dels projectes d'edificació.

A més de les condicions generals, s'estableixen requisits específics per als següents projectes d'edificació:

1. Projecte de reforma de l'edificació.
   Es tracta de la reforma interior d'un edifici sense variacions importants en l'estructura, façana i coberta. En la Memòria es posarà particular cura en la descripció de l'ús a què ha de dedicar-se la construcció renovada. En cas de canvi d'ús s'exposarà la incidència del nou ús en l'ordenació i en l'entorn, fent referència als aspectes de sonoritat i tràfic.
   Els plànols s'han de redactar a escala 1/50.

2. Projecte de substitució.
   Es tracta de l'enderroc i posterior construcció d'un edifici nou en la parcel·la que ocupava l'edificació enderrocada.
   En els plànols d'informació es reproduirà la construcció enderrocada i la situació de la nova respecte de l'anterior a escala 1/100.

3. Projecte d'ampliació.
   Es tracta de l'addició d'una nova construcció a una edificació existent.
   En els plànols d'informació es reproduirà la construcció inicial i la situació de l'ampliació respecte d'aquella de la parcel·la i de l'illa a escales entre 1/100 i 1/500.

Article 86. Unitats d'Actuació.

L'ordenació de cada Unitat d'Actuació ve donada pel Pla General.

1. Les Unitats d'Actuació que obligatòriament hauran de complimentar-se per al desenvolupament d'aquest Pla vénen regulades pels següents paràmetres:

   a) Intensitat de l'edificació.
   b) Ocupació màxima.
   c) Distribució d'usos.

   Els valors d'aquests paràmetres es precisaran en cada àrea d'actuació. La intensitat d'edificació assignada a cada Unitat d'Actuació es considera edificabilitat bruta i aplicada a la superfície total exclosa la superfície destinada a vial, si n'hi ha.

2. De no establir-se expressament cap altre cosa, la Unitat d'Actuació haurà de disposar l'edificació d'acord amb el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació i ús de la zona que correspon a l'àrea d'actuació.

3. Per variar les determinacions d'una Unitat d'Actuació, serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall si les modificacions són només d'ordenació de volums, havent-se de redactar un Pla Especial si la variació afecta la localització de zones verdes i vials.

4. Mentre no s'hagin aprovat les Unitats d'Actuació previstes com a obligatòries per aquest Pla General, només podran autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions compreses en els seus àmbits territorials, no podent-se autoritzar obres d'ampliació, substitució o nova construcció.

5. Les Unitats d'Actuació estaran integrades com a mínim pels documents:

   a) Plànol de situació de la totalitat de l'àrea d'actuació on es reflecteixi la vialitat, usos i construccions.

   b) Plànol d'emplaçament de l'illa i vials immediats amb altimetria detallada a escala 1/500.

   Si es tramita conjuntament el Projecte de Reparcel·lació s'incorporarà la documentació pròpia d'aquest.

Article 87. Estudis de Detall.

1. Els Estudis de Detall que obligatòriament o facultativa es redactin per al desenvolupament d'aquest Pla es classifiquen segons la seva finalitat i contingut de la forma següent:

   a) Reestructuració d'un conjunt d'edificis existents. Es tracta d'establir condicions d'ordenació amb caràcter previ a l'ampliació o substitució dels edificis (Estudis de Detall. Tipus A).

   b) Ordenació per completar un àrea poc edificada. Es tracta d'ordenar concretament el volum i les condicions d'organització de les edificacions en sectors del sòl urbà en els que és possible un increment global de l'edificació (Estudi de Detall. Tipus B).

   c) Vialitat i infraestructures tècniques. Es tracta de precisar, adaptar o completar les alineacions i rasants de la vialitat, o aspectes de les infraestructures tècniques (Estudi de Detall. Tipus C.).

2. Els Estudis de Detall estaran integrats, com a mínim, pels següents documents:

   a) Memòria en la qual es descrigui detalladament les construccions i usos previstos, relacionant-los amb l'organització del teixit urbà en l'àrea d'actuació i amb l'organització de l'illa o illes en que es desenvolupi l'Estudi de Detall. Si es tramita conjuntament el Projecte de Reparcel·lació s'incorporarà la documentació pròpia d'aquest.

   b) Plànol de situació de la totalitat de l'àrea d'actuació on es reflecteixin la vialitat, usos i construccions.

   c) Plànol d'emplaçament de l'illa i vials immediats amb altimetria detallada a escala 1/500.

   d) Plànols detallats de l'organització de les construccions i usos a escala 1/100 o 1/200.

Article 88. Plans Especials.

1. Els Plans Especials que obligatòriament es formulin per al desenvolupament d'aquest Pla es classifiquen de la següent forma:

   a) Plans Especials de Reforma Interior.
   Es preveuen expressament en les àrees d'actuació on l'ordenació de les edificacions i la distribució d'usos presenta dificultats, o per recuperar dèficits de serveis i equipaments.

   b) Plans Especials per a transformació d'ús.
   Per desenvolupar una de les opcions d'ordenació de la zona industrial en illa tancada.

   c) Plans Especials de reequipament.

   Serà precís formular per iniciativa pública Plans Especials quan s'alteri l'equilibri entre edificació i equipament de forma que pugui generar-se un dèficit d'aquestes darreres instal·lacions segons el que es preveu en l'article 80.3. d'aquestes Normes.
   En tot cas, i amb caràcter facultatiu, poden redactar-se Plans Especials amb les finalitats previstes en l'ordenament urbanístic. De tractar-se de Plans Especials de Reforma Interior, el seu àmbit territorial ha de coincidir amb una o vàries àrees d'actuació.

2. Les determinacions dels Plans Especials hauran de desenvolupar, sense introduir modificacions no expressament previstes per aquestes Normes, les previsions contingudes en els plànols d'ordenació sèrie 8 en la regulació de les zones i àrees d'actuació.

3. Els plànols d'ordenació sèrie 8 contenen les següents determinacions:

   a) Previsions obligatòries en ordre als sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris.

   b) Indicacions sobre vialitat.

   c) Assenyalament dels edificis i espais que han de conservar-se.

4. Mentre no estigui vigent el preceptiu Pla Especial només podran autoritzar-se les següents obres i activitats:

   a) Amb caràcter general, obres de conservació dels edificis per motius de seguretat i higiene.

   b) Obres d'enderroc d'edificacions, excepte si la seva conservació està prevista en aquest Pla o en la legislació específica.

Article 89. Condicions particulars per als Plans Especials de Reforma Interior.

1. Aquest Pla General estableix les següents determinacions a desenvolupar mitjançant Plans Especials de Reforma Interior:

   - Superfície adscrita a nou sistema viari i aparcament.
   - Superfície Àrees d'Equipaments Comunitaris.
   - Superfície d'espais lliures o zones verdes.
   - Edificabilitat bruta.
   - Intensitat d'edificació.

   Els valors concrets per a cada Pla Especial s'estableixen en la regulació de cada àrea d'actuació.

2. S'observaran, a més a més, les condicions addicionals que s'estableixen per a cada Pla en la regulació de la corresponent àrea d'actuació. Tanmateix, hauran d'aplicar-se les condicions de la zona i modalitat que correspongui.

3. En el supòsit dels plans quina obligatorietat derivi de l'alteració de l'equilibri de l'àrea o dels facultatius, s'observaran les següents prescripcions:

   a) No poden incrementar-se les edificabilitats bruta i neta fixades per aquest Pla, o aquelles que es dedueixin de l'aplicació del mateix.

   b) No poden reduir-se les superfícies adscrites a sistemes generals o locals per aquest Pla, o aquelles que es desprenguin del desenvolupament del mateix.

4. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran els següents documents:

   a) Memòria, on es faci expressa referència a les opcions de desenvolupament de les determinacions del Pla General.

   b) Plànols d'informació.

   c) Plànol d'ordenació general a escala 1/200 o 1/500 on es detalli l'organització general de les construccions i usos.

   d) Plànols d'organització dels diferents serveis tècnics.

e) Plànol a escala 1/200 o 1/500, amb detall de l'ordenació dels espais lliures i equipaments.

f) Estudi econòmic cost-benefici.

g) Estudi detallat de la distribució de les edificabilitats.

CAPÍTOL TERCER. TIPUS D'ORDENACIÓ.

Article 90. Definició i classificació dels tipus d'ordenació.

1. L'ordenació física de les zones, segons la tipificació amb la qual disposen els espais lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i l'espai vial es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

   a) Edificació segons alineació a vial.
   b) Edificació aïllada.

2. En la regulació dels tipus s'estableixen normes comuns i específiques de paràmetres.

Article 91. Regulació comú de paràmetres.

1. Planta baixa

   1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

   2.

- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2'50 m. per a ús residencial i de 2'75 m. per a altres usos i la màxima de 4'25 m. En banys, cuines i dependències auxiliars, l'alçada lliure mínima serà de 2'10 m.
- L'alçada lliure mínima de vestíbuls, espais comunitaris i replans d'accés serà de 2'50 m.
- Els vestíbuls d'accés a l'edifici amb ús d'habitatge amb més de tres habitatges tindran una superfície mínima de quatre metres quadrats (4 m2) i una amplada mínima de dos metres (2,0 m). Els passadissos tindran una amplada mínima d'un metre (1 m).
- Les escales tindran uns graons amb una estesa mínima de vint-i-vuit centímetres (0,28 m) i un davanter d'una alçada màxima de divuit centímetres i mig (0,185 m). Tindran una amplada mínima d'un metre (1m) en escales de veïns.
- Tota escala de veïns tindrà entrada d'aire en la planta baixa i ventilació zenital a la darrera planta.
- Les escales de veïns que serveixen a més de tres plantes, a més de complir amb l'apartat anterior, ventilaran directament a l'exterior amb obertures de 1 m2. de superfície mínima a cada planta o a través d'un pati o ull d'escala de 5 m2. de superfície mínima en planta.

   3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi-soterrani i entresol.

   4. Els altells es permetran en planta baixa quan formin part del local ubicat en aquella planta i no tinguin accés independent des de l'exterior. També es permeten destinats a dependències de la porteria o consergeria si no són utilitzables com a habitatge.

      Els altells:

      a) Se separaran un mínim de 3 metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, i

      b) la seva alçada lliure mínima per sota i sobre, serà de 2,50 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no serà necessari que acompleixi aquesta condició.

2. Planta soterrani.

    1. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars. No obstant això, podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscs d'incendi, explosió, etc... i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquestes situacions.

    2. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà al menys de 2,20 m.

3. Plantes pis.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

- L'alçada lliure mínima de la planta pis serà de 2'50 m.
- A l'interior dels habitatges:
  A sales, menjadors i dormitoris l'alçada mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
  En altres estances com banys, cuines, distribuïdors, passadissos i rebedors l'alçada mínima es fixa en dos metres deu centímetres (2,10 m).

4. Cossos sortints.

    1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació, compliran en tot cas el que es disposa en aquest article.

    2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars tancats per tots els seus costats. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus costats laterals, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos oberts les terrasses, els balcons i altres de similars.

    3. a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

    b) La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats. No obstant això, a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots els seus costats a partir d'un plànol paral·lela la línia de façana.

    c) Els cossos sortints oberts no computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de la ocupació màxima en planta baixa i, en el seu cas, també a efectes de separacions als llindars de parcel·la.

    4. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

    5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

    6. S'entén per plànol límit lateral de vol el plànol normal a la façana que limita el vol de tota mena de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de vol se situa a un metre de la mitgera.

5. Elements sortints.

    1. Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran, quant al seu vol, el que es disposa per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:

a) S'admeten els elements sortints en planta baixa d'edificació que doni front al carrer, sempre que no sobresurtin més de una cinquantena part de l'ample del vial, d'una desena part de l'ample de la vorera, i de 0,40 m. quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m. si ocupen més d'aquesta cinquena part de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m. per sobre de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a l'ample de la vorera menys 0,60 m., amb un tope màxim de 1,50 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del plànol de façana fins a un màxim de 0,45 m., per als carrers de menys de 20 metres i fins a un màxim de 0,90 m. per carrers de 20 o més metres, sense necessitat de separar-se de la paret mitgera.

2. Els elements sortints no permanents, com són els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes, *i es regularan per Ordenança Municipal.*

6. Ventilació i il·luminació.

1. a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances com menjadors, sales, galeries i despatxos interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, com a mínim, de patis de llums. La ventilació i il·luminació d'altres dependències diferents a les assenyalades anteriorment, i les de les escales i peces auxiliars interiors, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació mitjançant medis tècnics, sense utilització de patis de llums o de ventilació, s'admetran per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i el sistema utilitzat estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) Ventilació i il·luminació dels locals de treball i estances destinades a usos comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant patis de llums o de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

d) L'ús dels esmentats mitjans tècnics s'ha de regular per Ordenances municipals de construcció.

2. El que disposa aquest article sobre patis i l'establert en els articles següents sobre patis de llums i de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació, per addició de noves plantes.

7. Patis de llums.

1. Els patis de llums poden ser interiors o mixtes. Són interiors els patis de llums que no s'obren a altres espais lliures o a vials i són mixtes els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de llums interiors depèn de la seva alçada i de l'estructura de la parcel·lació. En general, la dimensió del pati interior serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 metres (2 m.) i amb superfícies mínimes que obeeixin a la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m^2)
1	10
2	10
3	12
4	14

No obstant, en base a les condicions de parcel·lació existent, es modificarà la regulació general anterior, substituint-la d'acord amb el que s'assenyala en la normativa específica de cada subtipus d'ordenació.

3. Els patis de llums mixtes, que són aquells oberts en alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vial, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrivible expressades al número anterior d'aquest article. No seran aplicables, pel contrari, a aquests patis les superfícies mínimes fixades en la Taula anterior.
   Les parets dels patis de llums mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.
   Els patis mancomunats es regiran, en quant a la forma i dimensions, pel disposat per els patis interiors i mixtes.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre patis de llums interiors, es tindran en compte, a més a més, les següents regles:

   a) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

   b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en número de plantes Des de la més baixa que el necessiti fins a la més elevada servida pel pati.

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

   d) Els patis podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima superior a la del pati en un 20%.

8. Patis de ventilació.

   1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtes com els patis de llums.

   2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de L'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.), que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de dos metres (2 m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m^2)
1	5
2	5
3	7
4	9

   3. Respecte dels patis de ventilació regiran les següents regles:

      a) No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints, ni ser ocupat per cap element.

      b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en número de plantes, Des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

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

4. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als patis de llums mixtes.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap mena, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia amb una superfície de ventilació mínima superior a la del pati en un 20%.

9. Xamfrans.

La línia de xamfrà es traçarà sobre la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les dues alineacions que formen la cantonada.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

10. Regulació de la densitat residencial.

Llevat que la densitat residencial estigui ja regulada dins un àmbit de planejament aprovat, el nombre d'habitatges es determinarà segons les prescripcions següents:

- Tant per als edificis de nova construcció, com per a casos d'ampliació o canvi d'ús total o parcial, s'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m2 del sostre construït per a ús residencial per sobre de la planta baixa, tret de les promocions sotmeses a Regim Jurídic d'Habitatge Protegit.
- En el cas d'ús residencial, total o parcial, de la planta baixa, la superfície destinada a l'ús residencial també computarà als efectes d'establir el nombre màxim d'habitatges de l'edifici. A aquests efectes, no es computarà l'aparcament, ni la rampa d'accés al mateix ni les superfícies destinades a elements tècnics, com ara estacions transformadores o similars
- Usos admesos als espais lliures: als espais no edificats de solars o construccions (espais lliures d'interior d'illa, patis, franges de separació mínima, …) no s'admetrà cap ús dels definits en l'article 36. Aquests espais es dedicaran únicament a jardí, patis o terrasses."

Article 92. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial són:

1. Façana. Només es considerarà façana principal la paret de l'edificació que limiti amb el vial, amb l'espai lliure producte del retranqueig de l'edifici, amb un espai públic interior de l'illa, o un espai generat pel retranqueig lateral de l'edificació quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.
   Es permetran cossos sortints oberts i elements sortints en la façana principal.

2. Façana posterior. Les façanes no incloses en el número anterior es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici. Es permetran cossos sortints oberts i elements sortints.

3. Espai lliure interior d'illa. Als efectes d'aconseguir una ordenació regular dels edificis, de l'assolellament i de la higiene urbana, en els plànols sèrie B es defineix un espai lliure interior de cada illa, en el que es prohibeixen les edificacions, amb excepció de les construccions auxiliars.
   L'espai lliure interior d'illa només serà edificable quan s'acompleixin les condicions assenyalades en la regulació de zona i *en* el corresponent Pla Especial previst *pel* Pla General *que es revisa* per aquests espais, *i desenvolupat en execució d'aquell*.

4. Parcel·la. No és possible modificar l'actual parcel·lació, quines directrius principals s'assenyalen en els plànols de Cadastre, sense llicència de parcel·lació prèvia.

5. Cossos sortints. El vol màxim, amidat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de:

   - Per edificis amb planta baixa de 2,75 metres fins 3,50 m. d'alçada, el 7% de l'ample del vial i 20 cm. menys que l'ample de la vorera.

   - Per edificis amb planta baixa de més de 3,50 m. d'alçada, el 10% de l'ample del vial, i 20 cm. menys que l'ample de la vorera.

   Si per l'aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,20 metres, s'aplicarà aquesta mesura com a vol màxim. Si l'edificació dóna front a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla de l'amplada corresponent al vial o tram de vial sobre el qual recau, amb el límit màxim de 1,20 metres. En façana posterior, els cossos sortints no podran excedir de 90 cm.

   No es permeten cossos sortints tancats o semitancats.

   Els cossos sortints podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana, i vindran limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el plànol límit lateral del vol, que se situa a un metre de la mitgera.

6. Alçada reguladora màxima

   1. L'alçada reguladora de l'edificació queda fixada en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 que assenyalen el número màxim de plantes.
      L'equivalència en metres lineals és la següent:

1 planta	4,25 metres
2 plantes	7,00 metres
3 plantes	10,00 metres
4 plantes	13,00 metres

   2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de L'alçada és diferent per cadascun dels supòsits següents i independentment que el solar tingui façana a un sol vial o formi cantonada o xamfrà amb façana a dos o més vials:

      a) Si la rasant del carrer presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor a 0,60 metres, L'alçada reguladora màxima s'amidarà en el centre de la façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

      b) Si la diferència de nivells és major de 0,60 metres L'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

      c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 2,70 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de L'alçada reguladora la façana es dividirà en els trams necessaris per a que això no succeeixi. En cadascun dels trams L'alçada reguladora s'amidarà segons les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.
      Per l'aplicació d'aquestes regles s'operarà amb el conjunt de la façana desenvolupada.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

      d) En les zones regulades per alineació de vial, la planta baixa és aquella el forjat de la qual està situat entre el punt d'aplicació de l'altura reguladora (segons l'article 92, apartat 6.2) i seixanta centímetres (60 cm.) per sota.
      e) S'entendrà per forjat de la darrera planta aquell sobre el qual s'amida el sotacoberta, independentment que exhaureixi o no l'alçada reguladora màxima admissible.

3. Per sobre de L'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

   a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent i arrencant de línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima, i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. L'espai sota coberta només serà habitable si forma part de la planta inferior.

   b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana amb alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

   c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors, que s'aixequin directament sobre L'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podran excedir 1,50 metres.

   d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre L'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir els 1,80 metres si són opacs i els 2,50 metres si són transparents, reixes o similars.

   e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

   f) Els coronaments decoratius de les façanes.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

   g) Formació de la coberta i sotacoberta: En les zones regulades per alineació a vial, i per sobre del darrer forjat, la coberta i el sotacoberta no podrà tenir en el pla de la façana al carrer una alçada superior, inclòs el gruix del forjat de la coberta, de més d'un metre i vint-i-cinc centímetres (1,25 m), sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora màxima per a cada zona, en aquest pla de façana. En el punt més alt de la coberta, inclòs el gruix del forjat de la mateixa, l'alçada màxima serà de tres metres i mig (3,5 m) sobre el darrer forjat.

   h) Les terrasses construïdes com a forat en el sotacoberta se separaran un metre (1,0 m) de la façana al carrer i un metre (1,0 m) dels límits laterals entre veïns. Aquestes parts tindran el mateix tractament que la coberta inclinada.

7. Regles sobre mitgeres.

   1. Quan, com a conseqüència de diferents altures, retranquejos, profunditat edificable o altra causa, puguin sorgir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, enretirar-se la distància mesurada necessària per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

   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 en el punt de la seva intersecció sigui inferior 25º, excepte en el supòsit de substitució d'edificacions.
      En la resta de casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars per que acompleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a llindars de parcel·la corbs o trencats o parcel·les d'angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en aquest article.

   3. No podran considerar-se en cap cas com a mitgera els límits laterals del perímetre regulador, malgrat siguin perpendiculars al límit d'illa.

8. Construccions auxiliars.

    1. A l'espai lliure interior d'illa es permetran les construccions auxiliars d'una sola planta sempre que no ocupin més del 20% de la part de la parcel·la inclosa en l'espai lliure interior d'illa, amb una alçada màxima de 3 metres, mesurada a partir del punt d'aplicació de L'alçada reguladora màxima inclòs qualsevol altre element de coberta. Podrà estar adossada a la mitgera, haurà de tenir accés independents i coberta inaccessible. En cap cas no superarà una alçada de 5 metres en relació al terreny natural.

    2. En els espais lliures producte del retranqueig de l'edificació no es permetran les construccions auxiliars.

9. Tanques.

    Les tanques amb front a vials públics o a espais lliures públics es tractaran amb materials propis de façana.

    Si no es determina expressament en la regulació de zona o àrea d'actuació, L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 3,00 metres, en els espais lliures interiors d'illa i de 1,00 metres en els espais lliures generats pel retranqueig de l'edificació. Ambdues altures s'amidaran des de la cota natural del terreny al pati, si aquesta és superior a la rasant del carrer, o des del carrer, en el cas contrari.

10 Perímetre regulador.

    S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal definida en els plànols per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes hauran de quedar compreses en aquesta figura poligonal.

11 retranquejos.

    Els retranquejos de les edificacions es classificaran en retranquejos obligatoris i retranquejos permesos.

    1. Els retranquejos obligatoris s'assenyalen detalladament en els plànols de la sèrie 8 i es refereixen sempre al retranqueig de totes les plantes de l'edifici.

    2. Les modalitats de retranqueig permès són les següents:

        A) Retranqueig en tot el front d'alineació de l'illa.

        B) Retranqueig en la totalitat de les plantes de l'edifici.

        C) Retranqueig en les plantes pis.

        D) Retranqueig en plantes pis paral·lel a la mitgera.

    3. En les alineacions retranquejades de la modalitat A) el perímetre regulador de l'edificació pot admetre un desplaçament equivalent al del retranqueig, sempre que existeixi l'acord de tots els propietaris de l'illa i s'aprovi el corresponent Estudi de Detall.

    4. Les alineacions retranquejades de la modalitat B), és a dir, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, per regla general, quan acompleixin els següents requisits:

        a) Que el retranqueig s'estengui, al menys, a una longitud de 15 metres.
        b) Que el retranqueig s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
        c) No podrà modificar-se el perímetre regulador.

En ambdues modalitats, A) i B), L'alçada reguladora màxima serà la que fixen els plànols d'ordenació de la sèrie 8 i caldrà que en la seva execució es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública, mitjançant tancaments seguint l'alineació de vial.

Els retranquejos regulats en aquests dos apartats no donen lloc a cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat.

5. Els retranquejos de la modalitat C), és a dir, en les plantes pis sense retranqueig en planta baixa, es permeten quan es donin els següents requisits:

   a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 15 metres.

   b) Que el retranqueig s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera.

   c) Que la separació entre paràmetres oposats acompleixi les dimensions mínimes establertes pels patis de llums mixtes.

6. Els retranquejos de la modalitat D) s'admetran en el límit lateral del perímetre regulador i, en els altres casos, per sobre de la planta baixa i hauran d'acomplir-se les següents condicions:

   a) Que se separi a tot el llarg de la mitgera al menys 3,60 metres.

   b) Que sigui *continu* fins l'espai lliure interior de l'illa.

7. A més a més de les regles anteriors en matèria de retranquejos, regeixen les següents:

   a) Els propietaris de les finques retranquejades assumeixen les despeses del tractament com a façana de la mitgera real o possible que quedi al descobert, a excepció de que aquesta també s'hagués retranquejat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Els paràmetres propis d'ordenació en edificació aïllada són:

1. Desenvolupament del volum edificable.

   1. El màxim volum edificable permès en cada parcel·la inclosos els vols de cossos sortints, podrà desenvolupar-se en una o vàries edificacions principals i destinar-se part del volum per edificacions auxiliars.

   2. Quan en la regulació de la zona o àrea d'actuació es fixen, en funció de la grandària de la parcel·la, límits màxims al número d'unitats independents de residència o d'habitatges o número màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació en cada parcel·la, s'hauran de respectar *aquestes determinacions,* malgrat que això impliqui que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

2. Ocupació màxima de parcel·la.

   1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

   2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars.

3. Sòl lliure d'edificació.

    1. Els terrenys que quedessin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en la seva superfície, d'altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecades en la parcel·la o parcel·les.

    2. Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats.

4. Alçada màxima i número de plantes.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà sobre la planta que tingui la consideració de planta baixa.

La planta baixa se situarà entre més i menys 1 metre (1 m.) respecte la cota natural del terreny sense modificar, mesurada en el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta que tingui aquesta consideració

S'entendrà per forjat de la darrera planta aquell sobre el qual s'amida el sotacoberta, independentment que exhaureixi o no l'alçada reguladora màxima admissible.

Formació de la coberta i sotacoberta: En les zones regulades per ordenació aillada, i per sobre del darrer forjat, la coberta i el sotacoberta no podrà tenir en el pla de qualsevol façana una alçada superior, inclòs el gruix de la coberta, de més d'un metre i vint-i-cinc centímetres (1,25 m) sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora màxima per a cada zona. En el punt més alt de la coberta, inclòs el gruix de la mateixa, l'alçada màxima serà de tres metres i mig (3,5 m) sobre el darrer forjat.

Les terrasses construïdes com a forat en el sotacoberta se separaran un metre (1,0 m) de la façana al carrer. Aquestes parts tindran el mateix tractament que la coberta inclinada.

2. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

    a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30% i arrencant d'una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i quin vol no superi el màxim admès pels ràfecs.

    b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

    c) Les baranes fins una alçada màxima de 1,80 m.

    d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

    e) Els remats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

5. Separacions mínimes.

    1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals al front de la via pública, al fons de parcel·la, als seus llindars laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

    Aquestes separacions són distàncies mínimes a les que pugui situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins a plànols o superfícies reglades verticals, quina directriu és el llindar de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació inclosos els cossos sortints.

2. En el cas d'habitatges unifamiliars, les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes als llindars de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que aquesta part no sobrepassi del quinze per cent de la superfície lliure.

6. Construccions auxiliars.

1. Es permeten en aquesta mena d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge particular, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d'anàlegs.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a l'establert en la regulació de cada àrea i, en el seu cas, al que es disposa en el Pla General, en quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als llindars de parcel·la.
Amb respecte a aquest darrer paràmetre podrà adossar-se al llindar de front de vial, sempre i quan no superi 3 metres d'alçada, dintre del massís de terres i no superar la quarta part del front de façana. Respecte a la resta de llindars podrà adossar-se la construcció al llindar de parcel·la sempre que no superi la quarta part de la longitud dels corresponents llindars, la coberta no constitueixi una superfície accessible i la paret construïda al llindar es tracti com façana.

7. Tanques.

1. L'alçada màxima de les tanques serà de 0,60 metres en la seva part massissa i de fins a 1,80 metres en total la part calada o similar, amidats des de la cota natural del terreny. En els encreuaments les tanques s'hauran d'enxamfranar 8 metres.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva llargària a les alineacions i rasants d'aquests: no obstant en determinats casos es permetrà recular-les o retranquejar-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquestos casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública, hauran de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl.

8. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006)

- Per a parcel·les amb pendent superior al 30 % es reduirà el percentatge d'ocupació d'acord amb la següent taula, sempre i quan no s'indiqui el contrari en la regulació de l'àrea o sector:
  - parcel·les amb pendent superior al 30 % i inferior o igual al 60 % : reducció en 1/3.
  - parcel·les amb pendent superior al 60 % i inferior o igual al 100 %: reducció en ½.
  - parcel·les amb pendent de més del 100 %: es prohibeix l'edificació.

- L'adaptació topogràfica i el moviment de terres són actes subjectes a llicència urbanística d'acord amb el que estableix l'article 179 de la LUC.

- En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
  - Les plataformes d'anivellament interior i a les llindes, no podran situar-se a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny en cada punt.
  - Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 1:3 (alçada – base).
  - Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70 metres.
  - La separació mínima entre murs consecutius serà de quatre metres i mig (4,5 m).
  - La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES.

Article 94. Zones.

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones:

   - Residencial en illa tancada.
   - Industrial en illa tancada.
   - Residencial unifamiliar.
   - Industrial en edificació aïllada.
   - Conservació de polígons residencials.

2. El Pla General i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols de la sèrie 8 estableix per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús. A més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els corresponents paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i en les normes contingudes en la regulació de cada àrea d'actuació.

3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades:

   - Eixample
   - Suburbà
   - Consolidació
   - Substitució de l'edificació aïllada.

   Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA

Article 95. Objectius.

En aquesta zona, l'objectiu principal del Pla General és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i usos actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Article 96. Tipus d'ordenació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

2. No obstant, en els polígons pels que s'estableixi expressament en els plànols d'ordenació la condició de conservar l'ordenació existent, segons el tipus d'edificació aïllada, regiran les

condicions establertes en la regulació general d'aquest tipus d'ordenació i per la zona d'edificació unifamiliar o per la zona industrial en illa tancada, tenint en tot cas preferència les normes que regulen les àrees d'actuació.

Article 97. Les condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

   a) Parcel·la.
   b) Alçada reguladora màxima
   c) Perímetre regulador.
   d) Espai lliure interior d'illa.
   e) Façana
   f) Façana posterior
   g) Construccions auxiliars
   h) Tanques
   I) Reculades
   j) Xamfrà.

2. Els paràmetres b), c) i d), queden definits en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 sèrie 8.

   a) Parcel·la.

      1. Per modificar la parcel·lació actual, quines línies generals es reflecteixen en els plànols d'ordenació sèrie 8 escala 1/2000 que es van pensar en el trasllat a escala 1/500, serà necessària la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.

      2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície i amplada regulades en cada modalitat, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, mitjançant inscripció registral.

   b) Alçada reguladora màxima.

      1. L'alçada reguladora de l'edificació i el número de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000.

      2. No obstant, per als sòls a ordenar mitjançant Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació, aquest paràmetre queda establert en la regulació de la corresponent subzona o modalitat.

      3. Excepcionalment l'alçada màxima podrà superar-se quan la parcel·la limiti lateralment amb un edifici de superior alçada construït a l'empara d'una llicència concedida amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla. En aquest cas es permetrà construir en una franja com a mínim la de l'amplada mínima de parcel·la i com a màxim el doble de l'amplada mínima de forma paral·lela a la mitgera fins a 6 metres per sota del forjat de l'edifici veí (sense que a aquests efectes pugui computar-se la planta àtic). A continuació l'edificació s'esglaonarà en successives franges segons les condicions anteriorment descrites, fins situar-se en l'alçada fixada en els plànols d'ordenació.

   c) Perímetre regulador.

      1. Queda reflectit en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 a escala 1/2000.

      2. Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.

3. El perímetre regulador interior, en el cas de presentar angles inferiors a 60º, s'haurà d'aixamfranar en una línia de 8 metres perpendicular a la bisectriu de l'angle format.

4. No obstant, la part o parts de parcel·les situades dintre de la fondària edificable corresponent a un vial al qual la parcel·la no doni front serà considerada un annex de l'espai lliure interior d'illa i només serà edificable en planta baixa.

d) Espai lliure interior d'illa.

1. L'espai lliure interior d'illa queda delimitat en els plànols d'ordenació 8 a escala 1/2000.

2. Amb caràcter general es prohibeixen les edificacions no compreses en el supòsit a que es refereix la lletra g).

3. Per fixar les condicions i característiques d'edificació en aquest espai lliure interior d'illa, es redactarà un Pla Especial. Aquest Pla Especial serà redactat per l'Ajuntament immediatament després de l'aprovació del present Pla General.

4. Es podrà construir una o vàries plantes soterrani ocupant total la superfície del solar sempre que no es modifiqui la rasant natural del terreny en l'espai lliure interior d'illa.

e) Façana

Només tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limiti amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) Façana posterior.

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior, es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici. Els angles menors de 60º formats per façanes posteriors, s'hauran d'aixamfranar amb un plànol de 8 metres de longitud perpendicular a la bisectriu de l'angle corresponent.

g) Construccions auxiliars.

1. En l'espai lliure interior de l'illa es permetran construccions auxiliars d'una sola planta sempre que no ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa en l'espai lliure interior de l'illa.

2. En els espais lliures resultants de les reculades de l'edificació, no es permeten les construccions auxiliars.

h) Tanques.

1. L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 3 metres en els espais interiors d'illa i d'un metre en els espais lliures generats per la reculada de l'edificació.

2. Les tanques amb front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'acabar com les façanes.

i) Reculades.

1. Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòries i les facultatives.

2. Les reculades obligatòries queden fixades en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.

3. S'estableixen les següents modalitats de reculades facultatives:

   A) Reculades de la totalitat del front d'illa.

   B) Reculades de la totalitat de les plantes d'un edifici.

   C) Reculades de les plantes pis.

   D) Reculades de les plantes pis en la proximitat de les mitgeres.

   Aquestes modalitats venen regulades en l'article 92.11 de la present Normativa.

j) Xamfrà.

1. Per obra nova, la mida del xamfrà ve definida en cada modalitat.

2. Per obres de reforma quina realització afecti a la funció estructural s'indica:

   a) Obres de reforma en planta baixa amb plantes pis construïdes: es construirà xamfrà de 6 metres o 8 metres, segons correspongui per modalitat, podent-se deixar provisionalment un pilar en la cantonada pel suport de les plantes pis. Provisionalitat que desapareixerà quan per reformes en la planta 1er. pis es construeixi el xamfrà corresponent.
   Per tant en les obres de reforma en la planta baixa haurà de deixar-se l'estructura preparada per quan es construeixi el xamfrà en la planta pis.

   b) Obres de reforma en plantes pis, sense xamfrà en la planta baixa: es construirà un xamfrà de 6 metres o 8 metres segons correspongui per modalitat, podent-se utilitzar provisionalment la coberta resultant del xamfrà com a balcó. Utilització provisional que desapareixerà quan per reformes en la planta inferior es construeixi el xamfrà corresponent.

3. Quan la parcel·la a la que correspon el xamfrà sigui inferior a la mínima, i sigui edificable de conformitat amb l'apartat 2.a.2. d'aquest article, i per tant l'execució de xamfrà comportés l'afectació de més d'una parcel·la, la mida del xamfrà s'adequarà de manera que només afecti a la parcel·la de la cantonada.

Article 98. Condicions d'ús.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 22 de febrer de 2007)

S'admeten els següents usos:

a) Residencial
b) Hoteler
c) Comercial
d) Oficines
e) Educatiu
f) Recreatiu
g) Esportiu
h) Sòciocultural
i) Sanitari-assistencial
j) Industrial en les categories 1 i 2 en les situacions A, B i C.
k) Aparcament.

En les modalitats de consolidació i substitució de l'edificació s'admet també la categoria 3 en les situacions A, B i C.

Regulació d'usos en planta baixa: En parcel.les que tinguin qualsevol de les seves façanes en els carrers (o tram de carrer) que es relacionen a continuació, no es podran instal·lar, en planta baixa, noves activitats corresponents als següents usos (d'acord amb la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques – CCAE93):

- Mediació financera (CCAE93 – 65)
- Assegurances i plans de pensions (CCAE93 – 66)
- Activitats auxiliars de mediació financera (CCAE93 – 67)
- Activitats Immobiliàries (CCAE93 – 70)
- Altra activitats empresarials - empreses de treball temporal (CCAE93 - 741 i 745)
- Establiments de serveis telefònics per a ús públic – locutoris (CNAE93- 642)

Relació de carrers:

Carrer de Sant Sebastià
Carrer Xercavins
Carrer de Maximini Fornès
Carrer del Doctor Robert
Passeig de Pau Clarís
Carrer de Pere Esmendia
Plaça de Pere Esmendia
Avinguda de Barcelona
Carrer de Francesc Macià
Carrer de Rafael de Casanova
Carrer de Prat de la Riba
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Magallanes (entre carrer Sant Pere i carrer de Magí Ramentol).
Plaça del Doctor Pearson
Carrer del General Prim (entre la plaça de Pep Rovira i carrer de Balmes).
Carrer del Pintor Murillo
Carrer de Cervantes (entre Passeig de la Riera i carrer de Cal Gerrer)
Carrer de Cal Gerrer
Carrer de LLobateras
Carrer de Magí Raméntol
Plaça de l'Onze de setembre
Carrer de Sant Cugat
Baixada de Sant Joan
Carrer Sant Francesc
Carrer Sant Ignasi
Carrer de Montserrat
Plaça del Doctor Guardiet
Carrer de Mossèn Cinto
Plaça de Catalunya
Carrer de la Creu
Carrer de la Justícia
Carrer de Narcís Menard
Carrer del Vapor"

MODALITAT D'EIXAMPLE

Article 99. Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial d'illa tancada s'aplica en els sòls que s'han consolidat seguint les pautes dels tradicionals plans d'eixample.

2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix la seva expressa aplicació pels Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació previstos.

3. En general, les illes són rectangulars, amb un espai lliure interior.

4. El desenvolupament lògic de l'edificació ha de produir-se mitjançant l'addició d'una planta, sempre que no superi el límit d'alçada previst per a cada punt en els plans d'ordenació de la sèrie 8.

Article 100. Regulació d'elements característics.

1. L'amplada de la parcel·la es fixa en 5 metres. La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 75 m².

2. El límit màxim d'alçada es fixa en 13 metres que corresponen a planta baixa i 3 pisos.

3. Es construirà xamfrà de 6 metres quan a la cruïlla corresponent només falti un xamfrà per construir.

MODALITAT SUBURBANA

Article 101. Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada s'aplica en els sòls en els que l'edificació s'ha consolidat seguint antics camins sense existir una prèvia ordenació de les illes.

2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix que els Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació hauran d'observar aquestes condicions.

3. Han de mantenir-se les reculades irregulars de les edificacions.

Article 102. Regulació d'elements característics.

1. La parcel·la mínima es fixa en 75 m² i la seva amplada mínima en 5 metres.

2. L'alçada màxima es fixa en 13 metres que corresponen a planta baixa i 3 plantes pis.

3. En les cruïlles, les edificacions s'hauran d'aixamfranar 6 metres.

MODALITAT DE SUBSTITUCIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 103. Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada s'aplica en els sòls en els que s'ha desenvolupat un important procés de substitució d'edificacions aïllades unifamiliars per edificis entre mitgeres. L'objectiu del Pla rau en solucionar els diversos problemes que ha genera aquest procés de substitució, mantenint l'edificabilitat dintre de límits acceptables que permetin una expansió lògica de les diverses tipologies i tractant detalladament els punts de contacte de les mateixes.

2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix que els Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació hauran d'observar aquestes condicions.

Article 104. Regulació d'elements característics.

1. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 150 m², i la seva amplada mínima en 7 metres.

2. L'alçada màxima serà de 13 metres que corresponen a planta baixa i tres plantes pis.

3. En les cruïlles les edificacions s'hauran d'aixamfranar 8 metres.

MODALITAT DE CONSOLIDACIÓ

Article 105. Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada, s'aplica en els sòls en els que encara estigui actiu el procés de primera edificació.

2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix que els Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació hauran d'observar aquestes condicions.

Article 106. Regulació d'elements característics

1. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 100 metres i la seva amplada mínima en 6 metres.

2. L'alçada màxima permesa serà de 10 metres, que corresponen a planta baixa i dos pisos.

3. En les cruïlles les edificacions s'hauran d'aixamfranar 8 metres.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA.

Article 107. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls del nucli urbà en que predomina l'edificació industrial.

2. El Pla es planteja dos opcions de desenvolupament, segons es mantingui l'actual ús industrial o es transformi per ús residencial i d'equipaments, establint-se la regulació aplicable a cada alternativa.

Article 108. Tipus d'ordenació.

Serà d'aplicació el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial. En les cruïlles les edificacions s'hauran d'aixamfranar 8 metres.

Article 109. Condicions pel manteniment de l'ús industrial.

Mentre no es procedeixi d'acord amb el procediment regulat en l'article següent, s'observaran les següents condicions:

a) En les actuals edificacions industrials es permeten les obres de conservació, reforma interior, de substitució i d'ampliació dels actuals edificis.

   En qualsevol cas s'hauran de respectar els paràmetres següents:

   - ocupació: 90%
   - volum edificable màxim: 5 m3/m².
   - alçada reguladora màxima: 12 m.

   No s'admetran ampliacions d'edificis industrials a menys de 10 metres de les edificacions residencials existents.

b) En les parcel·les ocupades per edificis residencials podran realitzar-se obres d'acord amb les condicions fixades en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1:2000.

c) En tot cas s'admetran les obres extraordinàries de serveis higiènics obligatoris segons la legislació vigent, podent-se sobrepassar, de ser necessari, les condicions de l'apartat a).

Article 110. Condicions per la transformació de l'ús industrial.

a) S'haurà d'elaborar un Pla Especial.

b) S'haurà d'assegurar la continuïtat de les línies de comunicació viària actual. La superfície adscrita a la vialitat no podrà reduir-se.

c) Serà d'aplicació les condicions d'edificació de la zona residencial en illa tancada, modalitat suburbana.

d) Seran d'aplicació les condicions d'ús de la mateixa zona, no admetent-se l'ús industrial de 2a. i 3a. categoria.

Article 111. Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

a) Indústria en les categories 1a., 2a., 3a. i 4a. en les situacions A, B, C i D.
b) Comercial
c) Oficines
d) Esportiu
e) Residencial en la modalitat d'un habitatge afecta a cada instal·lació industrial.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Article 112. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls en els que s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.

2. És objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

Article 113. Tipus d'ordenació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada

Article 114. Condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

   a) parcel·la
   b) ocupació màxima
   c) alçada reguladora màxima
   d) separacions mínimes
   e) construccions auxiliars.
   f) intensitat d'edificació.

   a) Parcel·la.

      1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva façana mínima en 12 metres.

      (MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 31 de juliol de 2001)

      2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla mitjançant certificació d'inscripció registral.
         En aquest cas les condicions d'edificació seran les següents:
         a) Reducció proporcional dels coeficients a l'amplada o a la superfície o a la profunditat , podent-se aplicar el de valor menor. En cap cas dit valor s'adoptarà inferior a 0,50.
         b) a efectes de càlcul dels coeficients es considera:
            - superfície mínima: 400 m².
            - amplada mínima: 12 m.
            - profunditat mínima: 33,3 m.

      3. En el cas de ser adjacents amb parcel·les edificades en mitgera, les edificacions s'hauran d'aparellar.
         Per fixar les condicions de l'aparellament s'haurà de formular proposta detallada de la solució plantejada.

b) Ocupació màxima
L'ocupació màxima es fixa en 40% de la parcel·la.

c) Alçada reguladora màxima.
L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.

d) Separacions mínimes.
1. Les separacions amb el límit a vial es fixa en 5 metres.

2. La resta de separacions seran de 3 metres.

e) Construccions auxiliars.

1. L'ocupació en superfície per aquestes construccions es fixa en el 5% de la parcel·la.

2. L'alçada màxima serà de 3 metres.

f) Intensitat d'edificació.

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·les en 0,50 m² t/m² s.

Article 115. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

a) L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar.

b) Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m². de superfície de sostre edificat.

c) Ús industrial.

Categoria permesa	1a. i 2a.
Situació	A i B
Densitat de potència	0,05 Kw/m²
Límit potència màxim	5 Kw.
Nivell sonor	40 db (dia) 30 db (nit)
Grau d'intensitat segons nomenclàtor	1

ACTIVITATS ADMESES EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

CLASSIFICACIÓ DECIMAL	ACTIVITAT
-	Magatzem materials de construcció
-	Artesania - elaboració artesana
383	Automòbils - tallers reparació elèctrics i mecànics, categoria I, II i III, màxim 100 m²
477-22	Cambres frigorífiques de menys de 50 m3. Grups fred industrial, establiments que facin ús d'aparells amb menys de 1.500 frigories/hora.
-	Bars, cafeteries i restaurants
-	Carnisseries i peixateries
252-1	Fusteria mecànica amb serra cinta, de fins 100 cm. i un màxim de 3 màquines.
351-2	Serralleria, fontaneria i electricitat
612-41	Drogueries, venda al detall.
321-2	Dipòsits de fuel-oil, gas-oil segons normes CAMPSA, soterrats capacitat màxima 2 m3.
281	Arts gràfiques, impremta sense linotípia
282	Activitats que comprenguin la segona transformació de la fusta, amb un màxim de 3 màquines o amb serra cinta fins 100 cm., excloent-se treball d'envernissat i utilització de productes inflamables.
339-24	Mosaics - fabricació sense moles o serra de tall.
611-118	Pintors. Tallers sense aerògraf ni material inflamable.
612-14	Fleques - pastisseries amb obrador.
32	Dipòsits de propà segons Reglament G.L.P. soterrats. Capacitat màxima 2,5 m3. Tapissers - reparació manual
36	Tallers mecànics, sense màquines ni ferramentes ràpides de tall ni estampació Tallers d'activitats artesanals. Màxim 150 m²
277	Bugaderies que utilitzen dissolvents no inflamables. Tèxtil, operacions artesanals de brodat, tricotosa, pantaloneres, jaqueteres, etc.
332	Vidre, tallat i polit

CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 116. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls en els que s'han construït instal·lacions industrials, sense continuïtat de l'edificació deixant espais intermedis.

2. És objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de parcel·lació i edificació actuals.

Article 117. Tipus d'ordenació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Article 118. Condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:
   a) Parcel·la.
   b) Ocupació màxima
   c) Alçada reguladora màxima
   d) Separacions mínimes
   e) Volum màxim.

a) Parcel·la

1.La parcel·la mínima per indústries que se situïn de manera independent es fixa en 1000 m².

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 29 de juny de 1999)

2.La parcel·la mínima per a naus que es situïn conjuntament en filera serà de 400m2. Dites construccions, així com les segregacions de les parcel·les es podran realitzar sempre que quedin amb front a vials públics reflectits en aquest Pla General d'Ordenació.

A través d'un Pla Especial es podrà incorporar nova vitalitat pública amb els mateixos criteris i paràmetres que van donar origen als existents.

En aquells polígons industrials en que els respectius Plans Parcials estableixin una zonificació específica, qualsevol alteració d'aquesta requerirà una modificació del Pla Parcial.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa segons la taula següent:

parcel·la < 3.000 m²	60%
parcel·la > 3.000 m²	70%.

L'ocupació màxima en el cas de les parcel·les del punt 2 del paràgraf anterior serà del 70%.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 29 de juny de 1999)

c) Altura màxima

L'altura màxima per a les edificacions aïllades serà de 15m.

L'altura màxima per a edificacions que se situïn conjuntament o en filera serà de 9,75 m. "

Els Plans especials que puguin desenvolupar aquells casos que així ho requereixin, incorporaran els següents paràmetres:

- amplada mínima dels nous vials: 15,-m, amb calçada mínima de 10,-m i voreres de 2,5m a cada banda.

- en cap cas s'admetran vials en cul-de-sac

- caldrà justificar un estàndard mínim de places d'aparcament corresponent a una per cada 100,-m2 de sostre

d) Separacions mínimes.

La separació mínima respecte als límits es fixa segons la taula següent:

Parcel·la inferior a 3.000 m² 5 m. a vial i 3 m. a la resta de límits.
Parcel·la de més de 3.000 m² 7 m. a vial i 5 m. a la resta de límits.

Les separacions mínimes respecte a les parcel·les del punt 2 de l'apartat a) seran de 7 m. respecte a vial, i pel que es refereix a límits de parcel·la, atenent que no es zonifiquen expressament les àrees on es puguin localitzar agrupacions d'edificis industrials sinó que es permeten en qualsevol terreny amb la qualificació d'indústria aïllada, serà necessari que els extrems de cada agrupació mantinguin la separació general de 3 m. a les parcel·les veïnes, amb la finalitat de que el conjunt del volum agrupat s'integri en el sector que les envolta com un edifici aïllat.

No obstant, es podrà edificar fins als límits de parcel·les contigües, sempre i quan, es redacti un Estudi de Detall que asseguri i vinculi les futures edificacions en dites parcel·les al mateix tipus d'ordenació per que el resultat final sigui el mateix.

e) Volum màxim

El volum màxim edificable es fixa en 8 m3/m².

f) Construccions auxiliars.

En l'espai lliure de separació i el límit de propietat podran ubicar-se petites edificacions en particular dedicades a estacions transformadores amb les següents possibilitats de situació:

1. Possibilitat de situar-les en la línia o no de carrer envaint la franja frontal de separació mínima reglamentària en front a vial.

   1.1. Alçada màxima de 3 metres per sobre de la rasant de la vorera. Excepte per estacions transformadores que podrà ser de 4,50 metres per sobre de la rasant de la vorera.

   1.2. Longitud màxima de la façana: 4,50 m.

   1.3. L'ocupació màxima és del 5% de la superfície no edificada.

   1.4. Coberta plana.

1.5. Disseny adequat: parets de totxo a una cara vista o bé arrebossada i pintada d'acord amb la resta de l'obra de l'edifici industrial corresponent o bé arrebossades i lliscades.

2. Possibilitat de situar-les envaint la franja de terreny lateral de separació mínima reglamentària, sense envair la franja frontal front al vial. En aquesta situació es podrà edificar vora la partió veïna, sempre que no excedeixi de 1/4 de la seva longitud i la seva alçada màxima de 3 metres amidada des de la cota natural del terreny.

   Respecte a les ampliacions d'edificacions industrials existents, l'ocupació màxima serà la que li correspongui per mida de parcel·la i respecte a les separacions mínimes es mantindran les mateixes de l'edifici que s'ampliï.

Article 119. Condicions d'ús.

L'ús industrial s'admet en les categories 1a., 2a., 3a., 4a. i 5a. en la situació A, B, C, D i E.

S'admet l'ús residencial d'un habitatge per cada parcel·la, vinculada a l'activitat industrial.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 12 de juny de 1995)

S'admet com ús compatible l'ús d'estocatge i exposició a l'aire lliure.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA DE CONSERVACIÓ DE POLÍGONS RESIDENCIALS.

Article 120. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls en els que les edificacions actuals arriben fins a nivells d'edificabilitat o presenten característiques d'ordenació que no permeten una ampliació.

2. L'objectiu del Pla consisteix en la conservació de les actuals estructures si bé poden reestructurar-se els espais lliures, equipaments i vialitat.

Article 121. Condicions generals.

1. Poden autoritzar-se obres de conservació i reforma interior de les edificacions.

2. No s'admeten l'ampliació de les actuals edificacions ni la construcció de nous edificis.

3. Com a excepció a la regla anterior, poden autoritzar-se la remodelació de plantes baixes, espais lliures i equipaments. No obstant, serà necessari redactar un Estudi de Detall que englobi com a mínim la meitat del territori de l'àrea d'actuació o com a mínim, la totalitat de les edificacions englobades en una mateixa promoció.

4. Pot autoritzar-se la substitució puntual de l'edificació, sense que el volum de la nova edificació pugui superar el construït actualment i essent d'aplicació en tot cas el nivell d'edificabilitat neta respecte d'illa i parcel·la que s'estableix en la regulació de la respectiva àrea d'actuació.

Article 122. Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

a) Residencial en la modalitat d'habitatges
b) Comercial.
c) Oficines
d) Indústria en categoria 1a. i 2a. en situació A i B.
e) Sanitari-assistencial
f) Recreatiu.
g) Socio-cultural.
h) Esportiu.
i) Hoteler.

CAPÍTOL NOVÈ. ALTRES PRESCRIPCIONS COMUNS

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 22 de febrer de 2007)

Article 123. Prescripcions sobre aparcaments i condicions d'habitabilitat dels habitatges

1. Prescripcions sobre aparcaments.

Definició:

- S'entén per "estacionament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
- Es designen amb el nom de "aparcaments", els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Tipus d'aparcament en els edificis:

- Els aparcaments en els edificis es classifiquen, en funció de la seva capacitat en nombre de vehicles, en els següents grups:
  - Grup A: de 6 a 40 vehicles.
  - Grup B: de 41 a 100 vehicles.
  - Grup C: de 101 a 300 vehicles.
  - Grup D: de més de 300 vehicles.

Previsió de places d'aparcaments en els edificis:

- Els edificis de nova planta hauran de projectar-se perquè comptin amb aparcaments, en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobres, illetes i voreres.
- Les places mínimes d'aparcament que hauran de preveure's són les següents:

  a) Edificis d'habitatges:
  - En sòl urbà, una plaça per cada 80 m2 de sostre residencial, tot referit a superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per habitatge, tret de les promocions sotmeses a Règim Jurídic d'Habitatge Protegit, que hauran de preveure una plaça per cada habitatge projectat.
  - En sòl urbanitzable, objecte d'un Pla parcial, les que fixin el mateix, amb el límit mínim d'una plaça almenys, per cada cent metres quadrats (100 m2) d'edificació (sup. construïda).
  - En sòl urbà, objecte d'un Pla especial de reforma interior o de millora urbana, les que es fixin en el mateix amb un mínim del menor establert per a cada ús en el present article. En aquests casos, part de les places resultants es podran ubicar en aparcaments subterranis fora de l'ocupació de l'edificació.

  b) Edificis públics o privats per a oficies, despatxos, bancs i similars; o edificis que incloguin oficines, despatxos, bancs i similars:
  - Una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m2) de superfície construïda dedicada a oficines o despatxos, bancs o similars.

c) Edificis amb locals comercials al detall, grans magatzems de venda i instal·lacions esportives:
   - Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de quatre-cents metres quadrats (400 m2) construïts, hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m2) de superfície construïda.

d) Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:
   - En indústries una plaça d'aparcament per cada 150 m2 de superfície construïda.
   - En magatzems una plaça d'aparcament per cada 500 m2 de superfície construïda

e) Teatres, cinematògrafs, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris i anàlegs:
   - Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i en allò que excedeixi de cinc-centes localitats d'aforament, una plaça per cada deu localitats.

f) Hotels, residències i similars:
   - Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
   - Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
   - La resta, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

g) Clíniques, sanatoris, hospitals:
   - Una plaça d'aparcament per cada sis llits.

h) Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs:
   - Una plaça d'aparcament per cada dos-cents metres quadrats (200 m2) en aquells locals de superfície superior a mil sis-cents metres quadrats (1.600 m2).

i) Centres d'estudis superiors:
   - Una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m2) de superfície construïda.

j) Tallers de reparació de vehicles:
   - La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers, en els de vehicles de quatre o més rodes; en les de motos i similars, la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers. No obstant això, s'admetrà descomptar la superfície equivalent al nombre de places acreditades de propietat i de lloguer en l'equivalència d'una plaça per vint metres quadrats, en un radi de tres-cents metres des del taller.

k) Àrees de càrrega i descàrrega en edificis amb els destins dels epígrafs C i D:
   - En tot edifici o local comercial o industrial amb una superfície útil superior a vuit-cents metres quadrats (800 m2) i menor de mil cinc-cents metres quadrats (1500 m2) es preveurà un àrea de càrrega i descàrrega de, com a mínim, tres per vuit metres (3x8 m).
   - En tot edifici o local comercial o industrial de més de mil cinc-cents metres quadrats útils (1.500 m2), es preveurà un àrea de càrrega i descàrrega de, com a mínim, tres per deu metres (3x10 m).

Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis:

- Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant dels diferents usos.
- Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats en l'article anterior, hauran de preveure's les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.
- Allò disposat en l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti de "indústries", per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, serà precís que l'augment signifiqui una major disponibilitat de superfície útil superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.
- També s'aplicaran les regles sobre previsions d'aparcaments en els casos de modificació o instal·lacions que comportin canvi d'ús, i, en conseqüència, hauran de preveure's les places corresponents al nou ús.
- Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i pugui atenir-se al previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats pròxims, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici. A aquest efecte, caldrà justificar la vinculació de les places d'aparcament en edificis o aparcaments veïns, sempre i quan es trobin a menys de 300 m. de l'edifici a servir i l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.
- L'Ajuntament podrà alliberar totalment o parcial del compliment de les previsions d'aparcament en les condicions establertes quan això resulti aconsellable ateses les següents circumstàncies o altres anàlogues:
    - Condicions d'accessibilitat determinades per les característiques físiques de la xarxa viària del sector (dimensions de voreres, caràcter peatonal, amplada de vials...).
    - En cas de rehabilitació integral o a les característiques de l'edificació actual que es conservin, atenent especialment el seu grau de consolidació i la concurrència d'algunes de les condicions assenyalades en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni o normatives de conservació.
    - En general, qualsevol altra circumstància que no permeti la seva ubicació en el propi edifici o en terrenys ocupables en subsòl de la pròpia finca o quan per a això fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.
    - Per això serà necessària la petició expressa de l'interessa't a l'Ajuntament, a la qual acompanyarà la documentació acreditativa de la concurrència de les indicades circumstàncies. Aquest tràmit podrà fer-se amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres i, en qualsevol cas, abans de la concessió de la llicència.
    - Quan sigui presumible que pugui interferir l'ús públic del subsòl per infraestructures existents o previstes, o afectar jaciments arqueològics, o incidir sobre les condicions geològiques o el nivell freàtic de l'entorn, l'Ajuntament exigirà l'aportació dels estudis oportuns, amb interrupció del termini previst per a l'atorgament de la llicència.
    - No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament en la parcel·la. Només en casos degudament justificats es podran autoritzar parcel·lacions que per les condicions físiques de les parcel·les resultants puguin significar una disminució de les places efectives d'aparcament exigides per aquesta Ordenança.
    - Al efecte del compliment de les previsions d'aparcament en els edificis, no computaran les places sotmeses a règim d'explotació horària o rotació. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització d'aparcaments sotmesos a règim de regulació horària o rotació per raons justificades d'accessibilitat o de regulació del trànsit rodat i peatonal.
    - En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera de nova planta, no s'admetrà, llevat dels casos degudament justificats (ateses les característiques de la zona i del vial), més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del conjunt, per cada trenta metres (30 m) de façana o fracció.

- La titularitat dels aparcaments que, reunint les requerides condicions d'interès públic, s'executin en el subsòl d'equipaments, serà única i indivisible amb l'objecte de no condicionar el destí previst per aquests sòls. L'administració municipal podrà exigir que l'autorització de l'aparcament en la que consti aquesta condició i les que garanteixin l'execució de l'equipament, sigui inscrita en el Registre de la Propietat.

Accessos per a vianants:

- S'entén per accés de vianants l'espai destinat a aquesta finalitat, que comunica directament a l'exterior.
- Els aparcaments del Grup A han de tenir, com a mínim, un accés de vianants, els dels grups B i C n'han de tenir dos, i els del Grup D n'han de tenir tres.
- Tots els aparcaments han de disposar de vestíbuls d'independència en l'accés a les escales del immoble, als ascensors o a d'altres sectors, així com de senyalització d'evacuació i mitjans de protecció contra incendis. Les característiques de protecció contra incendis i de la senyalització seran les que s'estableixen a la NBE-CPI-96 i les disposicions posteriorment aprovades.
- En els aparcaments del Grup A, la porta d'accés de vehicles es podrà considerar com accés de vianants sempre que sigui possible la seva fàcil obertura manual des del interior i disposi d'obertura de ventilació, en la seva part superior, d'un mínim de 1 m2. Es considerarà que disposa de fàcil obertura manual quan existeixi una porta abatible d'eix vertical integrada en la porta de vehicles, amb sistema d'obertura interior manual permanentment accionable.
- En els aparcaments dels Grups B i C, almenys un dels accessos es farà directament a l'exterior, separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 100 cm.
- En els aparcaments dels Grup D, almenys dos dels accessos es faran directament a l'exterior, separats de l'accés de vehicles o adequadament protegits i amb una amplada mínima de 100 cm.

Accés de persones amb mobilitat reduïda:

- Per facilitar l'accés de persones amb mobilitat reduïda als aparcaments públics, serà precís que la planta on s'estableixi la reserva de places, es doti d'un ascensor adaptat o bé d'una rampa amb una amplada mínima de noranta (0,90 m) i dos passamans superposats a cotes compreses entre 0,75 i 0,85 m i 0'90 a 0,95, respectivament. El pendent d'aquestes rampes no serà superior al 12 per 100 en trams continus de tres metres (3 m) amb replans horitzontals d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) de longitud com a mínim.

Accessos de vehicles:

- El nombre d'accessos per a vehicles des de l'exterior es regirà per la taula següent:

	Nombre mínim d'accessos	Amplada mínima (m) (4)	
Grup A	1	3	(1)
Grup B	1	5,4	(2)
Grup B (alternativament)	2	3	(3)
Grup C	2	3	(3)
Grup D	3	3	(3)

1. Per a accessos utilitzats alternativament en un o altre sentit de circulació.
2. Per a accessos utilitzats simultàniament en un o altre sentit de circulació
3. Per a un sol sentit de circulació (entrada i sortida independents).
4. Aquestes amplades hauran de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, almenys en els quatre primers metres a partir de l'entrada (límit amb la via pública).

En els aparcaments amb accés des de carrers de menys de 12 metres d'ample, l'amplada mínima de 3 m. assenyalada en el quadre serà de 4 m. en tots els grups, almenys en els quatre primers metres a partir del límit amb la via pública.

- En els aparcaments dels Grups C i D, l'Ajuntament podrà exigir que s'incrementi el nombre d'accessos sobre els mínims previstos en l'Ordenança amb objecte de millorar les seves condicions de seguretat la incidència en el trànsit rodat dels vials immediats.

Altres condicions dels aparcaments:

- En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçaments de totes i cadascuna de les places i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com els aparcaments i garatges-aparcaments.
- En executar els projectes, se senyalitzaran sobre el paviment els emplaçaments de cadascuna de les places i passadissos, així com el camí que pot recórrer l'usuari com a vianant per evitar-li el risc d'atropellament. Aquest itinerari s'haurà de reflexar també en els plànols del Projecte.
- Els accessos que donin a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptives per advertències de vianants i vehicles.
- L'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de trànsit, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
- Quan per raons del tipus d'aparcament, els accessos es poguessin col·locar en vies o espais públics de caràcter de prioritat invertida (prioritat per als vianants), haurà d'adoptar-se una disposició dels mateixos que garanteixi, en qualsevol cas, una amplada mínima en superfície de tres metres lliures per a la circulació de vianants.
- S'admet la utilització de plataformes d'aparcament com a sistema d'optimització de les places, quan l'aparcament de nova construcció prevegi aquest sistema, tant en el càlcul de sobrecàrregues com en les condicions d'accessos i seguretat. Aquesta instal·lació haurà d'estar degudament legalitzada pels Serveis d'Indústria de la Generalitat de Catalunya o Entitat d'Inspecció i Control degudament acreditada per la Generalitat de Catalunya. En els ja construïts, només s'admetran en la planta inferior, recolzats directament sobre la solera, sempre i quan es justifiqui facultativament l'estabilitat de l'estructura i sempre que el projecte d'instal·lació contempli aquesta incidència i es compleixin la resta de condicions establertes per a la totalitat de l'aparcament.

Superfície computable:

- Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb els articles d'aquesta Ordenança hauran de referir-se en quant a la "superfície total construïda", a la compresa en aquesta, no només la del local destinat a l'activitat que es consideri, sinó també la dels serveis, magatzems i altres annexos de la mateixa.

Superfície de la plaça:

- Els vint metres quadrats (20 m2) per plaça d'aparcament o garatge-aparcament definits en aquesta Ordenança correspondran a superfície útil del local (superfície de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments), amb exclusió de les superfícies destinades a serveis i instal·lacions que s'ubiquen en aquests aparcaments.
- Cada plaça de garatge-aparcament disposarà de dimensions lliures mínimes de 2,20 per 4,50 metres, mesurats entre pilars, si s'escau, i, en el cas en que un o més costats sigui paret, l'amplada mínima serà de 2'40 m. lliures. S'admetrà un 25 per 100 de places de 2 per 4 metres (2'20 m. x 4'0 m. si un dels costats és paret), que es grafiaran en el Projecte d'edificació com places reduïdes (R).
- En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà precís reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés i el més pròxim possible al mateix, almenys una plaça per cada cinquanta de la seva capacitat total, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. La seva amplada mínima serà de 3,30 m.

Alçada lliure mínima:

- Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts de dos metres vint centímetres (2,20 m), que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions anàlogues en les zones de circulació.
- En l'exterior s'indicarà l'alçada màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior en trenta centímetres (0,30 m) a l'alçada lliure de pas del local i accés al mateix.
- La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà tal que pugui accedir-se a totes elles directament.

Rampes i accessos:

- L'amplada mínima dels accessos alternativament en un o altre sentit de circulació, que donin a carrers de menys de dotze (12) metres d'ample, serà de quatre (4) metres en el seu tram inicial. En la resta de casos serà de tres metres (3 m).
- Els accessos utilitzats alternativament en un o altre sentit de circulació hauran de disposar de senyalització adequada.
- Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al lliure pas dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació simultània, haurà de disposar-se un sistema de senyalització adequat.
- Les rampes on els vehicles hagin de circular en els dos sentits tindran un ample suficient no inferior a cinc metres per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides per aquelles sobrepassin la capacitat de quaranta (40) places d'automòbil.
- El pendent de les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt màxim. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el seu radi de corbatura, mesurat en l'eix del carril de circulació, serà superior o igual a sis metres (6 m). En els quatre metres de profunditat immediats als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzats com a sortida al carrer.
- En matèria de prevenció d'incendis es donarà compliment a allò disposat en la NBE-CPI-96 i disposicions posteriors.
- Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics, qualsevol que fos la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant la resta d'hores serà obligatori el servei permanent de guarda.

Ventilació i il·luminació:

- El sistema de ventilació estarà projectat i es dimensionarà per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5 per 100 de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà d'ésser al menys d'un 8 per 100.
- Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 18 m3/hora per metre quadrat de superfície.
- El aparcaments dels Grups B, C i D, a més del seu accés, tindran ventilació directa a l'exterior o a través d'un pati de superfície no menor a la indicada en el quadre següent:

Nombre de plantes de l'edifici	Superfície
Fins a tres	5 m^2 per cada 1.000 m^2 o fracció de la major planta servida
Fins a cinc	7 m^2 per cada 1.000 m^2 o fracció de la major planta servida
Fins a set	9 m^2 per cada 1.000 m^2 o fracció de la major planta servida
De set en endavant	11 m^2 per cada 1.000 m^2 o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

- Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb ràfec de material resistent al foc de trenta centímetres (30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior del dintell i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) sobre la mateixa. Aquest ràfec podrà ubicar-se en l'interior del pati.
- El nivell d'il·luminació a assolir en el garatge-aparcament serà, com a mínim, de quinze (15) lux entre la plaça d'aparcament i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de cinquanta (50) lux en les entrades.

2. Prescripcions sobre habitabilitat dels habitatges.

Superfície computable:

- La superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m). Per tant, perquè una superfície computi com a útil ha de tenir una alçada igual o superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

Dimensions mínimes de les estances:

- Les sales han de tenir una superfície útil contínua de catorze metres quadrats (14 m2), que s'incrementarà en quatre metres quadrats (4 m2) si té la cuina incorporada. Haurà de poder-se inscriure un quadrat de tres x tres metres (3 x 3 m).
- La superfície mínima del dormitori doble principal és de deu metres quadrats (10 m2). S'haurà de poder inscriure un cercle de dos metres seixanta centímetres (2,60 m2).
- La superfície mínima del dormitori doble és de vuit metres quadrats (8 m2) i la del dormitori individual sis metres quadrats (6 m2.). S'haurà de poder inscriure un cercle de dos metres quaranta centímetres (2,40 m2) en el cas del dormitori doble i de dos metres (2'00 m.) en el cas del dormitori individual.
- L'amplada mínima del vestíbul és de 1,20 m.
- L'amplada mínima dels passadissos és de noranta centímetres (0,90 m2).
- L'amplada mínima de les portes d'entrada dels habitatges, de les sales i dels dormitoris de vuitanta centímetres (0,80 m).

Il·luminació i ventilació d'estances

- La superfície mínima d'il·luminació i ventilació en sales i dormitoris és d'1/8 de la seva superfície en planta.
- Les cuines tindran ventilació directa a l'exterior mitjançant una finestra amb una superfície mínima d'1/10 de la seva superfície en planta o mitjançant un pati de ventil·lació d'ús exclusiu per a cuines de 0,8 m2 de secció constant o mitjançat ventilació mecànica que asseguri entre 1,2 i 2,2 renovacions d'aire per hora. Aquesta ventilació és independent de l'extracció de fums de cuina, que serà sempre amb conductes específics.
- Els banys interiors ventilaran per patis de ventil·lació exclusius per a banys de 0,4 m2 de secció constant, o mitjançant shunt o ventilacions forçades a través de conductes que assegurin entre 3 i 5,2 renovacions d'aire per hora.

Bugaderia i estenedors

- Tot habitatge ha de disposar d'espai per a rentar la roba, que constarà com a mínim de l'espai per la rentadora elèctrica i la instal·lació corresponent. L'espai podrà ésser exterior a l'habitatge en estances específiques, interior a l'habitatge en estança separada o integrada a la cuina, en aquest cas amb l'increment de mig metre quadrat (0,5 m2) sobre la superfície mínima. No s'admetrà la instal·lació de la rentadora ni l'assecadora en balcons o cossos oberts o semi-tancats.

- Així mateix tot habitatge unifamiliar o plurifamiliar ha de disposar d'espai per assecar la roba: en estenedors comuns al terrat, no visibles des del carrer, en façanes en interior d'illa, o en instal·lació interior a l'habitatge, preferiblement al costat de la rentadora. En el cas d'integració a la cuina, amb l'increment de mig metre quadrat (0,5 m2) sobre la superfície mínima de la cuina i d'un metre quadrat (1 m2) en el cas d'integració de rentadora i assecadora. L'assecadora tindrà sortida directa d'aire a l'exterior o instal·lació de desguàs per a l'aigua de condensació.

Superfície mínima dels habitatges:

- Els habitatges resultants d'ampliació i de rehabilitació hauran de complir el Decret 259/2003 d'21 d'octubre sobre els requisits mínims d'habitabilitat per a habitatges nous, en els edificis d'habitatges.
- Els habitatges de nova construcció o resultants de canvi d'us, hauran de complir també els requisits mínims de les taules següents:

Programa mínim pels habitatges amb cuina independent, de nova construcció o per canvi d'ús (superfície útil en m^2):

Habitatge	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet +4 habit
Cuina	4	6	6	8	8
Sala menjador	14	16	18	20	22
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	3	3
Aseo (wc + lavabo)	-	-	1,5	-	-
Dormitori 1	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	8	8	8	8
Dormitori 3	-	-	8	8	8
Dormitori 4	-	-	-	8	8
Dormitori 5	-	-	-	-	8
Rebedor	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	1,5	3	3
Superfície útil mínima estances principals	31	43	59	74	84
Superfície útil mínima total	40	50	63	78	90

Programa mínim pels habitatges amb cuina integrada, de nova construcció o per canvi d'ús (superfície útil en m^2):

Habitatge	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet +4 habit
Sala/menjador	18	20	22	24	26
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	3	3
Bany petit (wc + lavabo)	-	-	1,5	-	-
Dormitori 1	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	8	8	8	8
Dormitori 3	-	-	8	8	8
Dormitori 4	-	-	-	8	8
Dormitori 5	-	-	-	-	8
Rebedor	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	1,5	3	3
Superfície útil mínima estances principals	31	41	57	70	80
Superfície útil mínima total	40	50	60	74	90

Ocupació màxima per habitatge

- L'ocupació màxima per habitatge s'estableix en una persona per cada 10 m2 de superfície útil.
- No s'admetran empadronaments per sobre d'aquest valor, excepte en el cas d'una única unitat familiar.

Article 124. Àrees d'actuació i gestió.

1. Aquest Pla General delimita en sòl urbà àrees d'actuació als efectes de facilitar la gestió urbanística conjunta.
   Excepte quan expressament es prevegi una altra cosa en la regulació de l'àrea d'actuació, la delimitació de l'àmbit territorial d'una Unitat d'Actuació constitueix així mateix la delimitació de la unitat reparcel·lable.
   En aprovar-se aquest Pla queda delimitada la unitat d'actuació produint-se els efectes previstos en l'article 98 de la Llei del Sòl.

2. Quan les determinacions d'aquest Pla General s'hagin de desenvolupar en Plans Especials correspondrà a aquests fixar els polígons o unitats d'actuació.

3. Quan com a conseqüència de l'execució de les determinacions sobre sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris procedeixi la imposició de contribucions especials la delimitació de l'àrea d'actuació constitueix normalment així mateix el polígon per l'aplicació d'aquestes exaccions. Qualsevol alteració s'haurà de justificar expressament.

CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ.

SÒL URBÀ.

Article 125. Àrea d'Actuació1.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable en la de zona Residencial Unifamiliar.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8, el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través d'un Estudi de Detall d'acord amb les següents característiques:
   Estudi de Detall 1.1. Aprovat definitivament 31-10-85.
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus B.
   b) La superfície delimitada és de 9.485 m²
   c) La intensitat de l'edificació es fixa en 0,75 m²st/m² sòl.
   d) S'ha de reflectir, precisant la seva localització, l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General, quina superfície és de 1.611 m², que serà de cessió gratuïta.
      Existeix una superfície de 3.122,25 m² destinada al Sistema General Viari, el qual s'ha d'obtenir a través del sistema d'expropiació forçosa.
   e) L'ocupació màxima es fixa en el 30%.
   f) S'estableix, a més a més, la següent Condició Addicional.
      Pot optar-se també pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineació vial, essent aplicable en aquest cas les condicions d'edificació de la zona d'edificació en illa tancada, sense perjudici de les fixades en els paràgrafs anteriors d'aquest número.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 28 de juliol de 1.999)

3.
   a) La modificació que es presenta proposa una edificació de Planta Baixa i tres pisos dins d'un gàlib edificatori sobre rasant que es separa en planta 2,50 metres de l'alineació corresponent al Vial de Penetració Sud, 3 metres del Passeig de les Torres i respecte a les parcel·les veïnes es manté a 5 metres. Aquest gàlib, amb una fondària de 15 metres, es manté per sota del 40% d'ocupació de manera sobrada.

      També es contempla l'existència d'una planta sota coberta o planta Golfes. La coberta serà inclinada amb una pendent del 30%.

      Els voladissos i ràfecs podran sobrepassar el gàlib edificatori 1,20 metres, Els ràfecs dels testers volaran un màxim de 0.90 metres.

      També es proposa una ampliació d'aquest gàlib sota rasant per fer possible l'existència d'un soterrani d'aparcaments sota l'espai privat. Aquest gàlib es separa 3 metres de la zona verda.

      L'accés al soterrani d'aparcaments es preveu des de la calçada lateral del Vial de Penetració, aprofitant l'avantatja que suposa la circulació en un sol sentit, i la baixa densitat de trànsit de l'esmentada calçada. S'ha donat prioritat a fer l'accés per aquesta banda ja que l'altra possibilitat, que era pel Passeig de les Torres, representava un tall entre l'edificació i l'espai lliure i semblava col·locar-se massa pròxim a la cantonada entre els dos vials.

      A la planta sota coberta, el sostre edificable computarà a partir de 1,80 m. d'altura.

      Les terrasses ubicades a la teulada respectaran les separacions mínimes de 1 m. a l'extrem del plànol de coberta i 1 m. entre elles i no interrompran els careners.

La cota de referència de l'Altura Reguladora serà la cota de nivell +124 (plànol núm. 5). La planta baixa es situarà com a màxim 1 metre per sobre o per sota d'aquell nivell.

L'Altura Reguladora serà de 13 m., corresponent a PB + 3 P. L'altura lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m. i la de la planta baixa serà de 2,75 m., excepte en el sac d'habitatge que podrà ser de 2,50 m.

La proposta també contempla una zona de jardí urbà a la banda sud-oest de l'edificació, delimitada per una paral·lela a 3 m. al gàlib sota rasant, al Passeig de les Torres, el carrer Miquel Servet i un pas d'accés al sòl privat, de d'aquest darrer carrer, amb una amplada lliure de 3 metres.

La resta del sòl i el sobrant del gàlib té la consideració de verd privat.

Usos de la planta sota coberta

La planta golfes es destinarà a les següents finalitats:

- Contenir les dependències i elements comuns de l'edifici com: cambres de maquinària i ascensor, cambra de bombes de calor o aparells d'aire condicionat.
- Part del programa dels habitatges i/o locals, de la planta inferior amb les següents condicions:

Els espais d'ús comú i el vestíbul dels habitatges i/o locals, despatxos, etc. Estaran obligatòriament a la planta inferior.
La última parada dels ascensors estarà obligatòriament a la planta inferior.

Construccions damunt la coberta i Protecció de façanes

Damunt la coberta definida per l'article 13 podran sobresortir les xemeneies i conductes d'evacuació de fums, gasos cremats i aire viciat, les antenes de TV i ràdio, els parallamps i els coronaments de caràcter estrictament decoratiu de les edificacions.

En les antenes de TV o ràdio, no estan compreses les antenes parabòliques de diàmetre superior a 1 m. ni les antenes d'altres tipus (telefonia mòbil, radioemissors, etc.) la dimensió de les quals en qualsevol sentit i/o direcció superi els 180 cm.

Els elements tècnics de les instal·lacions que superin la dimensió dels quals es descriuen en l'epígraf anterior, com torres de recuperació, maquinària en general, etc., hauran d'ubicar-se dins del volum de les golfes.

També s'ubicaran dins del volum de les golfes les dependències per a instal·lacions abans esmentades, així com les cambres de maquinària dels ascensors.

Els aparells d'aire condicionat, bombes de calor, antenes parabòliques individuals, etc. No podran col·locar-se en les façanes dels edificis.

Es preveurà, obligatòriament, un espai comunitari, annex a l'escala de veïns o a les dependències de maquinària d'ascensor amb les dimensions suficients per a contenir bombes de calor i altres accessoris de les instal·lacions de condicionament d'aire per ala totalitat de la superfície i/o volum edificables dels edificis.

També es preveurà, com a servei comunitari a totes les plantes dels edificis, un conducte de serveis exclusiu per a aire condicionat per connectar tos els habitatges amb dependència descrita al paràgraf anterior.

Les dimensions d'aquest conducte seran les suficients per a la totalitat dels habitatges i/o locals i en tot cas seran accessibles a cada planta des dels espais comuns.

b)

A.R.: PB+3P (cota Referència: +124)		13,00 m
Superfície inicial de sòl		3.785,00 m2
Superfície sòl cedit a vials		558,53 m2
Superfície delimitada		3.226,47 m2
Sostre màxim: 0,90 x 3.785:		3.406,50 m2
Cessions globals mínimes: 40% de 3.785	1.514,00 m2	
Superfície vials (cessió real)	558,53 m2	
Superfície mínima espais lliures: (34-8) x 38	988,00 m2	
Superfície proposta per espais lliures	989,10 m2	
Superfície gàlib edificatori en PB + 3P.		930,00 m2
Sòl privat (edificació + espai lliure)		2.237,37 m2
Sòl públic (vials + jardí urbà)		1.547,63 m2
Nombre d'habitatges		34 uts. (< 100 m2/viv.)

Usos admesos:
PB: Residencial- Comercial - Industrial (1ª i 2ª categoria) sense limitació en percentatge de superfície. P. 1ª, 2ª i 3ª: Residencial

Per aquells aspectes que no quedin específicament regulats en aquest Text Refós, seran d'aplicació les condicions d'edificació corresponents a l'alineació de vials segons art. 91-92-95-96-97-98 del Pla General d'Ordenació.

Article 126. Àrea d'Actuació 2.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona de Conservació de polígon residencial.

2. En cap cas pot incrementar-se les edificabilitats bruta i neta que respectivament estan establertes en 1,01 m² st/m² sòl i 2,01 m² st/m² sòl.

3. Han de continuar adscrites, com a mínim, als diversos sistemes les superfícies que es relacionen a continuació:
   - sistema general viari 6.400 m²
   - vialitat local 11.760 m²
   - equipament escolar14.400 m²
   - àrees esportives 20.000 m²
   - sistema ferroviari 10.320 m²

Article 127. Àrea d'Actuació 3.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de Zona de Conservació de polígon residencial.

2. En cap cas poden incrementar-se les edificabilitat bruta i neta que respectivament estan establertes en 1,93 m² st/m² sòl i 2,94 m² st/m² sòl.

3. Queden adscrites, com a mínim, als diversos sistemes les superfícies que es relacionen a continuació:
   - vialitat local 11.400 m²
   - parcs i jardins 4.060 m²
   - sistema ferroviari 1.600 m²

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 7 de novembre de 1.990)

4. Al polígon delimitat als plànols d'ordenació, el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant una unitat d'actuació, de les següents característiques:

   Unitat d'actuació 3.1.
   a) Superfície delimitada: 11.250 m2
   b) La intensitat d'edificació queda fixada en 1,8 m2 sostre / m2 sòl.
   c) S'hi reservarà un espai de 1.516 m2 destinat a equipament sanitari i complementaris, de cessió gratuïta.

Article 128. Àrea d'Actuació 4.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat de substitució de l'edificació aïllada.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8, el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través d'un Estudi de Detall, i una Unitat d'Actuació, d'acord amb les següents característiques:
   Unitat d'Actuació 4.1.
   a) La superfície delimitada és de 1.900 m²
   b) La intensitat d'edificació es fixa en 1,5 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%.
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 600 m² que s'haurà de cedir gratuïtament.

   Estudi de Detall 4.2. Aprovat Definitivament 22-10-84
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus B.
   b) La superfície delimitada és de 2.900 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 1 m² st/m² sòl.
   d) Ha de reflectir-se, precisant la seva localització, l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.000 m² que s'haurà de cedir gratuïtament.
   e) L'ocupació màxima es fixa en el 50%.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 15 d'abril de 2003)

3. Illa compresa entre els c/Cervantes, Duran i Bas, Lumière i Verge de Fàtima:

Superfície UA 4.1	: 1.810,94 m2
Intensitat d'edificació	: 3.526,86 m2
Ocupació	: 771,07 m2
Cessió gratuïta de zona verda	: 900,00 m2
Zona de cessió del sòl però no del subsòl	: 139,87 m2
Altura total (ARM)	: PB + 5PP = 18,00 m

   Les ordenances d'aplicació per la construcció d'aquest a edificació són les corresponents a les edificacions residencials en illa tancada en la modalitat de substitució d'edificació aïllada i demés paràmetres corresponents a la regulació dels espais interiors segons l'ordenament vigent a l'Ajuntament de Rubí i el vigent conveni.

   Es determina que no es faran cossos volats.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 19 de novembre de 1998)

Article 129. Àrea d'Actuació 5.

1. Les determinacions urbanístiques que s'estableixen són les següents :
- Superfície delimitada: 32.926,- m2
- Intensitat d'edificació a aplicar a la superfície del sector descomptant els vials públics existents: 1,2 m2 sostret/m2 sòl

Es proposa la divisió del sector en dues unitats d'actuació en funció , per una banda, de la configuració en illes del sector, i per l'altra, de l'oportunitat temporal que marca la diferència de perspectives de continuïtat o trasllat de les activitats industrials. L'àmbit d'ambdues unitats d'actuació és el següent:
- Unitat d'Actuació 5.1 : abasta les illes 1 i 2 definides en el plànol núm. 3 de la documentació. Hi queden inclosos tots els terrenys de titularitat d'INDÚSTRIA NAVARRA DEL ALUMINIO (GRAFIBA) i de LEZAFRAN, així com la part de CREMALLERAS RUBÍ pertanyent a l'illa 2.

Determinacions urbanístiques:
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a vialitat: 2.095,- m2.
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a zones verdes: 5.034,- m2.
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a equipaments: 2.005,- m2.
- Es defineix un coeficient mínim d'usos compatibles de 0,15m2st/m2s,inclòs en l'1,2m2st/m2s genèric del sector.

El sistema d'actuació és el de compensació
Es redactaran els corresponents projectes de compensació, si és el cas, i d'urbanització. Aquest darrer inclourà tant el sòl lliure de cessió com les àrees privades d'ús públic amb criteris globalitzadors i de continuïtat.

- Unitat d'Actuació 5.2 :abasta l'illa núm.3 i tot l'àmbit és de titularitat de CREMALLERAS RUBÍ
- Tota vegada que la Modificació no té com objectiu el forçar el trasllat de les indústries existents, sinó que tracta de donar una pauta i un marc jurídic urbanístic i legal que l'empari, fa necessària la continuïtat de la qualificació actual d'aquesta zona per tal de que l'empresa mantingui l'activitat i pugui romandre sense que es vegi afectada per les determinacions de la transformació que es proposa, fins el moment en que la conjuntura i les circumstàncies pròpies ho demanin, admetent l'ampliació de les instal·lacions en cas que així ho requereixi el funcionament de l'empresa.
- En aquest sentit, es determina que per al desenvolupament de la unitat d'actuació 5.2 és necessària la redacció d'un Pla Especial. Mentre no es redacti l'esmentat Pla Especial la qualificació de la U. A.5. 2 és la zona industrial, essent d'aplicació l'art.109 de les NN. UU. del Pla General, " Condicions per al manteniment de l'ús industrial,", sense perjudici que, d'acord amb l'Ajuntament es cedeixin i urbanitzin les àrees definides com a vial. En qualsevol cas, no serà admesa l'ocupació per l'edificació d'aquestes àrees.

Es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial tenint en compte les directrius definides en els plànols d'ordenació i zonificació, així com els criteris exposats a l'apartat 3 de la present memòria.

Els estàndards que haurà d'assolir són els següents:

- Intensitat d'edificació: 1, 2 m2st/m2 sòl (a aplicar sobre el sòl aportat)

- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a vial: 840,00 m2

- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada espais lliures: 5.500,- m2

- Es defineix un coeficient mínim d'usos compatibles de 0,15 m2st/m2s inclòs en l'1,2 m2st/m2s genèric del sector.

- La modificació equilibra les càrregues en funció de les diverses característiques d'urbanització del sòl lliure de cessió: el jardí urbà, per una banda, i la rambla-saló de la

carretera Sant Cugat, per l'altra, que haurà de tenir unes qualitats urbanes en el sentit més clàssic d'aquest tipus d'estructura urbana.

- Zona residencial existent de l'Àrea d'Actuació 5: abasta la resta de l'àmbit de l'Àrea d'Actuació 5 no inclosa en cap de les dues unitats d'actuació definides, en la qual existeixen edificacions de caràcter residencial. La qualificació per a aquestes parcel·les és la de sòl residencial en illa tancada, modalitat substitució de l'edificació aïllada.

2.QUADRES DE SUPERFÍCIES

CESSIONS I DISTRIBUCIÓ DE SÒL PER UNITATS D'ACTUACIÓ

SUPERFÍCIE EQUIPAMENT	2.004,00 m2	7,52%
SUPERFÍCIE JARDÍ URBÀ I RAMBLA	10.534,00 m2	39,51%
SUPERFÍCIE VIALITAT	2.936,00 m2	11,01%
TOTAL SÒL DE CESSIÓ	15.474,00 m2	58,04%

U. A.	SÒL PRIVAT	%	SÒL CESSIÓ		%
5.1	5.571,00	37,89	Vialitat	2.095,00	
			Equipament	2.004,00	
			Jardí (rambla)	5.034,00	
			TOT	9.133,00	62,11
5.2	5.614,00	46,96	Vialitat	841,00	
			Jardí (parc)	5.500,00	
			TOT	6.341,00	53,04
TOT	11.185,00	41,96		15.474,00	58,04

EDIFICABILITAT I DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE PER PROPIETARIS

COEFICIENT D'INTENSITAT D'EDIFICACIÓ 1,20 m2st/m2s

EDIFICABILITAT TOTAL 26.659,00 X 1,20 = 31.990,00 m2

COEFICIENT D'USOS COMPATIBLES 0,15 m2st/m2s (inclòs en l'1,20 m2st/m2s del sector).

Prop	ILLA1	ILLA2	ILLA3	TOTAL	%	nº. hab. màx
1	7.614,00	4.570,00	-----	12.184,00	38,08	122
2	-----	2.068,00	14.356,00	16.424,00	51,32	164
3	----	3.392,00	-----	3.392,00	10,60	34
TOT	7.614,00	10.030,00	14.356,00	32.000,00	100,00	320
Hab.	76	100	144	320		

DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE PER UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A 5.1	ILLA 1	7.614,00 m2	
	ILLA 2	10.030,00 m2	
	TOTAL	17.644,00 m2	176 habitatges
U.A 5.2	ILLA 3	14.356,00 m2	
	TOTAL	14.356,00 m2	144 habitatges

3.ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Es defineixen tres zones d'aplicació d'ordenances d'edificació:

Unitat Edificatòria 1 (UE1) – Zona que es configura en illa tancada de la U.A.5.1. Es desenvoluparà com unitat edificatòria mínima amb un projecte unitari que resoldrà el final de la rambla amb una alineació horitzontal de la part superior de l'edificació entre la Ctra. de Sant Cugat i el c/ Verge de Fàtima. En aquesta zona són d'aplicació, en allò que no defineix la present modificació, les ordenances del P.G.O.U. aprovat el desembre del 1986 referent a l'edificació segons alineació de vial, zona residencial en illa tancada:

Capítol Tercer: Tipus d'Ordenació
Art.91 Regulació comú de paràmetres
Art.92 Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.
Capítol Quart: Regulació de zones
Art.94 Zones
Zona residencial en illa tancada
Art.95 Objectius
Art.96 Tipus d'Ordenació
Art 97 Condicions d'edificació
Art 98 Condicions d'ús
Art 101 Modalitat suburbana: definició i aplicació
Art 102 Modalitat suburbana: regulació d'elements característics

i tots aquells altres que puguin fer referència a aquest tipus d'ordenació.

Els patis interiors d'illa seran edificables (cas 1), d'acord amb la normativa definida per aquests casos en el P.E.C.U.R. (Pla Especial del Centre Urbà de Rubí)

Els terrenys de l'àrea d'Actuació 5 no inclosos en la modificació es regularan pels articles referenciats, essent, però la modalitat d'aplicació la de la substitució de l'edificació aïllada (art.103 i 104 de la normativa del P.G.O).

Unitat Edificatòria 2 (UE2)- Zona de blocs de la U.A.5.1. Es redactarà un Estudi de Detall únic que haurà d'establir, entre altres l'altura obligatòria en relació amb la rasant i els baixos comercials que se situïn, les característiques estètiques i compositives i l'àmbit ocupable en planta soterrani. També concretarà els espais lliures privats d'ús públic al voltant dels blocs de PB + 6 amb el criteri de permetre la màxima permeabilitat entre la Rambla i la zona d'equipaments.

Pel que fa a la resta de paràmetres no especificats, la seva aplicació vindrà regulada per allò establert en els articles 91 i 92 de la normativa del P.G.O.U. , amb les següents precisions:

- la coberta dels edificis serà plana, no admeten per sobre de l'altura reguladora més que badalots d'escala, elements tècnics de les instal·lacions, elements de protecció amb una altura màxima de 1,2 m, la cambra d'aire i elements de cobertura amb una altura màxima de 60 cm.
- Es consideraran façana principal les quatre façanes de cadascun dels blocs.
- Es permetran els cossos sortints tancats, computables a efectes d'edificabilitat, que podran ocupar un terç de la façana en el seu sentit horitzontal.
- Els cossos i elements sortints tindran una volada màxima de 1,20 m.

El sostre destinat a usos compatibles, que no sigui el d'aparcament, de les plantes semi-soterrani i plantes baixes s'inclourà en el còmput del 1,20 m2st/m2 del sector.

En el plànol nº 8 "Ordenació d'edificació " figuren paràmetres orientatius no vinculants, excepte pel que fa a les alineacions de referència que s'hauran de mantenir.

Unitat edificatòria 3 (UE3)- Correspon al desenvolupament de la Unitat d'Actuació 5.2, pel qual es redactarà un Pla Especial, tal com s'estableix en el capítol 4 d'aquesta memòria.

Condicions d'us

Ús principal:
- Residencial

Usos compatibles:
- Hoteler
- Comercial
- Oficines
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Sanitari-assistencial
- Industrial en les categories 1 i 2, situacions A i B
- Vialitat i aparcament

Article 130. Àrea d'actuació 6.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de Zona de Conservació de polígon residencial.

2. No poden superar-se les edificabilitats bruta i neta que respectivament queden establertes en 0,90 m² st/m² sòl i 1,40 m² st/m² sòl.

3. Queden adscrites, com a mínim, als diversos sistemes les superfícies que es relacionen a continuació:
   - sistema general viari 2.000 m²
   - vialitat local 5.080 m²
   - parcs i jardins 11.480 m²
   - equipament escolar 5.240 m²

Article 131. Àrea d'Actuació 7.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de Zona Residencial en illa tancada en la modalitat d'eixample.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través d'un Estudi de Detall, i una Unitat d'Actuació, d'acord amb les següents característiques:

   Unitat d'Actuació 7.1.
   a) La superfície delimitat és de 2.206 m²
   b) La intensitat d'edificació és de 1,65 m² st/m² sòl.
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%.
   d) S'ha de reflectir un espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 600 m², que s'hauran de cedir gratuïtament.

   Estudi de Detall 7.2. Aprovat definitivament 30-04-84
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus A
   b) La superfície delimitada és de 1.820 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 0,80 m² st/m² sòl.

d) L'ocupació màxima es fixa en el 40%.

3. Com a condició addicional s'assenyala: L'actual àrea ferroviària quedarà adscrita al sistema d'espais lliures, una vegada quedi en desús.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 1 de juny de 1994).

4. ILLA-1 COMPRESA PELS CARRERS SANT JOAN, SANT SEBASTIÀ, TORRIJOS I PERE ESMENDIA.
   ILLA-2 COMPRESA PELS CARRERS ESPOZ I MINA, LLOBATERES, CERVANTES I PASSEIG DE LA RIERA

DADES TÈCNIQUES
SUPERFÍCIES

- Superfície delimitada	3.535,- m2	2.110,- m2
- Superfície equip./aparcament	3.382,5 m2	
- Superfície vial	70,- m2	
- Superfície zona verda		1.039,- m2
- Superfície sòl edificable	82,5 m2	1.071,- m2

CARACTERÍSTIQUES ILLA-2
- Intensitat d'edificació sobre rasant
  c/ Espoz i Mina 1,52 m2s/m2sòl
- Alçada reguladora màxima 10,- m
- Programa d'usos previst
  - · Soterrani -2Local comercial i/o aparcament
  - · Soterrani –1 Aparcaments
  - · P.B. / P.1 / P. 2 Habitatges
- Densitat prevista 36 habitatges
- Condicions generals
  - · Cessió de la zona verda urbanitzada a titularitat pública
  - · Accessos a habitatges pel carrer Espoz i Mina
  - · Accessos a local per zona porxo costat Passeig de la Riera

MODIFICACIONS ILLA –1

- Superfície sostre edificable suprimida	
· c/ Sant Joan	1.372,5 m2
· c/ Torrijos	1.695,- m2
Total	3.067,5 m2
- Superfície sostre edificable	
· c/ Sant Joan	247,5 m2
- Superfície equipament afegida	1.022,5 m2

MODIFICACIONS ILLA –2

- Superfície sostre edificable	
· P.B. Habitatge	1.071,3 m2
· P.1ª Habitatge	1.071,3 m2
· P.2ª Habitatge	1.071,3 m2

ILLA –1 : SUPERFÍCIES I PROPIETARIS DE LES PARCEL·LES

- 1	Pere Pagès Barangó	82,5 m2
- 2	Maria Rita Bages Vallhonrat	100,- m2
- 3	Ajuntament de Rubí	2.617,5 m2
- 4	Ajuntament de Rubí	735,- m2

Article 132. Àrea d'Actuació 8.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de Zona Residencial en illa tancada, en la modalitat d'eixample.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8, el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través d'un Estudi de Detall d'acord amb les següents característiques:

   Estudi de Detall 8.1. Aprovat definitivament 29-08-83
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus A.
   b) La superfície delimitada és de 1.460 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 0,8 m² st/m² sòl
   d) L'ocupació màxima es fixa en el 60%.

3. S'estableixen, a més a més, les següents Condicions Addicionals:
   1. Ha d'expropiar-se el nou espai adscrit al sistema de jardins públics.
   2. S'admet la continuïtat de les actuals instal·lacions cooperatives. En el supòsit d'alterar-se l'ús o la titularitat, s'hauran d'adscriure a l'ús socio-cultural.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, Ap. Def. 21 de novembre de 1994 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat per la CUB en sessió de 8 de febrer de 1995)

4. ÀMBIT PLAÇA PEARSON

1.

a) IMPLANTACIÓ D'INFRASTRUCTURES SECUNDÀRIES.
Les obres de semisoterrament i de la nova estació dels Ferrocarrils de la Generalitat emmarcada en la modernització i potenciació d'aquest transport col·lectiu, generen un procés de demanda de nous serveis i a l'ensems, la millora i correcte localització del que anomenem infrastructures secundàries, és a dir, terminal d'autobusos, aparcaments públics dels usuaris del ferrocarril i parada de taxis.

Els terrenys destinats a acollir la terminal d'autobusos i un aparcament soterrani seran els que actualment ocupa la Unió Esportiva Rubí, per raons evidents de proximitat, dimensionat i localització.

b) LOCALITZACIÓ DE LES ZONES D'EQUIPAMENT COMUNITARI I PREVISIÓ DELS ESPAIS LLIURES.
Es proposa en aquest sentit la reubicació del camp de futbol de la U. E. Rubí, alliberant un important potencial en dotacions comunitàries per tal de satisfer el dèficit existent i referenciat al barri de les Torres. La ubicació d'un aparcament soterrani, permetrà incorporar en superfície un seguit de dotacions de caràcter Sòcio-cultural i esportiu, així com la terminal d'autobusos anteriorment esmentada.

Per altra banda, la reversió a la ciutat de l'edifici de l'antiga estació possibilitarà la creació d'un centre municipal d'informació i canalització de totes aquelles activitats i serveis que es desenvolupin a la ciutat, així com exposar de forma permanent aquelles manifestacions culturals, socials o d'altre caràcter que tinguin un interès rellevant pels ciutadans.

Es preveu també l'increment en la previsió de zones verdes o espais lliures en compliment de l'art. 75 del Decret Legislatiu 1/92 del 12/7 aportant l'espai públic a l'entorn de l'antiga estació, actualment utilitzat com a parada d'autobusos i taxis.

Tanmateix la Plaça Pearson gaudirà de la plataforma de cobriment (malgrat que la seva qualificació sigui de sistema ferroviari) i de l'Avinguda Catalunya com a espais a incorporar-se a la nova plaça.
Així l'increment d'espais lliures és de 1.823 m2.

c) CREACIÓ DEL CENTRE TERCIARI I COMERCIAL.

La configuració actual del perímetre edificat de la Plaça Pearson, totalment desmembrat, on es manifesten tot tipus de situacions: solars, edificacions en planta baixa, torres d'alçada desproporcionada, etc. , fan pensar en el potencial edificatori de nova planta i en la reedificació d'usos, com a resposta a un dèficit acumulat a la ciutat com és l'ús terciari i de serveis.

La situació permet crear a l'entorn de l'estació un petit centre terciari i comercial, amb el suport indispensable d'una bona xarxa de comunicacions i aparcaments.

S'assenyalen en aquest sentit les franges edificables que defineixen el perímetre de la Plaça Pearson, amb un increment de l'edificabilitat global, de 2.409,75 m2 (aquesta xifra difereix de la que consta als documents anteriors ja que ara s'ha fet un amidament acurat del que li correspon a cada planta de forma individual), establint-se com ús el terciari i serveis.

d) DEFINICIÓ FORMAL I ARQUITECTÒNICA DE LA PLAÇA PEARSON

Un aspecte fonamenta és la configuració i l'entorn immediat de la plaça i la manca de definició de l'espai públic. Es pretenen formalitzar els fronts edificats del carrer General Prim, Jaume Balmes i Avgda. de Barcelona amb els volums proposats, programats en llurs dimensions amb l'espai plaça i amb la suficient potència i capacitat en un entorn desgavellat, donant-li una unitat volumètrica i compositiva imprescindible per a la requalificació de la plaça.

Així, per tal d'assolir els objectius proposats, s'haurà de fer un projecte unitari per cada franja edificatòria.

2.- NATURALESA DEL PLANEJAMENT.

El desplegament de les posteriors figures de planejament es remet a la redacció d'un Pla Especial de millora urbana que tindrà com a objectius bàsics la definició i destí de les dotacions comunitàries, localització amb precisió de les esmentades dotacions, així com la intensitat de l'edificació, incorporant el projecte de remodelació de la Plaça Pearson per tal d'elaborar l'estudi econòmic que permeti concretar la repercussió dels costos d'urbanització al increment de la resta edificable.

3.- DISTRIBUCIÓ DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES.

L'escreix d'edificabilitat proposat estarà compensat per la participació en els costos d'urbanització de la Plaça i l'entorn.
S'estableix que el 50% de l'aprofitament urbanístic repercutirà l'obra de millora de la Plaça Pearson, exceptuant el solar que serà municipal en virtut del conveni signat entre l'Ajuntament i la propietat, que ho serà en el 100% de l'aprofitament.

4.- QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES:

Edificabilitat Plaça Pearson
Edifici
A 2.079,-
B 1.650,-
C 981,-
TOTAL 4.710,-
Sòl lliure
ANTIGA ESTACIÓ 1.823,50 m2

5.- ELS TERRENYS OCUPATS PER LA UNIÓ ESPORTIVA RUBÍ
S'establiran les bases per la redacció del Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament i la Unió Esportiva Rubí per tal de fer possible el desenvolupament i execució de les propostes.

6.- LLICÈNCIES CONCEDIDES AMB ANTERIORITAT
Aquelles llicències d'obra concedides amb anterioritat a la modificació del Pla General podran exercir-se amb les condicions volumètriques i edificatòries en que varen ésser aprovades.
Pel que fa a la resta de l'àmbit subjecte a la suspensió de llicències i no afectada per la modificació el Pla General acordada en el Ple de juliol de 1992, es deixa sense efecte amb la presentació de l'avanç de modificació del Pla General.

Article 133. Àrea d'Actuació 9.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat d'eixample.

2. En l'illa formada pels carrers Sant Josep, Nou, Sant Gaietà i Sant Magí s'estableix un pas per a vianants cobert en la finca que comunicarà el carrer Santa Maria amb el carrer Verge del Pilar.

3. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través de dos Unitats d'Actuació, d'acord amb les següents característiques:

   Unitat d'Actuació 9.1.

   a) Superfície delimitada: 1.870 m²
   b) La intensitat d'edificació es fixa en 1,45 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en 70%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previs en el Pla General, quina superfície és de 700 m² que s'haurà de cedir gratuïtament.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 7 de febrer de 1995)

   Unitat d'Actuació 9.2.

   a) Regim urbanístic del sòl:
   L'àmbit de la unitat d'actuació està inclòs en sòl urbà, a l'àrea d'actuació 9, amb la qualificació aplicable de Zona Residencial en Illa Tancada en la modalitat d'eixample.
   El sòl urbà objecte de la present Unitat d'Actuació estarà subjecta al que disposa l'article 83 de la Llei del Sòl i l'article 66 i següents del Reglament d'Adequació de l'Ordenació Urbanística de Catalunya 3/84.

   b) Estàndards Urbanístics i aprofitament:
   La superfície de la Unitat d'Actuació, obtinguda a partir d'un topogràfic acurat, és de 4.573,45 m2.

   Cal afegir que, produït per la definició del traçat del carrer, hi ha, en relació a la proposta del P.G.O., la recuperació per a jardí urbà d'alguns bocins de terreny al sud de la unitat d'actuació i fora del límit de la mateixa. La superfície es pot quantificar en 50 m2.

   QUADRE RESUM DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES:

SUPERFÍCIE TOTAL U.A.	4.573,45 M2
SÒL PRIVAT	925,16 M2
CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES	
- VIALITAT	1.071,16 M2
- JARDÍ URBÀ	2.577,13 M2
TOTAL	3.648,29 M2

EDIFICABILITAT 3.436,19 M2

c) Sistema d'actuació:

El sistema d'actuació serà el d'expropiació d'acord amb el que disposa l'article 194 i següents del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sòl.

d) Tipologies Edificatòries

S'estableix el bloc plurifamiliar com a tipologia edificatòria bàsica.

Els nous blocs s'alinearan amb el carrer de nova obertura i caldrà deixar un pas de 10 metres d'amplada entre els edificis per accedir a l'espai públic des del nou vial.

f) Condicions d'edificació

Residencial plurifamiliar

- Amplada mínima de parcel·la 10 m.
- Alçada reguladora màxima 13 m PB + 3PP. En qualsevol cas, aquesta queda fixada per a cada franja edificable en el plànol de zonificació.

Pel que fa referència a l'alçada reguladora màxima del P.G. O qualifica l'àrea d'actuació com a residencial en illa tancada modalitat eixampla. Dita modalitat estableix l'alçada màxima en 13m. Equivalent a PB + 3 PP.

- Fondària edificable màxima 15 m

Aparcament:

Es preveu la construcció d'un aparcament soterrat que, pel cap baix, ocuparà en una planta tota la superfície de l'espai públic principal i de les noves franges edificables.

Els accessos de vehicles seran pel nou tram de carrer i es dotarà dels accessos per a vianants que al respecte determina la normativa, tant des de l'espai públic com des dels nous habitatges.

Donat que ocuparà la totalitat de l'espai verd principal, en la redacció del projecte caldrà definir les condicions tècniques per tal de què sigui possible la plantació d'espècies vegetals: gruix de terres (com a mínim un metre), desguassos, estructura,...

La titularitat de l'esmentat aparcament romandrà pública i la seva explotació serà en règim de concessió administrativa.

g) Regulació específica de paràmetres

I- FAÇANA

Només tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limiti amb els vials i espais lliures de caràcter públic.

II- FAÇANA POSTERIOR

Les façanes no compreses en els supòsits anteriors es consideraran posteriors.

III- ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA

III.1.- Resten delimitats en el plànols d'ordenació i zonificació així com també els espais interiors d'illa que tindran un ús comunitari.
III.2.- Es prohibeixen les edificacions a l'espai interior d'illa.

IV.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS

No es permet la construcció d'edificacions auxiliars a l'espai interior d'illa.

V.- TANQUES

L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 3 m. En els espais interiors d'illa de domini públic i s'incorporaran al projecte d'ordenació d'aquests.

VI.- RECULADES

Només es permetran reculades en planta baixa en formació d'espais porticats i per facilitar una millor accessibilitat als espais comunitaris dels edificis.

VII.- CONDICIONS ESTÈTIQUES I DE COMPOSICIÓ

VII.1.- Als efectes d'aconseguir un tractament unitari de l'espai construït, els projectes d'edificació hauran de contemplar propostes de conjunt referides a unitats d'edificació reflectides als plànols de zonificació mitjançant franges edificables.

VII.2.- No es permetran pendents de coberta superiors al 30 %. Per tot allò que no estigui especificat als articles precedents s'aplicarà el que estableixen les NN. UU. Del Pla General, en els apartats:

- regulació comú de paràmetres

- regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

- zona residencial en illa tancada

VIII.- REGULACIÓ D'USOS

VIII 1.S'admeten els següents usos:

L'ús principal serà el de residencial, admetent-se com a usos compatibles:
- Comercial
- Hoteler
- Oficines
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Sanitari-assistencial
- Industrial en les categories 1ra. I 2na. en les situacions A i B.

VIII.2 Localització d'usos:

VIII 2.1 Només s'admetran en planta baixa l'ús comercial, oficines i hoteler, els accessos als espais comuns i d'aparcament dels edificis, declarant-se incompatibles la resta d'usos establerts a l'apartat anterior.

VIII 2.2 La superfície màxima de cada local comercial no superarà els 300 m2 construïts.

VIII 3 Aparcaments:

VIII 3.1.- D'acord amb l'art 123 de les NN.UU del P. G. es preveurà una plaça d'aparcament per a cada habitatge amb una superfície mínima de 20 m2 per plaça i situat a l'interior de l'edificació.

VIII. 3.2.- Quan les edificacions estiguin, adscrites a usos comercials, hotelers, oficines, o recreatius, s'haurà de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de superfície construïda.

h) Disposicions Transitòries

D'acord amb el que preveuen les NN.UU del Pla General d'Ordenació en les disposicions transitòries, i l'art.181 i següents del Reglament de la Llei 3/84 de la Generalitat de Catalunya, s'estableix:

1.Els edificis i instal·lacions construïts abans de l'aprovació d'aquest Pla Especial, i que resultin disconformes amb l'ordenació proposada, restaran qualificats com fora d'ordenació, únicament quan estiguin qualificats, com a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta.

2.Quan les noves determinacions del planejament no ocasionin el que estableix el punt anterior, l'autorització d'obres es concedirà sempre i quan aquestes s'adaptin a la normativa d'aquest Pla Especial.

3.Pel que fa referència als usos i edificacions industrials existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, podrà mantenir-se llur activitat sempre i quan no estiguin qualificats com a sistemes objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

No s'acceptaran ampliacions de cap tipus ni canvis d'activitats.

Article 134. Àrea d'Actuació 10.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat d'eixample.

2. Ha de redactar-se un Pla Especial de Reforma Interior que comprengui el polígon 10.1. d'acord amb les prescripcions següents:

(MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 8-3-99)

- Àmbit PERI 10.1:

Superfície total	9.649,00
Públic	
Vial	294,00
Zona verda	1.648,61
Equipament	5.464,75
Total	7.407,36
Cessió	1.942,41
%	46,42
Privat	2.242,25
Coef. Edif. Bruta	1,29
Edificabilitat	5.398,13

3. Ordenances d'edificació per a l'equipament:

Seran d'aplicació els articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació referents a l'edificació segons alineació de vial, en especial l'art.92.

Fondària màxima edificable:	16 m
Alçada reguladora màxima:	10 m (PB+ 2pp)
Edificabilitat neta:	2,8 m2st/m2s

Com a condició addicional s'assenyala:

- Es farà coincidir l'àrea d'edificacions a conservar amb la previsió d'equipaments.

(MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ Ap. Def. 12 de novembre de 2003)

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'àmbit d'aquesta modificació és el que resulta de l'àrea urbana delimitada per:

El marge est del Passeig de la Riera des del pont al nord fins a la façana del carrer Gimnàs al sud
La façana sud del carrer Gimnàs des del Passeig de la Riera fins al carrer de Terrassa.
L'actual façana oest del carrer de Terrassa des del carrer Gimnàs fins al carrer del Pont i Cadmo.
La façana sud del carrer del Pont des del carrer de Terrassa fins al Passeig de la Riera
La superfície total inclosa dintre de planejament és de 29.025,25 m2 , tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen la cartografia del document.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Les modificacions en el planejament de la ciutat proposades en aquest document no suposen cap modificació de les normes urbanístiques vigents.
Les ordenances reguladores seran les vigents en el Pla General d'Ordenació.
La Modificació del PGO en l'àmbit del P.E.R.I. 10 1.2 regula les edificacions dins d'aquest àmbit i estableix les condicions d'edificació per a cada volum edificable amb els paràmetres indicats en els plànols 3-01 i 3-02. A més, determina els següents criteris obligatoris per aquestes edificacions:

Els volums edificables 2 i 3 hauran de ser tractats de forma unitària.
La relació buit/ple que s'estableixi per a les façanes principals s'haurà de complir en la resta de façanes.
Totes les façanes es realitzaran amb els mateixos materials.
Les cobertes de volums 2 i 3 seran planes, amb coronament continu en tot el perímetre i sense ràfecs.
La planta baixa del volum 2 es destinarà a comerç en la façana oest.
La planta baixa del volum 3 es destinarà a comerç.

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 12 de novembre d 2003, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT l'expedient de modificació actual del Pla General d'ordenació de l'àmbit de l'Escardívol i Pla especial de reforma interior 10.1 sud, delimitat pels carrers Terrassa, Gimnàs, Cadmo i la carretera de Molins de Rei a Caldes, de Rubí, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

Pel que fa a la determinació de l'equipament i la zona verda, a l'àmbit qualificat com a equipament amb zona verda, prevaldran les superfícies definides al planejament vigent.

Article 135. Àrea d'Actuació 11.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat suburbana.

2. En el polígon delimitat en els plans d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través d'una Unitat d'Actuació, d'acord amb les següents característiques:

   Unitat d'Actuació 11.1.
   a) Superfície delimitada: 1.080 m²
   b) La intensitat d'edificació es fixa en 1,60 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 540 m² i que seran de cessió gratuïta.

Article 136. Àrea d'Actuació 12.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de substitució de l'edificació aïllada.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través de tres Unitats d'Actuació, d'acord amb les següents característiques:

   Unitat d'Actuació 12.1.
   a) Superfície delimitada: 2.840 m²
   b) Intensitat d'edificació es fixa en 2 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 900 m² que seran de cessió gratuïta.

   Unitat d'Actuació 12.2.
   a) Superfície delimitada: 1.518 m²
   b) Intensitat d'edificació es fixa en 1,90 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 600 m² que seran de cessió gratuïta.

   Unitat d'Actuació 12.3.
   a) Superfície delimitada: 773 m²
   b) Intensitat d'edificació es fixa en 1,80 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 425 m² que seran de cessió gratuïta.

3. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllats quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació s'haurà d'aplicar la regulació de la zona residencial unifamiliar.

Article 137. Àrea d'Actuació 13.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat de substitució de l'edificació aïllada.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8, el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través d'un Estudi de Detall d'acord amb les següents característiques:
   Estudi de Detall 13.1. Aprovat definitivament 31-05-85
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus A
   b) La superfície delimitada és de 2.400 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 1 m² st/m² sòl.
   d) La ocupació màxima es fixa en el 40%.

3. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació, s'haurà d'aplicar la regulació de la zona residencial unifamiliar.

Article 138. Àrea d'Actuació 14.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través de quatre Unitats d'Actuació:

   Unitat d'Actuació 14.1.
   a) La superfície delimitada és de 3.874 m²
   b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 790 m² i els terrenys destinats a sistema viari, quina superfície és de 640 m². seran de cessió gratuïta.
   e) Com a condició addicional s'assenyala que en l'edificació al llarg del carrer Dante Alighieri s'haurà de preveure un pas fins a la zona verda d'una amplada de 4 metres com a mínim que serà de cessió gratuïta.

   Unitat d'Actuació 14.2.
   a) La superfície delimitada és de 2.670 m²
   b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.
   e) En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

3. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació es fixa en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.

   Unitat d'Actuació 14.3.
   a) La superfície delimitada és de 3.561 m²
   b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%

d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.690 m² i a equipament administratiu, quina superfície és de 600 m² que seran de cessió gratuïta.

Unitat d'Actuació 14.4.
a) La superfície delimitada és de 6.510 m²
b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m² st/m² sòl
c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a equipament socio-cultural quina superfície és de 2.700 m² que serà de cessió gratuïta.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 15 d'octubre de 2003, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de data 14 juliol de 2004)

4. PORTAL DE CAN SANT JOAN

a) PARÀMETRES URBANÍSTICS

QUALIFICACIÓ: Industrial aïllada, sobre parcel·la existent.
TIPUS D'ORDENACIÓ: Edificació aïllada.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Superfície d'actuació	4.706 m2 (dades registrals actuals)
Parcel·la mínima	1.000 m2 (màxim 4 parcel·les)
Ocupació màxima. Parcel·la > 3.000 m2	70%
Altura màxima	15 m (màxim 4 plantes)
Separacions mínimes. Parcel·les > 3.000 m2	A carrer 6m + 1,50 m ampliació vorera Altres 5 m (sense curvatura i seguint perímetre màxim especificat en plànol)
Volum màxim	8 m3/m2
Construccions auxiliars	Segons art. 118-f

S'estableix una limitació de l'edificabilitat màxima que es desenvoluparà dins els gàlibs expressats, de 1,2 m2 sostre / m2 sòl, corresponent a una EDIFICABILITAT MÀXIMA de 5.647,20 m2 de sostre.

b) Condicions d'ús:

Usos admesos: Tots aquells que facin referència a usos terciaris:
- Edificació comercial singular
- Edifici representatiu empresarial
- Oficines
- Escolar
- Esportiu
- socio-cultural
- I usos industrials en categories primera i segona (Art. 119 PGO) derivats i compatibles amb els esmentats.

c) Cessions: La situació d'aquest pla, isolat respecte de les àrees residencials més pròximes, així com l'interès estratègic en l'acumulació d'edificabilitat que contribueixi a la potència de la nova imatge, fa que no s'hagi considerat indispensable la cessió de sòl públic dins l'àmbit.

Article 139. Àrea d'Actuació 15.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat suburbana.

2. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllats quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació, s'haurà d'aplicar la regulació de la zona residencial unifamiliar.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ Ap. Def. 18 novembre de 2002)

3. C/ PLANA DE CAN BELTRAN NÚM., 33-39

1) TIPUS D'ORDENACIÓ

Es proposa modificar la ordenació vigent (alineació de vial) per la volumetria específica.

2) CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Es proposa la modificació dels paràmetres urbanístics en els següents termes:

a) Parcel·la:	1.105 m
b) Altura reguladora max.	PB+5P – PB+7P
c) Perímetre regulador	Segons Plànol (sèrie 8 1:2000)
d) Espai lliure interior d'illa	Segons Plànol (N2 Ordenació)
e) Façana	Límit amb el vial i z. Verda Segons Plànol (N2 Ordenació)
f) Façana posterior	Resta de façanes
j) Construcció auxiliar	No
h) Tanques opaques	Espai int. i z, verda: 3m
	Retranquejos façana: 1m
i) Retranquejos	Obligatoris (segons plànol sèrie 8 1:2000)
	Segons Plànol (N2 Ordenació)
j) Xamfrà	No es d'aplicació

3)MODIFICACIÓ DE LA EDIFICABILITAT I ZONA VERDA

En la modificació de la volumetria es contempla un increment en la superfície de sostre edificable per tal de compensar la pèrdua de sòl privat per la cessió de sòl verd públic.

Els paràmetres contemplats son:

Superfície de solar:	1.105 m
Superfície ocupada	413m2
Superfície verd privat	214 m2
Superfície verd públic	479 m2
Altura màxima reguladora	PB+5P-PB+7P
Superfície de sostre edificable	2.755 m2

El increment de sostre proposat es de 231 m2.

Tenint en compte el requeriment de 38 m2 de zona verda per cada habitatge i donat que amb la nova Edificabilitat el nombre de nous habitatges seria inferior a tres, caldria preveure un increment de zona verda de 114 m2.

En la proposta de modificació, l'augment de zona verda es de 479 m2, molt superior als 114 m2 mínims necessaris.

4)DISTRIBUCIÓ DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

L'escreix d'edificabilitat proposada estarà compensat per la cessió gratuïta dels 479 m2 d'espai verd totalment urbanitzat.

5)ORDENANCES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ

L'edificació es situarà dins dels gàlibs màxims definits en el plànol normatiu N2 d'ordenació, amb una variació màxima del 10% de les dimensions establertes, sempre que això no comporti augment de la superfície edificada.
Dins dels gàlibs esmentats anteriorment, es permetran retranquejos, cossos tancats, semioberts i oberts, que computaran com a superfície construïda segons les regles establertes el P.G.O.
Per la resta, seran d'aplicació les ordenances definides al Pla General d'Ordenació de Rubí.

Article 140. Àrea d'Actuació 16.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són les següents:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en illa tancada.

2. Mentre es mantingui l'ús industrial seran d'aplicació les condicions a l'efecte establertes en la reglamentació de la zona.

3. Podrà canviar-se l'ús industrial pel residencial a través de la formulació d'un Pla Especial que haurà d'observar les següents prescripcions:
   a) El contingut i documentació del Pla haurà d'ajustar-se al previst per als Plans Especials de transformació d'ús.
   b) L'edificabilitat bruta serà de 0,55 m² st/m² sòl
   c) La intensitat d'edificació serà de 1,60 m² st/m² sòl.
   d) L'ocupació màxima es fixa en el 50%.
   e) El sòl s'haurà de distribuir d'acord amb les magnituds següents:
      Com a mínim haurà d'adscriure's a:
      - sistema d'espais lliures 6.000 m²
      - sistema d'equipaments 6.000 m²
      - aparcaments 2.000 m²
      Com a màxim, es reservarà a aprofitament privat 12.000 m²

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL Ap. Def. 22 de desembre de 1998)

4. Illes delimitades pels carrers: Magallanes, Calderón de la Barca, Pintor Fortuny, Lope de Vega, Marià Benlliure, Joan Fivaller, Quevedo, Blasco de Garay, i Torrent de l'Alba.

a) DISPOSICIONS GENERALS

1. Definició, àmbit i marc legal

1.1. La Modificació puntual del Pla General de Rubí a l'Àrea d'Actuació 16, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística del Sòl Urbà compres en les illes delimitades pels carrers :Magallanes, Calderón de la Barca, Pintor Fortuny, Lope de Vega, Marià Benlliure, Joan Fivaller, Quevedo, Blasco de Garay, i Torrent de l'Alba.
La delimitació precisa de l'àmbit de la Modificació apareix grafiat en el plànol núm.0.2.

1.2. La Modificació s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, en especial el Decret - Legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions concordants, i la mateixa es fonamenta en l'article 4 de les Normes Urbanístiques del Pla General en relació amb els articles 75 i 55 a 59 del Decret - Legislatiu 1/1990

1.3. La present Modificació, pel caràcter detallat de les seves determinacions, serà aplicable immediatament i directament, sense necessitat prèvia d'altres instruments urbanístics d'ordenació.

1.4. La present Modificació puntual, conjuntament amb les determinacions del Pla General de Rubí que siguin d'aplicació, vinculen directament els terrenys inclòs en el seu àmbit, constituint el seu estatut urbanístics bàsics al que, en tot cas, s'ha de sotmetre l'exercici de les facultats derivades del Dret de Propietat, segons el previst en l'article 113 del Decret – Legislatiu 1/1990.

2. Contingut

2.1. La modificació puntual està integrada pels següents documents:
- Memòria d'informació i d'ordenació.
- Plànols
- Normes Urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi econòmic i financer.

3. Vigència i Modificació de l'ordenació

3.1. La present modificació tindrà vigència indefinida, una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva de la mateixa en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3.2. Es podrà modificar qualsevol element de la present ordenació quan les circumstàncies ho facin necessari.

4. Interpretació
Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala dels que integren la documentació de la present Modificació puntual, prevaldrà el que consti en els plànols d'escala més detallada.

5. Obligatorietat
Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions de la present Modificació puntual i particularment les contingudes en la present normativa i els Plànols Normatius. En conseqüència, qualsevol actuació o intervenció sobre el sector objecte de planejament, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les referides determinacions, d'acord amb el que s'estableix als arts. 90 i 91 del Decret – Legislatiu 1/1990.

6. Aplicació supletòria del Pla General
En totes aquelles determinacions urbanístiques que no es regulin expressament en la present Modificació puntual, serà d'aplicació les disposicions del Pla General d'Ordenació.

b) DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. Projectes d'Urbanització i d'Edificació

1.1. Per desenvolupar la present Modificació puntual, es formularà i aprovarà un sol Projecte d'Urbanització per a la totalitat de l'àmbit, sens perjudici que l'execució del mateix pugui efectuar-se per fases.
El contingut del Projecte d'Urbanització serà el que es desprèn dels articles 67 a 70 del Reglament de Planejament.

1.2. El Projecte d'Urbanització seguirà, quant als espais lliures, les pautes indicades gràficament es els plànols d'Ordenació d'aquesta Modificació Puntual, si bé podrà adoptar altres solucions degudament raonades i justificades.

1.3. El Projecte d'Urbanització seguirà, quant als espais lliures, les pautes indicades gràficament es els plànols d'Ordenació d'aquesta Modificació Puntual, si bé podrà adoptar altres solucions degudament raonades i justificades.

1.4. El Projecte d'Urbanització s'ajustarà a les prescripcions establertes en la Modificació puntual, Això no obstant, podrà realitzar ajustaments en les alineacions i rasants dels Sistemes d'espais públics (Espais Lliures, Equipament Comunitari, i Viari) definits a la present modificació , però no podran reduir la seva superfície, ni àmbit mínim.
Com a conseqüència dels ajustaments anteriors, s'hauran de redefinir, en el seu cas, les cotes de les Plataformes de referència de les Plantes baixes de l'edificació.

1.5. Els Projectes d'Edificació, que també desenvolupen la present Modificació tenen uns àmbits mínims definits en el plànol normatiu 2.5 com Unitats Mínimes de Projecte (UMP).

2. Projectes de Compensació i de parcel·lació

2.1 Caldrà formular i aprovar un Projecte de Compensació en l'objecte de distribuir entre els propietaris de l'àmbit els beneficis i carregues derivats del planejament, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en les zones aptes per a la edificació, de conformitat en la present Modificació.

2.2 El Projecte de compensació podrà efectuar ajustaments en els límits entre les zones i els sistemes determinats per a aquesta modificació, sempre que no suposi una variació de més del 3% de la superfície que s'altera en cada cas.

2.3 L'aprovació definitiva dels Projectes de Compensació i d'Urbanització serà condició indispensable per a l'inici de les obres d'urbanització i l'atorgament de llicències d'edificació.

2.4 Podran formular-se Projectes de Parcel·lació de les zones d'aprofitament privat, sense que dels mateixos puguin resultar parcel·les inferiors als terrenys inclosos de les Unitats Mínimes d'Edificació previstes en la present Modificació.

3. Estudis de Detall
Ateses les característiques de l'ordenació establerta en aquesta Modificació puntual, es procedirà a la formulació d'Estudis de Detall per a reajustar la distribució del sostre edificable i el nombre d'habitatges assignats a cada Unitat Mínima de Projecte, dins dels màxims establerts en aquestes Normes i dins dels gàlibs màxims (perímetre i perfil regulador) definits per a l'edificació.

c) GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

1. Unitat d'Actuació
Als efectes de permetre l'efectiu acompliment de les determinacions establertes en la Modificació puntual, es delimita una única d'Actuació, l'àmbit de la qual coincideix amb el d'aquesta Modificació.

2. Sistema d'Actuació
La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de Compensació regulat a l'article 176 i ss del Decret – Legislatiu 1/1990 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística.

3. Règim Urbanístic de la Unitat d'Actuació
Es concreten en aquest article els drets i les obligacions atribuïts a la Unitat d'Actuació, així com, en el seu cas, els deures de cessió gratuïta de espais públics d'acord amb les especificacions escrites i gràfiques (Plànol d'Ordenació i Gestió. Sèrie 2) d'aquesta Modificació puntual.

Superfície total del sector	28.115 m2
Espai Públic, Sistemes:	
- Espai lliures + Equipament comunitari	9.386 m2
- Viari	7.763 m2
Espai privat: Zones:	10.966 m2
Índex d'edificabilitat del sector	1,212 m2s/m2s
Edificabilitat total (Sostre màxim)	34.075 m2
Nombre màxim d'habitatges	290

Carregues d'urbanització: Les corresponents a l'obertura i urbanització dels Espais lliures i els vials de nou traçat i la reurbanització dels que es mantenen.
Cessions obligatòries i gratuïtes : El domini des sòl, vol i subsòl dels terrenys qualificats con Sistemes : Espais Lliures , Equipaments comunitari i Viari, excepte el vol dels carrers Pintor Fortuny i Blasco de Garay, que romandrà de titularitat privada.

4. Conservació de la urbanització
La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics, correspondrà a l'Ajuntament de Rubí una vegada recepcionades les mateixes.
Mentre aquesta recepció no es produeix, la conservació correspondrà als propietaris a través de la Junta de Compensació, que no es podrà dissoldre fins que no s'hagi acordat pel municipi la recepció de les obres d'urbanització i de les instal·lacions i serveis públics.

d) RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE L'EDIFICACIÓ

1. Qualificació urbanística

1.1 La present Modificació qualifica la totalitat dels sòls de l'àmbit en zones i sistemes.

1.2 Es defineixen com a Zones els terrenys delimitats com àrees d'aprofitament privat, destinades a l'edificació i la ubicació dels usos permesos en aquestes Normes.

1.3 Són Sistemes els terrenys destinats a titularitat i ús públics: Espais Lliures, Equipament comunitari i Vials.

Secció Primera REGULACIÓ DELS SISTEMES

2. Sistemes d'Espais Lliures (ELL)

2.1 En els terrenys qualificats d'Espai Lliure (ELL), destinats a jardins urbans, s'admeten únicament els usos propis dels espais lliures. Les condicions d'ús dels mateixos són les determinades i tal efecte en les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí.

2.2 Les edificacions que puguin construir-se estaran al servei dels parcs i jardins (sanitaris, instal·lacions de manteniment i similars). Les altres instal·lacions possibles, ho seran amb elements lleugers, oberts o desmuntables tipus glorietes quiosc o similars.

3. Sistema d'Equipaments Comunitaris (EC)

3.1 L'espai qualificat com Equipaments Comunitari (EC) serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Rubí per a realitzar, en el seu moment, l'equipament que aquest determini.

3.2 Es formularà i aprovaran tot cas un Pla Especial per determinar l'ús, volumetria i edificabilitat neta, tenint en compte en qualsevol cas el seu programa funcional.

3.3 El projecte arquitectònic de l'Equipament s'ubicarà dins dels límits del Perímetre Regulador establert. En el cas de no esgotar-lo, l'espai sobrer constituirà espai vinculat a l'Equipament, o podrà adscriure's al Sistema d'Espais Lliures del sector.

4. Sistema Viari (V)

4.1 Comprèn els terrenys d'ús i domini públic reservats pel traçat de la xarxa viària tan rodada com de vianants. Aquests terrenys han de ser objecte de cessió a l'Ajuntament de Rubí.

4.2 Són terrenys inedificables tant en el sòl com en el subsòl i vol, excepte en part dels carrers Pintor Fortuny i Blasco de Garay, en què la cessió a l'Ajuntament es limita al sòl i al subsòl però no al vol, pel qual s'accepta la titularitat privada a partir de l'alçada equivalent a la planta segona. En aquest cas, el Projecte de Compensació preveurà la constitució d'una servitud perpètua i

permanent de pas públic rodat i de vianants per sota de l'edificació a construir en el vol dels indicats vials, essent predi servent l'edificació.

4.3 Les alineacions assenyalades en els Plànols Normatius com obligatòries, tenen caràcter vinculant per constituir límits de zonificació entre espais públics i privats.

4.4 Les rasants definitives, els paviments, l'arbrat, els punts d'enllumenat públic, les clavegueres i en general, els altres serveis d'infraestructura seran decidits amb exactitud en el Projecte d'Urbanització.

4.5 Els serveis tècnics que s'hagin de traslladar, substituir o instal·lar seran localitzats en el Projecte d'Urbanització en funció de l'economia i racionalitat de les xarxes de servei.

Secció segona: REGULACIÓ DE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

5. Zones
En aquesta Modificació Puntual, d'acord amb la seva ordenació, s'estableixen per a la Unitat d'Actuació dues Zones denominades: Residencial en Filera (RF) i Residencial Plurifamiliar, i tres subzones: Residencial Plurifamiliar 1 (RP1), Residencial Plurifamiliar 2 (RP2) i Residencial Plurifamiliar 3 (RP3).

6. Ordenació

6.1 Per a les zones s'aplicarà l'ordenació volumètrica definida en els plànols normatius, 2.2, 2.3, 2.4, i 2.5 de la present modificació. Les condicions fixades en la present Modificació, excepte que es digui el contrari, són comuns per a totes les zones.

6.2 En el no previst en aquests plànols i en les presents Normes, es regularà per les NN.UU. del Pla General que siguin d'aplicació.

6.3 La modificació de la ordenació volumètrica prevista en la present Modificació, requerirà la formulació d'un Pla Especial.

7. Usos

7.1 Els usos genèrics establerts són:

Per a la Zona Residencial en Filera:
- Habitatge unifamiliar
- Hoteler
- Comercial < 250 m2 sostre
- Oficines
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Sanitari - Assistencial
- Industrials en els següents casos:
    - Categories 1 i 2
    - Situació A i B
    - Densitat de Potència: 0,05 Kw/m2
    - Límit Potència màxima: 5 Kw
    - Nivell sonor: Dia 40 db; Nit 30 db
    - Grau intensitat segons nomenclàtor: 1
- Vialitat i Aparcament

Per a la Zona Residencial Plurifamiliar:

- Residencial, inclòs en Plantes Baixes
- Hoteler
- Comercial. El sostre màxim agrupat serà de 2.500 m2 de superfície de venda o 3.000 m2 construïts.
- Oficines
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural
- Sanitari - Assistencial
- Industrial, en les categories 1 i 2, en les situacions A, B, i C
- Vialitat i Aparcament

7.2 La seva regulació serà l'establerta amb caràcter general pel Règim d'usos en les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí.

8. Edificabilitat i Unitats Mínimes de Projecte i d'Edificació

8.1 L'edificabilitat total de la Unitat d'Actuació s'estableix en 34.075 m2 de sostre sobre rasant.
Aquesta edificabilitat es distribueix, com a referència, en :
Sostre Residencial = 29.298 m2 (+/- 86%)
Sostre no Residencial = 4.777 m2 (+/- 14%)
El nombre màxim d'habitatges no superarà en cap cas les 290 unitats.

8.2 S'estableixen les Unitats Mínimes de Projecte (UMP) delimitades en el Plànol Normatiu 2.5, com àmbits mínims de projecte arquitectònic unitari.
Pels edificis de les UMP: RP2/a i RP2/b es tindrà en compte la seva posició i singularitat, en el seu disseny i en la composició de totes les seves façanes, molt especialment les que confronten amb la plaça central, i la de la cruïlla: Magallanes – Calderón de la Barca.
En particular, l'edificació de la UMP RP2/b, tindrà part de la planta baixa a porxo d'ús públic.

8.3 S'estableixen com a Unitats Mínimes d'Edificació (UME) les delimitades en el plànol 2.5. Cadascuna d'elles constitueix l'àmbit mínim d'execució de l'edificació, amb projecte unitari previ.

8.4 L'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges, com paràmetres normatius de referència, per a cadascuna de les Unitats Mínimes de Projecte (UMP), seran els establerts en el quadre següents:

UMP	Sostre residencial	Sostre no residencial	Habitatges
RF/a	990 m2	-	6
RF/b	1.782 m2	-	10
RF/c	2.178 m2	-	13
RF/d	594 m2	-	3
RF/e	1.188 m2	-	7
RP1	11.192 m2	-	125
RP2/a	3.352 m2	866 m2	40
RP2/b	4.034 m2	348 m2	42
RP3	3.988 m2	3.563 m2	44
TOTALS	29.298 m2	4.777 m2	290

8.5 Mantenint el sostre total i el nombre d'habitatges establerts per a cada UMP, els Projectes d'edificació poden reajustar les proporcions relatives de cada tipus de sostre.

8.6 Dins dels gàlibs màxims d'edificació establerts, els projectes d'edificació podran modificar el sostre total i nombre d'habitatges establerts per a cada UMP, ajustant les proporcions relatives de sostre en +/- 10%, per a cada tipus de sostre, amb el conseqüent ajustament del nombre total d'habitatges.

8.7 Si els ajustaments previstos en el punt anterior es produeixen en una UMP, o si aquests ajustaments superen els percentatges indicats i/o afecten a més d'una UMP, es procedirà, com a condició per autoritzar nous projectes, a la redacció i aprovació del corresponent Estudi de Detall de tota la Unitat d'Actuació, d'acord amb el previst a l'Art. 9 d'aquestes Normes, per tal de garantir el sostre total màxim (34.075 m2) i el nombre màxim d'habitatges (290 habitatges) fixats per el conjunt de la Unitat.

9. Alineacions

9.1 Són les línies que estableixen els límits d'edificació, al llarg dels fronts dels vials, i dins l'àmbit de les Zones.

9.2 En el plànol Normatiu 2.3. es determinen gràficament els diferents tipus d'alineacions i la seva casuística particular ; i en el Plànol Normatiu 2.4. i en l'article següent (Art. 23) es regula la seva variabilitat.

9.3 Més en fora de les alineacions dels plans de façanes, podran sobresortir els cossos sortints un vol de =< 1,20 m en tots els fronts, En cap cas els cossos sortints computaran als efectes de possibles càlculs d'ocupació dels sòl
Els cossos sortints oberts podran abastar la totalitat de la longitud de les façanes.
Els cossos sortints tancats i semitancats, hauran de separar-se com a mínim un metre de les línies de mitgera.
La incidència dels cossos sortints en els còmputs de l'edificabilitat, es mesurarà aplicant la Regulació Comú de Paràmetres per a tots els tipus d'ordenació, establerta en el PGO de Rubí.

10. Ocupació

10.1 L'ocupació màxima de l'edificació serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'edificació establerts en els plànols normatius de l'ordenació 2.3. i 2.4.

10.2 Els gàlibs d'edificació definits en el plànol Normatiu 2.4, podran variar la seva dimensió en +/- 10% (metres) en cada UMP, pel front de les Alineacions Flexibles determinades en el plànol normatiu 2.3, amb la casuística particular següent:
Els cossos d'edificació de la UMP:RP1, amb front als carrers: Magallanes i Joan Fivaller, podran variar la seva Alineació Flexible, amb independència de la possible variació de l'Alineació Flexible del front d'edificació del carrer Torrent de l'Alba.

10.3 El front mínim de parcel·la per a les edificacions de la Zona Residencial en Filera serà de 5m.

11. Cotes i Plataforma de Referència de la Planta Baixa (PRB)

11.1 Les cotes són els punts fixats per l'anivellament de les Plataformes de Referència de les Plantes Baixes dels diferents cossos d'edificació inclosos en cadascuna de les plataformes, tenen una cota de referència assignada, en relació a les rasants i acotaments generals del sector, podem situar les PRB a +/- 60 cm. de la esmentada cota. Es troben grafiades en els Plànols Normatius 2.4.1, 2.4.2. i 2.4.3.

11.2 Les Plataformes de referència de la Planta Baixa serveixen per a determinar les alçades reguladores dels diferents cossos d'edificació de la seva plataforma corresponent.

11.3 Els Projectes d'Urbanització podran introduir petits ajustaments en les cotes de les PRB, a partir dels quals quedaran definitivament fixades.

11.4 Els accessos de les Plantes Baixes s'adaptaran a les rasants de les voreres, encara que siguin per sota de la PRB, per acomplir el Codi d'Accessibilitat vigent.

12. Alçades

12.1 Les alçades màximes dels diferents cossos d'edificació amb el nombre de plantes a construir, a partir de la Planta Baixa, es determinen gràficament en els Plànols Normatius 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4.

12.2 La Planta Baixa és la situada sobre la seva Plataforma de referència, i la Planta Soterrani és la que es situa per sota de la Planta Baixa.

12.3 Les parts de la Planta Baixa que tinguin el seu sostre a un metre, o menys, per damunt de la rasant de la vorera, no computaran als efectes de l'edificabilitat.

12.4 Per damunt del darrer sostre dels edificis, a la planta coberta destinada únicament a instal·lacions, serveis i manteniment de l'edificació, es poden construir tancament per impedir la vista de certs elements tècnics de les instal·lacions, per delimitar els espais accessibles de cobertes, o per criteris de composició volumètrica, que podran assolir l'alçada d'una planta de l'edifici, i ser total o parcialment opacs.

12.5 Les alçades lliures interiors, tindran com a mínim:

- 3,00 m a les Plantes Baixes comercials
- 2,65 m a les Plantes Baixes i Plantes pis residencial.
- 2,20 m a les Plantes Soterrani, destinades a aparcament i/o magatzem
- 3,00 m a les Plantes Soterrani, destinades a l'ús comercial.
- Quan l'alçada total d ela Planta Baixa ho permeti, podran construir-se altells, separats 3 m dels plans de façanes, sempre que formin part del local de la Planta Baixa, i que les alçades lliures interiors, tant de l'altell com de la PB, siguin iguals o superiors a 2,50 metres. Aquests altells computaran als efectes del sostre total construïble.

Prescripcions incorporades d'ofici pel Conseller de Política Territorial i Obres Publiques en l'acord d'aprovació definitiva de la modificació del Pla General d'Ordenació a l'àrea d'actuació 16 mitjançant la Resolució de data 22 de desembre del 1998:

1. A la zona d'equipaments EC de l'illa 6, amb una superfície global de 2.783 m2, s'ha de concretar que la superfície individualitzada d'equipaments és de 1.180 m2 i la resta correspon a zona verda.
2. Sense augmentar la edificabilitat i ocupació màximes previstes en la modificació, es precisaran els gàlibs edificatoris de les unitats mínimes de projecte RP2/a i RP2/b per tal de reforçar la definició formal de l'edificació en la façana al carrer Calderón, de manera que l'edifici RP2/b denoti la singularitat del seu emplaçament respecte a la zona verda; i l'edifici RP2/a es situï seguint l'alineació del situat al carrer Pintor Fortuny.
3. A l'edificació RP3, dintre del sostre per a usos no residencials, que és de 3.563 m2, el sostre per usos comercials quedarà limitat al màxim de 2.500m2 de superfície neta de venda, que d'acord amb la legislació sectorial aplicable – Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials i Decret 244/ 1997, de 16 de setembre ,pel qual es desplega la Llei esmentada- es preveu per als establiments l'autorització dels quals resulta de competència municipal.

Article 141. Àrea d'Actuació 17.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat suburbana.

2. Ha de redactar-se un Pla Especial de Reforma Interior en el polígon assenyalat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 sèrie 8.

   P.E.R.I. 17.2.
   El Pla Especial de Reforma Interior ha de redactar-se d'acord amb les prescripcions següents:
   a) Edificabilitat bruta: 0,90 m² st/m² sòl.
   b) Intensitat d'edificació: 1,90 m² st/m² sòl.
   c) Com a mínim hauran de reservar-se les següents superfícies a:
      - vialitat nova: 1.500 m²
      - sistema d'espais lliures: 2.150 m²
      - sistema equipaments: 1.150 m²
      que seran de cessió obligatòria i gratuïta.

3. Estudi de Detall 17.1. Aprovat definitivament 01-09-86.
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus B.
   b) La superfície delimitada és de 3.801 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 1 m² st/m² sòl.
   d) L'ocupació màxima serà del 60%
   e) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.244 m² que serà de cessió gratuïta.

4. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació es fixa en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.

Article 142. Àrea d'Actuació 18.

Les condicions que configuren l'ordenació física d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat suburbana.

2. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació es fixa en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.

3. En els polígons delimitats en els plànols d'ordenació de la sèrie 8, el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través de tres unitats d'Actuació d'acord amb les següents característiques:

   Unitat d'Actuació 18.1.
   a) La superfície delimitada és de 2.100 m²
   b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,30 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.000 m² que serà de cessió gratuïta.

Unitat d'Actuació 18.2.
a) La superfície delimitada és de 1.790 m²
b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,80 m² st/m² sòl
c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 750 m² i a vialitat quina superfície és de 100 m² ambdós de cessió gratuïta.

Unitat d'Actuació 18.3.
a) La superfície delimitada és de 13.790 m²
b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,30 m² st/m² sòl
c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 4.000 m² i a vialitat quina superfície és de 800 m², ambdós de cessió gratuïta.

Article 143. Àrea d'Actuació 19.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat suburbana.

2. En els polígons delimitats en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través de dos Unitats d'Actuació d'acord amb les següents característiques:

- Unitat d'Actuació 19.1.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 12 de febrer de 2003)

a.- La edificabilitat seguirà la traça en L determinada pel PGO vigent, seguint la alineació de la Carretera de Terrassa i la capçalera de la Plaça de la Sardana.

No obstant, la façana a la Carretera de Terrassa després de cobrir la mitgera de 8 plantes existent, es mantindrà a PB+3 com diu el pla general, i només apareixerà una planta addicional reculada 3,5M respecte a la alineació actual.

Un tractament similar tindrà l'edifici amb façana a la Plaça de la Sardana. El desnivell topogràfic permet partir dissimuladament d'una planta més, PB+4. També de forma reculada s'hi afegirà una planta addicional. Així, la línia de façana a l'entorn de la Plaça de la Sardana apareixerà anivellada pels seus tres costats edificats.

S'ha mantingut el sòl públic destinat a vialitat, així com la continuïtat del passeig per vianants i bicicletes paral·lel al Passeig de la Riera.
L'espai lliure interior a l'edifici en L queda incorporat com espai lliure eixamplant el passeig.

El càlcul numèric de la transacció entre sòl lliure privat que passa a públic a canvi d'edificabilitat s'ha mantingut idèntic al que ja assolí el consens durant l'anterior tràmit ja esmentat.

La fondària edificable del nou edifici a la Carretera de Terrassa s'estableix en 14 metres en coincidència amb la fondària de la mitgera que es vol ocultar i es redueix a 10,5 metres en la planta addicional. En canvi l'edifici de la Plaça de la Sardana es limita a 13 metres que es redueixen a 9,75 metres a la planta afegida.

SÒL PÚBLIC VIALITAT	1533 m2
SÒL PÚBLIC JARDÍ	2425 m2
SÒL PÚBLIC TOTAL	3958 m2
SÒL PRIVAT OCUPABLE OCUPABLE (60%)	1323 m2
SÒL PRIVAT LLIURE	243 m2
SÒL PRIVAT TOTAL	1566 m2
SUPERFÍCIE ÀMBIT	5524 m2

b.- QUADRE RESUM SEGONS USOS

SUPERFÍCIE TOTAL PERI 19.1.....5.524,00 m2 sòl
SÒL PRIVAT.....1.566,00 m2 sòl
CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

- VIALITAT	1.533,00 m2 sòl
- JARDÍ URBÀ	2.425,00 m2 sòl
TOTAL	3.958,00 m2 sòl

EDIFICABILITAT.....7.059,00 m2 sostre

c.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

L'àmbit del PERI 19.1 està inclòs en sòl urbà a l'àrea d'actuació 19, amb la qualificació aplicable de zona residencial en illa tancada modalitat suburbana.

El sòl objecte del present PERI estarà subjecte al que disposa el text refós de la normativa en matèria urbanística Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i a la modificació per adequació a la llei 30/92 que correspon al Decret Llei 16/94 de 26 de juliol.

Caldrà tenir en compte en el procés d'aquesta tramitació la entrada en vigor del proper 21 de juny de 2002 de la Llei 2/2002 de 14 de març, aplicable a Catalunya en matèria d'urbanisme.

d.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà el de Cooperació segons acord pres pel Ple Municipal en data 26 de desembre de 1990.

- Unitat d'Actuació 19.2.

a) La superfície delimitada és de 7.000 m²
b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,40 m² st/m² sòl
c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.900 m² i a sistema viari una superfície de 2.400 m², ambdós de cessió gratuïta.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 18 de novembre de 2002).

3. ILLA DELIMITADA PER LA CARRETERA DE TERRASSA I ELS CARRERS PRAT DE LA RIBA, PAU CLARIS I MARGARIDA XIRGU

3.1. ORDENACIÓ PROPOSADA.

La Modificació proposada, que respon a una anàlisi detallada del territori i de les seves necessitats, consisteix a crear una zona verda i a situar els volums edificables de manera que es disminueix l'impacte visual de les mitgeres existents,. En aquest sentit es preveu que el nombre màxim de plantes de les tres edificacions previstes sigui de PB+5, 6 PP, PB+4, i PB+6, segons es detalla en el plànol d'ordenació.
Així mateix, atès que el terreny presenta una topografia accidentada, i per tal d'adaptar les edificacions a la diferència de nivells dels carrers, es preveu que en el cas de les plantes baixes l'altura lliure mínima sigui de 3m i la màxima de 6m.
Del que s'ha exposat, es desprèn que l'abast d la Modificació puntual projectada es limita a la reordenació de les superfícies del solar i modificació dels paràmetres reguladors de l'altura de les plantes baixes i l'altura reguladora màxima i nombre de plantes de les edificacions previstes per tal de minimitzar l'impacte visual de les mitgeres existents, per la qual cosa té un impacte molt limitat, ja que no comporta la necessitat d'alterar cap altre determinació o paràmetre del Pla General.
L'àmbit que es proposa ordenar ve definit en el plànol 1 i la proposta es concreta en el plànol núm.6.

a) Cessió i urbanització de la zona verda

En el supòsit ordenat, l'operació prevista va destinada fonamentalment a la creació d'una zona verda que faciliti la connectivitat per a vianants entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.
En aquest sentit, es preveu que la plaça i el seu entorn constitueixin un espai destinat a comunicar dues zones urbanes i al mateix temps un espai viu, amb la creació de nous pols comercials i d'esbarjo.
A més de la funció de connectivitat física i visual de dues àrees de la ciutat, actualment desconnectades, la nova plaça tindrà un disseny suficientment atractiu per permetre que els vianants hi circulin amb comoditat i l'utilitzin quotidianament com un element habitual. A aquest objecte, la plaça comptarà amb un mobiliari, jardineria i les instal·lacions necessàries per tal d'aconseguir que sigui un espai agradable, càlid i pròxim al ciutadans.
Es preveu que la plaça estigui formada per una gran superfície pavimentada, amb enjardinament mediterrani, un ascensor i escalinates en la seva part inicial per tal de salvar el desnivell entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.
L'ascensor i les escalinates salvaran una altura aproximada de 5 m. L'estructura exterior de l'ascensor serà de vidre i inox.
Per aquest motiu, el present document, a més d'establir la nova ordenació incorpora la previsió de cessió del sòl destinat a zona verda i de la seva corresponent urbanització. Aquesta cessió de 1.144,- m2 destinats a zona verda representa el 45,35% del total de sòl ordenat per el present document.
Per realitzar la urbanització de la zona verda s'aplicarà un pressupost mínim de 28.000,- ptes. M2, és a dir 32.060.000,- ptes. Trenta-dos milions seixanta mil pessetes.

b) Edificabilitat

L'edificabilitat neta resultant és de 8.248,- m2 que és la que s'adopta com a sostre màxim autoritzat sobre rasant dels terrenys ordenats.
Es compleix el que disposa l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que fa a la previsió de majors espais lliures derivada de l'increment del volum edificable del sector.

3.2 PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

	Sòl	%	Sostre
Total àmbit de la Modificació	2.525,- m2	100	
Zona verda	1.144,- m2	45,30	
Total sòl privat	1.381,- m2	54,70	
Edificabilitat màxima			8.248,- m2

Article 144. Àrea d'Actuació 20.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat suburbana.

2. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació s'haurà d'aplicar la regulació de la zona residencial unifamiliar.

3. Estudi de Detall 20.1.

   a) Cessió gratuïta de 460,23 m² amb destí a equipaments i, venda de l'edifici existent per un import de 3.059.170.- ptes.
   b) Índex d'edificabilitat sobre el sòl net restant: 1,40 m² st/m² sòl.
   c) L'ordenació de l'edificació es concretarà en els fronts corresponents als carrers Sant Muç i Basses, de manera que l'espai lliure privat doni continuïtat visual a l'espai que envolta l'edifici públic.

Article 145. Àrea d'Actuació 21.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de suburbana.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació de la sèrie 8, el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través d'un Estudi de Detall d'acord amb les següents característiques:
   Estudi de Detall 21.1. Aprovat definitivament 30-11-84
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus A
   b) La superfície delimitada és de 1.728 m²
   c) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,00 m² st/m² sòl
   d) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
   e) S'estableix la següent condició addicional: L'edificació ha de situar-se alineada a vial, deixant l'espai lliure central de l'illa obert.

Article 146. Àrea d'Actuació 22.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació, excepte els terrenys grafiats en el plànol qualificats com a Zona Industrial d'Edificació Aïllada.

2. Han de redactar-se dos Plans Especials de Reforma Interior:

   - Pla Especial de Reforma Interior 22.1.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 28 de juliol de 1.999)

a) Superfície total: 32.673,81 m2

l'àmbit del PERI 22-1 té els límits següents:

- Tots el mateixos límits, suprimint la part de les edificacions corresponents a la Carretera de Sabadell, tal i com queda grafiat al plànol núm. 3.

- Aquesta zona que es segrega del PERI 22.1 quedarà assimilada a la unitat d'actuació que li correspon la núm. 22, amb els següents paràmetres d'edificabilitat:

b) Edificabilitat bruta: 0,90 m² st/m² sòl
c) Intensitat d'edificació 1,90 m² st/m² sòl
d) Com a mínim, haurà de reservar-se les següents superfícies a:
   - vialitat local: 7.334 m²
   - parcs i jardins: 2.835 m²
   - equipaments: 7.584 m²

   que seran de cessió obligatòria i gratuïta.
e) En la superfície d'àrees verdes s'inclourà l'espai que s'assenyala en el plànol sèrie 8 del PGO.
f) És necessari preveure l'enllaç directe de la xarxa de sanejament a la col·lectora de la riera.
g) Altura reguladora màxima: III = PB + 2 PP = 10 m.
h) Profunditat edificable: 12 m.

- Pla Especial de Reforma Interior 22.2.

a) Superfície total: 41.600 m²
b) Edificabilitat bruta: 0,90 m² st/m² sòl
b) Intensitat d'edificació 1,90 m² st/m² sòl
d) Com a mínim, haurà de reservar-se les següents superfícies a:
   - vialitat local: 6.000 m²
   - parcs i jardins: 10.000 m²

   que seran de cessió obligatòria i gratuïta.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 26 de març de 1.993)

Unitat d'Actuació 22.3

a) La modificació puntual del Pla General d'Ordenació, ve motivada per la possibilitat de repartir l'edificabilitat pròpia de la superfície qualificada com a sanitari-assistencial, entre la cessió de superfície construïda que es realitza en l'edifici existent. I el sostre edificable de la pròpia zona qualificada pel Pla General d'Ordenació i la seva Revisió/Adaptació.

La superfície de sostre cedit és de 1.105,29 m2.

Superfície de sostre edificable al (SA 2) 2.490 X 0.8= 1992 m2

La diferència entre aquestes dues és la part edificable al solar qualificat pel Pla General d'Ordenació.

Sostre edificable 886,71 m2.

D'aquest sostre edificable es podrà treure la superfície d'afectació mínima que serà:
886,71:0,8 = 1.108,38 m2

Es proposa que, la resta entre la superfície mínima d'edificabilitat necessària i la zona afectada pel Pla General d'Ordenació, sigui destinat a zona verda, per tal de compensar el increment de l'edifici ja construït.

Sup. zona verda 2.490 – 1.108,38 m2 = 1381,62 m2

b) DILIGÈNCIA per a fer constar que el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 26 de març de 1993, adoptà la resolució següent:
Aprovar definitivament la Modificació del Pla General d'ordenació a la Unitat d'actuació 22.3 del terme municipal de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament incorporant d'ofici la prescripció de grafiar en el plànol d'ordenació la zona verda de 1.381,62 m2 que envolta la zona d'equipament.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 19 de maig de 2.004)

4. Ctra. DE SABADELL / CARRER SANT JORDI / IPAGSA

La orientació comercial que 12 anys després formula la nova empresa promotora que recentment ha accedit a la propietat de la finca, es planteja una racionalització de la distribució de les superfícies de sostre destinades a cada habitatge més concordant amb les orientacions socials – comercials del moment present, evolucionades notablement d'ençà d'aquelles previsions inicials.
El nombre d'habitatges serà de 42.
Sense superar la ocupació màxima del 60%, queda limitada la llargada de les peces construïdes a un màxim de 65m, per millorar el caràcter d'edificacions aïllades, s'incrementa el gàlib de la fondària edificable a 12,5m que facilitin l'obtenció d'habitatges amb ventilació transversal.
Es manté la planta construïda a nivell de la Crta. De Sabadell amb finalitat comercial (incloent les activitats industrials de 1ª i 2ª categoria compatibles amb l'habitatge). Es consideraran computables els seus 6m de fondària. Esglaonant, i seguint la reculada de 6m, s'edificarà el primer edifici residencial paral·lel a la carretera. L'altre edifici se'n separarà ara 11m, deixant un espai lliure interior a mig aire.
Es segueix mantenint una alçada dels edificis residencials de 3 plantes computables 10m: mesurats en façana sobre el paviment de la planta baixa, fins al díedre de cobertes al 30% de pendents, Els espais soterrats dins l'actual massís de les terres (+/-1m), sota la projecció de l'edifici inferior ien la projecció i prolongació sota l'edifici de dalt, amb accés des del carrer Sant Jordi, es dedicaran exclusivament als aparcaments en soterrani.
La regulació dels paràmetres edificatoris es referirà en general als que el PGO vigent preveu per a l'ordenació segons "edificació aïllada". Pel que fa referència als criteris de situació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, a causa d la singular topografia descrita, es proposa la convenient aplicació de l'article 93/4 del PGO amb la finalitat de controlar el graonat volumètric dissenyat.
S'estableix com a punt de referència per a la planta baixa comercial el punt mig de la façana a la Crta. de Sabadell (139,75). Els locals comercials tindran el seu sòl entre les cotes 139,5 i 140,00 i el sostre interior a la 143. El gruix constructiu de 50 cm, estructura i pendents, situen la referència per al sòl de la planta baixa de l'edifici residencial inferior a la cota 143,50. L'edifici residencial superior prendrà com a referència de la seva planta baixa la cota 146,45 en la que coincideix pràcticament amb el rebaix actual de les terres. Les alçades reguladores dels dos edificis residencials de 3 plantes, mesurades a partir d'aquestes referències, son de 10 m(art.92.6 del PGO).

El tractament i consolidació del talús que delimita l'àmbit a llevant i que es cedeix de forma addicional com a espai lliure, serà objecte d'especial cura en aquesta actuació i es resoldrà de forma coordinada amb els requeriments que el contigu PERI d'IPAGSA proposarà, en base a la funcionalitat d'una futura parcel·la d'equipaments prevista en aquest indret.

PARÀMETRES

ÀMBIT RESIDENCIAL	4.500 m2
OCUPACIÓ MÀXIMA SOBRE RASANT 60%	2.700 m2
EDIFICABILITAT MÀXIMA 1m2/m2	4.500 m2
NOMBRE D'HABITATGES	42
CESSIÓ ESPAI LLIURE	6 m x 76 m = 456,00 m2
CESSIÓ ESPAI LLIURE ADDICIONAL	9,21 m x 76 m = 669,96 m2

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 15 d'octubre de 2.003)

5. ÀMBIT DE LA FÀBRICA IPAGSA.

a) Condicions Inicials

- Donada la dimensió de l'àmbit , s'ha potenciat al màxim la restitució transversal de vianants mitjançant el nou sistema d'espais lliures públics.
- L a circulació rodada s'ha mantingut als carrers perimetrals, milloren notablement la seva secció.
- L a ubicació de les franges d'ús privat, edificables es desenvoluparà de forma de gran recolzada en les alineacions del trànsit, existents a noves amb la màxima permeabilitat possible entre el seu espai lliure interior i exterior
- Tot i trobar-nos en la immediates de grans alçades edificades existents (10 plantes), ens proposem un límit a 5 plantes pis.
- Recolzem en la alineació del Carrer Sant Jordi una franja edificable baixa destinada a usos comercials, reculant ostensiblement les plantes superiors d'ús residencial.
- S'ha procurat el manteniment de l'actual plataforma plana interior sobre la cota de 99-100 com a base de l'assentament de les edificacions residencials que tanquen la plaça.
- Es complementava la morfologia circular de la plaça de l'Esbart parcialment seguida en anteriors promocions existents a la altre banda.

b) Àrea d'equipaments

S'ha establert una parcel·la amb destí a un nou equipament probablement escolar a nivell C.E.I.P., en una situació a mig aire entre els desnivells del carrer Sant Jordi i el nou carrer del Institut "La Serreta", obrint façana als dos extrems.

Tot i que la cessió preceptiva (art.65.3) de 5m2 lliures/25m2 sostre no assoleix el mínim requerit de 5.000m2 per a l'ús escolar C.E.I.P. s'estableix una franja de cessió que completa aquesta possibilitat.

Cessió preceptiva, sobre 19.328m2 sostre màxim x 5m2/25m2=

$$\frac{19.328 \text{ m2} \times 5\text{m2}}{25 \text{ m2}} = 3.865 \text{ m2}$$

Cessió addicional	1.135 m2
Cessió total equipament	5.000m2 (31%)

Aquesta àrea d'equipament recolza, a més en l'espai lliure transversal i en pendent que uneix els esmentats carrers oposats , el que facilitarà l'establiment d'accessos per a vianants a qualsevol nivell que el projecte requereix.

c) Vialitat Existent I De Nova Creació

Els carrers perimetrals existents, el carrer Sant Jordi, el carrer Sant Salvador, i el incipient carrer lateral del Institut "La Serreta" milloren la seva secció ampliant les voreres que recolzen les noves edificacions. La vorera "comercial " del Carrer Sant Jordi s'eixampla fins a 5m, aportant 405m2 de cessió. El carrer Sant Jordi assoleix un total de 14m d'amplada.

El carrer Sant Salvador, sobre el que ja recolzen edificis de fins a deu plantes, s'eixampla a 22 m, ampliant fins a 8m la nova vorera amb una cessió de 736 m2.

L'ampliació del carrer del Institut fins a 126m té lloc amb la obertura dels nous espais lliures, tant la aportació a la plaça de l'Esbart (875 m2) com la obertura del nou Passeig en baixada fins al Carrer Sant Jordi.

La cessió vial representa:

Cessió carrer Sant Jordi	405 m2	
Cessió carrer Sant Salvador	736 m2	
Cessió total vialitat	1.141 m2	(7%)

d) Espais Lliures

A més de la ja referida aportació a la plaça de l'Esbart , seguint la forma circular iniciada (875m2) i de la obertura de la baixada per a vianants amb ample mínim de 10m (1985m2) s'aporta al sistema d'espais lliures una nova plaça interior d'illa, a la cota 99-100 aproximadament, permeable als carrers perimetrals tant funcionalment com formalment, amb un total de 2.398m2.

Cessió plaça interior		2.398m2
Cessió baixada de l'escola	1.985m2	
Cessió plaça de l'Esbart		875m2
Cessió total espais lliures	5.258m2	(32,9%)

Aquesta cessió és superior a la perceptiva de 3.865, que caldrien segons l'art. 65.3 de la Llei 2/2202, de 14 de març, d'Urbanisme.

e) Sòl Privat: Desenvolupament Residencial

Després de les cessions descrites, en total 11.399m2 (71,35%), resta una superfície de 4.579m2 (28,65%) destinada a la ocupació d'edificacions per a usos privats residencials i altres compatibles com ara els comercials i serveis fins a industrials en 1a i 2a categoria .

Es desenvoluparan les edificacions segons la modalitat de VOLUMETRIA ESPECIFICA, seguint els gàlibs expressats als adjunts documents gràfics. Serà preceptiu el tràmit d'un PLA ESPECIAL que desenvolupi la proposta concreta en base a la present modificació de PGO.

La intensitat màxima d'edificació destinada a us residencial serà la que correspon a un coeficient d'aprofitament 1,12m2 sostre /m2 sòl, es a dir 17.895,36m2 de sostre residencial màxim (179 habitatges com a màxim)

A aquesta edificabilitat s'afegirà una proporció de sostre d'usos comercials i serveis complementaris que en cap superi el 0,08m2 sostre /m2 sòl : es a dir 1.278,08m2 de sostre comercial i industrial en primera i segona categoria.

f) Cessions D'aprofitament I Reserva De Sostre

Es cedirà a l'Ajuntament de Rubí el 10% de l'aprofitament mitjà i es reservarà un 20%del sostre residencial resultant per a habitatge de protecció pública, d'acord amb els articles 43 i 57.3 de la llei d'Urbanisme.

g) Quadre Resum Segons Usos

SUPERFÍCIE ÀMBIT D'ACTUACIÓ		15.978 M2	
EDIFICABILITAT	1,12 RESIDENCIAL	17.895,36 M2	Sostre residencial Màxim 179 hab
0,08 COMERCIAL INTEGRAT		1.278.08 M2	Sostre comercial
SOSTRE TOTAL		19.173,44 M2	
SÒL PÚBLIC. CESSIONS	art. 65.3		
ESPAIS LLIURES	MÍNIM 5M2 / 25M2 SOSTRE 3.865 M2	5.258 M2	32,9%
EQUIPAMENTS	MÍNIM 5M2 / 25M2 SOSTRE 3.865 M2	5.000 M2	31,3%
VIALITAT		1.141M2	7,14%
TOTAL CESSIÓ SÒL PÚBLIC		11.399 M2	71.35%
SÒL PRIVAT	15.978 M2 –11.399M2 =	4.579 M2	28,65%

h) Sistema D'actuació
En tractar-se d'una propietat única i, tota vegada que l'únic condicionat per l'execució es el trasllat de la actual indústria al seu nou emplaçament de Cova Solera, no es preveu requerir fraccionament en fases.
El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
Es realitzarà doncs, en una etapa única prèvia la cessió de l'esmentat 10% aprofitament mitjà que legalment s'atribuirà a l'Ajuntament de Rubí.

i) Agenda
De conformitat al conveni urbanístic subscrit entre IPAGSA INMOBILIARIA ,SA i l'Ajuntament de Rubí , el termini màxim per iniciar l'execució de les obres d'urbanització serà de sis anys comptadors de l'aprovació definitiva de la present modificació de planejament, sempre que s'hagi fet efectiva l'adjudicació a IPAGSA INMOBILIARIA SA dels terrenys del Polígon Cova Solera on s'ha de traslladar la indústria.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 2003 va acordar: aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'àmbit de la fàbrica IPAGSA, àrea d'actuació 22, delimitada pels carrers Sant Jordi, Sant Salvador, Plaça de l'Esbart i el Pla especial de reforma interior 22.1, de Rubí, amb les prescripcions que s'incorporen d'ofici, següents:
El desenvolupament de l'ordenació s'haurà de fer mitjançant un Pla especial que abasti la totalitat de l'àmbit.
L'ordenació prevista al plànol núm. 6 és de caràcter orientatiu

Article 147. Àrea d'Actuació 23.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 25 de juny de 1993)

2. La modificació puntual del Pla General, consisteix en desqualificar com a equipament escolar els dos solars situats als carrers Numància i Covadonga respectivament.

Article 148. Àrea d'Actuació 24.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de suburbana, per acord de Ple de data 2-2-82.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General ha de desenvolupar-se necessàriament a través de dos Estudis de Detall d'acord amb les següents característiques:

   Estudi de Detall 24.1. Aprovat definitivament 07-02-83
   a) S'aplica l'Estudi de Detall tipus B
   b) La superfície delimitada és de: 20.400 m²
   c) La intensitat d'edificació es fixa en 0,80 m² st/m² sòl
   d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 3.600 m² serà de cessió gratuïta. Igualment s'haurà de cedir gratuïtament els terrenys destinats al sistema viari quina superfície és de 4.000 m²
   e) L'ocupació màxima es fixa en el 40%

   Estudi de Detall 24.2. Aprovat definitivament 16-01-84
   Correspon a l'Estudi de Detall de Can N'Oriol redactat per l'Institut Català del Sòl com a conseqüència del recurs estimat per la Direcció General d'urbanisme a la Senyora Joaquima Ferran i Busquets

   a) Superfície delimitada: 26.960 m²
      zona 1a: Actuació del I.C.S. 20.385 m²
      zona 1b: Pendent per compra per part de l'Ajuntament: 6.575 m²
      Per la zona 1a:
      - espais lliures: 5.124 m² (parc urbà: 2.924 m², àrea de jocs: 2.200 m²
      - vialitat: 10.131 m² (rodat: 5.690 m², aparcament: 450 m², vianants: 3.991 m²)
      - sòl privat: 5.130 m² (154 habitatges/108 m²/habitatge)
      En data 19-11-86 s'aprova definitivament l'Estudi de Detall de les illes B i C de la zona 1a.

Article 149. Àrea d'Actuació 25.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació.

2. Com a condició addicional s'estableix que amb objecte de facilitar l'adaptació a la Parcel·lació existent, en les illes en les que s'aplica la regulació de la zona residencial unifamiliar, que es fixen en els plànols d'ordenació, les separacions de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la seran:
   - façana 3,00 metres
   - laterals 1,50 metres
   - fons 5,00 metres.
   L'ocupació màxima en parcel·les quina superfície sigui inferior a 200 m² serà del 60%.
   En el supòsit de la parcel·la quina dimensió menor sigui inferior a 10 metres o existeixin parets mitgeres contigües a la parcel·la hauran de construir-se habitatges aparellats. Per a establir característiques de l'aparellament haurà de formular-se una proposta detallada.

3. Ha de redactar-se un Pla Especial de Reforma Interior en el polígon assenyalat en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 sèrie 8.

   Pla Especial de Reforma Interior 25.1.
   a) Superfície total: 24.190 m²
   b) Edificabilitat bruta: 0,90 m² st/m² sòl
   b) Intensitat d'edificació 1,90 m² st/m² sòl
   d) Com a mínim, haurà de reservar-se les següents superfícies a:
      - vialitat local: 2.500 m²
      - parcs i jardins: 3.000 m²
      - equipaments: 2.500 m²
      que seran de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 150. Àrea d'Actuació 26.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat d'eixample.

Article 151. Àrea d'Actuació 27.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació amb les excepcions grafiades en els plànols d'ordenació en els que s'amplien les zones residencial unifamiliar i industrial d'edificació aïllada.

2. En els polígons delimitats en els plànols d'ordenació hauran de realitzar-se les ordenacions que es fixen en aquest article. Així mateix s'assenyalen les característiques concretes de l'ordenació dels terrenys delimitats per aquest Pla General com a unitat d'actuació.

3. Pla Especial de Reforma Interior 27.1. Aprovat definitivament 19-09-85
   a) Superfície total: 64.560 m²
   b) Edificabilitat bruta: 0,90 m² st/m² sòl
   c) Intensitat d'edificació 1,50 m² st/m² sòl
   d) Com a mínim, haurà de reservar-se les següents superfícies a:
      - parcs i jardins: 9.000 m²
      - equipaments: 2.000 m²
      - es conservarà com a mínim l'actual vialitat

4. Unitat d'Actuació 27.2.
   a) La superfície delimitada és de 22.900 m²
   b) El número màxim d'habitatges és de 206
   c) No es permetrà una edificació en alçada superior a planta baixa més cinc plantes pis.

5. Unitat d'Actuació 27.3. Aprovat definitivament 31-05-85
   a) La superfície és de 36.400 m²
   b) El número màxim d'habitatges és de 140
   c) L'ocupació màxima és del 60%.

Article 152. Àrea d'Actuació 28.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.

Article 153. Àrea d'Actuació 29.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.
   Les alineacions seran les definides per l'Estudi de Detall àrea 29, aprovat definitivament en data 25-11-83.

Article 154. Àrea d'Actuació 30.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.
   Les alineacions seran les definides per l'Estudi de Detall àrea 30, aprovat definitivament en data 25-11-83.

Article 155. Àrea d'Actuació 31.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.

2. La separació de les edificacions respecte a l'alineació de vial serà de 3 m.

Article 156. Àrea d'Actuació 32.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Conservació de Polígon Residencial.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 19 de juliol de 2007)

Classificació del sòl

Tot l'àmbit de la present Modificació Puntual del PGO té la classificació urbanística de Sòl Urbà.

Qualificacions urbanístiques

- Zona de Conservació de Polígon Residencial

  Es proposa que estrictament els edificis existents mantinguin la qualificació que hi havia abans per a tota l'Àrea d'Actuació núm.32. Això és coherent amb el que estableix l'art. 120 del PGO per a la Zona de Conservació de Polígon Residencial, tal :"*Comprèn els sòls en els que les edificacions actuals arriben fins a nivells d'edificabilitat o presenten característiques d'ordenació que no permeten una ampliació. L'objectiu del Pla consisteix en la conservació de les actuals estructures si bé poden reestructurar-se els espais lliures, equipaments i vialitat*".

  Es regula pels art.120 al 122 de les NNUU del PGO.

- Sistema d'Equipaments

  Equipament 1 (tocant a la carretera C-1413):

  Es regula de la següent forma:

  L'edificabilitat màxima és de 1.800 m2.

  El nombre màxim de plantes és de Planta baixa i dues plantes pis.

  Equipament 2:

  Es regula de la següent forma:

  L'edificabilitat màxima és de 1.500 m2.

  El nombre màxim de plantes és de Planta baixa i dues plantes pis.

  Per a la resta d'aspectes, s'estarà a allò establert a les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí.

- Sistema d'Espais Lliures

  Es regula per les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí.

- Sistema Viari i Reserva de Vial

  Es regula per les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí.

Catàleg i Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural

És d'aplicació el Catàleg i Pla Especial vigent, sense canvis.

Quadre resum del planejament

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES	PLANEJAMENT PROPOSAT			
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Superfície	%	Plantes	Sostre
Edifici existent 1-2-3	743		PB + 6	5.201
Edifici existent 4-5-6	731		PB + 6	5.117
Edifici existent 7-8-9	768		PB + 6	5.376
Edifici existent 10-11	500		PB + 6	3.500
Espai lliure d'edificis d'habitatges	0		-	
CONSERVACIÓ DE POLÍGON RESIDENCIAL	**2.742 m2**	10,5%		**19.194 m2st**
SUMA	**2.742 m2**	**10,5%**		**19.194 m2st**
SÒL PÚBLIC DE SISTEMES	Superfície	%		
1	3.299			
2	2.550			
3	571			
4	393			
ESPAIS LLIURES	**6.813 m2**	26,0%		
1	758			
2	494			
EQUIPAMENTS	**1.252 m2**	4,8%		
1	899			
RESERVA DE VIAL	**899 m2**	3,4%		
1	14.483			
2				
VIALS	**14.483 m2**	55,3%		
SUMA	**23.447 m2**	**89,5%**		
SUMA	**26.189 m2**	**100,0%**		

Article 157. Àrea d'Actuació 33.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en edificació aïllada.

2. Es preveu un Estudi de Detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.

Article 158. Àrea d'Actuació 34.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en edificació aïllada.

2. Es preveu un Estudi de Detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.

Article 159. Àrea d'Actuació 35.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en edificació aïllada.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través d'un Pla Especial de Millora Urbana aprovat per la C.U.B. el 30/4/86 d'acord amb les següents determinacions:

   Pla Especial de Millora Urbana 35.1.
   a) La superfície delimitada és de 29.782 m²
   b) La intensitat d'edificació es fixa en 0,80 m² st/m² sòl
   c) L'ocupació màxima serà del 40%.
   d) Es fixa l'ús residencial.
   e) Distribució del sòl:
      Aprofitament públic:

Vialitat	5.871 m²
Zones verdes	1.717 m²

      Aprofitament privat:

Zones verdes privades	4.809 m²
Solars edificables	17.385 m²

3. Com a condicions addicionals s'estableixen les següents prescripcions:
   a) En els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.
   b) En aquesta àrea la delimitació constitueix alhora la delimitació del corresponent polígon o unitat reparcel·lable.

Article 160. Àrea d'Actuació 36.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en edificació aïllada. Com a condició addicional s'estableix que en la zona que es fixa en els plànols d'ordenació s'aplicarà la regulació de zona industrial en illa tancada.

2. Es preveu un Estudi de Detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.

Article 161. Àrea d'Actuació 37.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en illa tancada.

2. Com a condició addicional s'estableix el següent:
   a) En els terrenys ocupats per construccions en blocs quina delimitació s'estableix en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de zona de conservació de polígons residencials.

Article 162. Àrea d'Actuació 38.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.

2. Es preveu un Estudi de Detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infrastructures tècniques.

Article 163. Àrea d'Actuació 39.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona industrial en edificació aïllada.
   Com a condició addicional s'estableix que en la zona que es fixa en els plànols d'ordenació, s'aplicarà la regulació de zona industrial en illa tancada.

2. A través d'un Estudi de Detall poden variar-se les condicions d'edificació essent en tot cas màxim el volum edificable resultant de l'aplicació de la regulació de la zona industrial aïllada. La superfície mínima a ordenar per Estudi de Detall és l'illa.

Article 164. Àrea d'Actuació 40.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

a) La qualificació aplicable és la de zona Residencial Unifamiliar.

b) La superfície delimitada és de 2.211.200 m²

c) S'incorporen a aquesta àrea els espais lliures i dotacions del Pla Parcial, aprovat en el seu dia per el sector Castellnou - Can Mir i els fixats per acord del 26 de març de 1976 d'aprovació definitiva.

d) Ampliació de 6 ha. i 4 Ha. les zones de parc i equipaments col·lectius, respectivament, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 15 de juliol de 1981 (D.O.G. núm. 16 de 23 de setembre de 1981). Així mateix s'incorporaran les condicions derivades del Conveni Urbanístic establert entre la Promotora i l'Ajuntament de Rubí en data 17/7/85 i ratificat per la C.U.B. en sessió de 5/3/86.

e) Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències contingudes en l'esmentat acord de 26-3-1976, fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.

f) De considerar-se necessari, es tramitaran Estudis de Detall per ajustar les alineacions.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap Def. 16 de maig de 1995)

g) Zones verdes:

La parcel·la nº 411 A que en un principi havia sigut proposada com a sol privat edificable, manté la qualificació inicial del P. G. O com zona verda.

Per altra banda s'afegeix el plànol nº 4 amb indicació del gàlib edificatori màxim a la part posterior de les parcel·les nº 63-B, 65-B, 66-B, 67-B, 5-B, 6-B, 7-B, 411-B, 369-B i 410-B. Ales parcel·les 5-B, 6-B i 7-B es manté la distància de 3m fins al límit de les parcel·les donada la poca fondària de les mateixes i a l'acceptable inclinació del terreny. A la resta aquesta distància s'estableix en 5 m.

superfície total a desqualificar com a zona verda: 17.718,94 M2

superfície total a requalificar com a zona verda: 38.840,00 m2

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap Def. 6 d'agost de 1996)

h) Zones Comercials:

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació abasta un conjunt de terrenys situats al nord de l'Àrea d'Actuació 40 (urbanització Castellnou Can Mir), qualificats de forma genèrica com a equipaments pel Pla General d'Ordenació.

Les àrees objecte de la Modificació estan incloses dintre del Pla Especial d'Equipaments Castellnou - Can Mir ,aprovat definitivament segons l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de febrer de 1994, el qual té com a finalitat "... redimensionar les reserves de sòl destinades a equipaments comunitaris, assignar usos a aquelles que el Pla General no concretà i regular el règim jurídic i de domini de tots els terrenys destinats a dotacions i equipaments d'interès públic."

Els paràmetres que s'han d'aplicar en aquesta zona són els mateixos que determina el Pla Especial. Es a dir :

Les edificacions es subjectaran al tipus d'ordenació d'edificació aïllada. En aplicació dels següents paràmetres.

- Superfície mínima de parcel·la : 1.500 m2
- Edificabilitat màxima : 0,50 m2 s/m2 s.
- Alçada màxima : 7,5 m PB +1PP
- Ocupació màxima: 40%
- Distància a partions:
  - vial 5m
  - veí 5m

Es permetrà un habitatge cada parcel·la mínima, en una superfície màxima del 20% de la superfície comercial implantada, no superant en conjunt el sostre màxim premés.

Article 165. Ordenances d'edificació i ús.

Les normes contingudes en aquest títol tenen caràcter d'ordenances de l'Edificació i Ús del Sòl Urbà d'acord amb el previst a l'article 40 del Reglament.

CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ.

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL.

Article 166. Àrea d'Actuació 41.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Can Solà, aprovat definitivament, el 27 de juliol de 1983.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

a) La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar .

b) La superfície delimitada és de 676.123 m².

c) Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.

Article 167. Àrea d'Actuació 42.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial VALLÈS PARK, aprovat definitivament, pendent d'executivitat, segons acord de 10 de juliol de 1985.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

a) La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.

b) La superfície delimitada és de 305.505 m²

c) Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.

d) Es manté la qualificació de zona verda pel Pla Parcial del terreny d'uns 7.250 m² situat al costat oest del sector, al límit amb el de Can Barceló, l'obtenció del qual es preveu per expropiació. D'altra banda es qualifica com a equipament el terreny de 4.500 m², situat al costat del camí d'Ullastrell i que forma part dels terrenys que s'obtindran per cessió gratuïta, ja que per la seva posició central poden acomplir millor una funció estructuradora amb aquesta qualificació que amb la de zona verda.

e) Així mateix, en tant que pel moment els terrenys no tenen les condicions adequades, es manté per el sector la classificació de sòl urbanitzable, amb el Pla Parcial pendent d'executivitat fins que es presenti la documentació tècnica requerida amb l'ordenació definitiva i s'acompleixin les condicions sobre cessions de sòl i garanties corresponents.

TÍTOL QUART. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CAPÍTOL PRIMER. NORMES GENERALS

Article 168. Definició i règim

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys quina urbanització està prevista en el seu Programa d'Actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es reflecteix en el plànol de règim urbanístic del sòl

2. Les determinacions específiques del Pla General en sòl urbanitzable programat són les següents:

   a) Delimitació dels sectors per el desenvolupament del Pla General en Plans Parcial.

   b) Assignació d'usos globals, fixant la seva intensitat. S'estableixen també paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards dels Plans Parcials.

   c) Localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d'algun dels sistemes de vialitat secundària, espais lliures i equipaments propis del sector.

   d) Senyalització dels sistemes generals vinculats al desenvolupament de cada sector.

   e) Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat i altres serveis.

Article 169. Aprofitament mig

De conformitat amb l'article 82 del Reglament de la Llei d'Adequació, en el sector B, el càlcul de l'aprofitament mig es fa en funció de les 2 zones.

Article 170. Vialitat

1. El Pla General únicament dona indicacions esquemàtiques respecte al traçat de la vialitat secundària. Correspon al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments. També ha de definir, quan sigui necessari, la vialitat d'accés als edificis i aparcaments.

2. Tots els edificis han de tenir accés rodat.

Article 171. Desenvolupament de l'edificació.

Els Plans Parcials en regular la disposició de l'edificació segons indicacions establertes en cada zona han de prendre com a punt de referència els preceptes reguladors dels tipus d'ordenació fixats en el sòl urbà segons les pautes següents:

a) En el desenvolupament del tipus d'edificació continuada seguint el perímetre de l'illa com a mínim en tres dels seus quatre costats ha de tenir-se en compte la regulació del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

b) En el desenvolupament del tipus d'edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre ha de tenir-se en compte la regulació del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

c) En el desenvolupament del tipus d'edificació en filera s'ha de tenir en compte la regulació del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

Article 172. Aparcaments.

Els Plans Parcials hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades en l'article 79 del Reglament de la Llei d'Actuació.

CAPÍTOL SEGON. ZONA RESIDENCIAL "A"

Article 180. Definició.

Compren els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús residencial d'alta densitat i situats en àrees de contacte immediat amb el sòl urbà.

Article 181. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitats brutes màximes
L'edificabilitat bruta és de 0,75 m² st/m² s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a l'ús industrial, i a altres usos compatibles.
En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial no pot superar el 0,60 m² st/m²s, i l'edificabilitat bruta adscrita a altres usos compatibles no pot superar el 0,20 m² st/m²s.

b) Densitat.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 30 de març de 2006)

La densitat màxima admesa establerta és de 60 habitatges per hectàrea.
En el cas de destinar una part del sostre a habitatge protegit es podrà incrementar la densitat de la manera següent:

1. La densitat inicial fixada pel Pla General, aplicada al sostre residencial, dóna com a resultat un estàndard de sostre per habitatge.
2. Aquest estàndard s'aplica sobre el sostre de renda lliure.
3. Per al sostre destinat a habitatge de protecció pública el nombre d'habitatges serà el resultant d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.

c) Distribució del sòl.
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que s'esmenten d'acord amb els següents percentatges:

- aprofitament públic:	
vialitat i aparcament:	25%
equipaments:	15%
espais lliures per a zones verdes i jardins públics	10%
- aprofitament privat	50%

d) Edificabilitats netes.
L'edificabilitat neta total és de 1,70 m² st/m²s. L'edificabilitat neta màxima per a ús residencial és de 1,35 m² st/m²s. L'edificabilitat neta màxima per a altres usos compatibles és de 0,45 m² st/m²s.
A més s'ha de tenir en compte que la intensitat d'edificació en cada illa o unitat d'actuació ha de fluctuar entre un màxim de 2,00 m² st/m² s i un mínim de 1,35 m² st/m² s.

Article 182. Vialitat i comunicacions.

1. La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:
   - L'ample mínim de la calçada serà de 7 metres.
   - Les voreres, a ambdós costats, tindran un ample mínim de 2 metres.
   - El pendent màxim serà del 8%
   - El radi de curvatura intern serà de 8 metres amb un pendent màxim del 5%
   - Si el radi de curvatura intern és de 12 metres, el pendent màxim pot ser del 8%. Aquest pendent és el màxim permès en totes les situacions.

2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments ha d'observar els següents paràmetres:
   - L'ample mínim de la calçada serà de 6 metres quan es tracti de vials de doble sentit. Serà de 4 metres quan estigui previst un sol sentit.
   - El pendent màxim serà del 12% en recta i del 9% en corba.
   - Radi de curvatura: major de 10 metres per pendents superiors al 5%, creixent proporcionalment fins a 15 metres per pendents de fins el 9%.

3. El Pla Parcial haurà d'establir també una xarxa d'itineraris per a vianants que relacioni, com a mínim, els grups d'habitatges amb el sistema d'equipaments. Quan els itineraris per a vianants transcorrin paral·lels a la vialitat primària, secundària i d'accés, hauran de preveure una separació enjardinada de 3 m., 2 m. i 1 m., respectivament.
   Els itineraris per a vianants han de tenir un ample mínim de 4 metres, que comprendrà també l'espai de vorera obligatori.

4. En les àrees d'aparcament a l'aire lliure es plantaran 30 m² d'arbres per cada 100 m² d'aparcament efectiu. La superfície d'arbres compren les plantacions alineades al llarg del carrer.

Article 183. Regulació d'usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrit a ús residencial seran com a mínim del 60% i com a màxim del 70%.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:
   Comercial
   Hoteler
   Recreatiu
   Oficines
   Sanitari-assistencial
   Educatiu
   Socio-cultural
   Esportiu
   Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10 i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories 1a., 2a. i 3a. en les situacions A, B i C.

Article 184. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial

1. Tipus d'edificació
   El Pla Parcial podrà optar per un dels dos tipus d'edificació següents:
   a) Edificació en filera (Tipus I)
   b) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus II)

2. Dimensió i forma de les illes.
   El Pla Parcial determinarà la configuració i la grandària de les illes edificables tenint en compte l'estructura de la vialitat, la topografia i la tipologia dels edificis.
   La dimensió mínima de l'illa serà:
   Tipus I: 7.000 m²
   Tipus II: 5.000 m²

   A més a més, la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a:
   Tipus I: 70 metres
   Tipus II: 60 metres

3. Parcel·la mínima.
   Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 400 m²

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats.
   La distribució de l'edificabilitat neta total es concretarà en l'establiment d'un índex d'intensitat d'edificació per a cada illa, que haurà d'estar comprés en l'àmbit de fluctuació assenyalat a l'article 168, i en la fixació dels corresponents alçada i perímetre reguladors.

   L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 80% de la superfície continguda en el perímetre regulador.
   La superfície del perímetre regulador no pot ser superior a les següents magnituds:
   Tipus I: 55% de la superfície total de l'illa
   Tipus II: 45% de la superfície total de l'illa

   L'espai lliure privat es divideix en espai útil i espai resultant de les separacions dels edificis i carrers. L'espai lliure útil es concretarà en un o dos nuclis i comprendrà com a mínim el 50% dels espais lliures totals. En un dels nuclis ha de poder inscriure's un cercle que com a mínim tingui els diàmetres següents:
   Tipus I: 35 m.
   Tipus II: 50 m.
   Quan no sigui possible inscriure un cercle de 35 metres de diàmetre en un dels nuclis del Tipus I, que serà l'espai lliure privat interior, haurà de deixar-se lliure l'edificació un dels quatre costat de l'illa o, alternativament, haurà de deixar-se lliure en forma de porxo la planta baixa de la meitat del perímetre, espai que no s'inclourà en el càlcul de l'edificabilitat neta.

5. L'alçada màxima i número de plantes.
   L'alçada màxima admesa és la següent:
   Tipus I: 13,5 m., corresponents a planta baixa més 3 plantes pis.
   Tipus II: 19 m., corresponents a planta baixa més 5 plantes pis.

6. Separacions.
   Per assegurar la il·luminació i assolellada i preservació de la intimitat, es regula la localització relativa de les edificacions fixant les següents separacions mínimes:

   Tipus I: La separació mínima entre edificacions queda regulada automàticament per la definició dels espais lliures privats.

   Tipus II: La separació mínima serà igual a l'alçada de l'edifici més baix quan es refereixi a habitacions principals, i igual a la meitat de l'alçada de l'edifici més baix si es tracta d'habitacions secundàries.

CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL "B"

Article 185. Definició.

Compren els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions en filera d'ús residencial de densitat mitja i amb una organització tipològica equivalent a l'eixample de Rubí.

Article 186. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els paràmetres i relacions respectius:

a) Edificabilitats brutes màximes.
L'edificabilitat bruta total és de 0,60 m²st/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a l'ús industrial i a altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial no pot superar el 0,45 m²st/m²s, i l'edificabilitat bruta adscrita a altres usos compatibles no pot superar el 0,15 m²st/m²s.

b) Densitat.
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 habitatges per hectàrea

c) Distribució del sòl.
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenen d'acord amb els percentatges següents:
- aprofitament públic
  - vialitat i aparcament..... 25%
  - equipaments..... 10%
  - espais lliures per zones verdes i jardins públics 10%
- Aprofitament privat..... 55%

d) Edificabilitats netes
L'edificabilitat neta total és de 1,10 m²st/m²s. La intensitat d'edificació total en cada illa o unitat d'actuació ha de fluctuar entre un màxim de 1,5 m² st/m² i un mínim de 1,35 m² st/m² sòl.

Article 187. Vialitat i comunicacions.

Són d'aplicació les determinacions previstes per a la zona Residencial "A" en l'article 169 de d'aquestes Normes.

Article 188. Regulació d'usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els espais susceptibles d'aprofitament privat adscrits a l'ús residencial seran del 75%.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:
Comercial
Hoteler

Recreatiu
Oficines
Sanitari-assistencial
Educatiu
Socio-cultural
Esportiu
Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10 i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories 1a. i 2a. en la situació A, B, i C.

Article 189. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i la ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació.
   El Pla Parcial podrà optar segons les orientacions que s'assenyalen per algun dels dos tipus d'edificació següents:
   a) Edificació en filera (Tipus I)
   b) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus II)
      El tipus I es considera el tipus normal per el desenvolupament d'aquesta zona. L'opció pel Tipus II ha de produir-se en relació a consideracions topogràfiques, d'estructura de la vialitat o d'integració en teixits preexistents o àrees d'equipament.

2. Dimensió i forma de les illes.
   El Pla Parcial determinarà la configuració i la grandària de les illes edificables tenint en compte l'estructura de la vialitat, la topografia i la tipologia dels edificis.
   La forma de les illes serà sempre regular.
   La dimensió mínima de les illes serà de 7.000 m²
   L'ample mínim de les illes serà de 30 m. quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 36 m. quan es defineixin dues.

3. Parcel·la mínima.
   Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podrà tenir una superfície inferior a 150 m². L'ample de la parcel·la no podrà ser inferior a 7 m.

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició dels espais lliures privats.
   La distribució de l'edificabilitat neta total es concretarà en l'establiment d'un índex d'edificabilitat neta per cada illa que haurà d'estar comprès en l'àmbit de fluctuació de l'article 173 i en la fixació d'una profunditat edificable perpendicular a la directriu de la parcel·lació, d'uns espais lliures privats i d'unes alçades reguladores.

   En el supòsit del Tipus I, s'hauran d'observar les condicions següents:
   a) L'ample de la franja de profunditat edificable no serà superior a 14 m.
   b) Podran definir-se franges d'espais lliures privats anteriors i posteriors a la franja edificable. La franja anterior haurà de tenir un ample superior a 2,5 m. La franja posterior haurà de tenir un ample superior a 10 m.

   En el supòsit del Tipus II, s'aplicaran les normes sobre l'ocupació d'illa i la definició dels espais lliures continguts en l'article 171.

5. Alçada màxima i número de plantes.
   L'alçada màxima admesa és la següent:
   - Les edificacions amb planta baixa adscrita a usos compatibles i dues plantes pis destinades a habitatge, 9,75 m.
   - Les edificacions amb planta baixa i les dues plantes pis destinades a habitatge, 8,25 m.

CAPÍTOL QUART. ZONA RESIDENCIAL "C"

Article 190. Definició.

Compren els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Article 191. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitats brutes màximes
L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m² st/m² sòl. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a altres usos compatibles. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima adscrita a l'ús residencial és de 0,25 m² st/m² sòl i l'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m² st/m² sòl.

b) Densitat.
La densitat màxima d'habitatges es fixa en 15 habitatges per ha.

c) Distribució del sòl
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que es mencionen d'acord amb els següents percentatges:
- aprofitament públic:
  - vialitat i aparcament..... 25%
  - equipaments..... 5%
  - espais lliures per a zones verdes i jardins públics.... 10%
- aprofitament privat..... 60%

d) Edificabilitat neta.
L'edificabilitat neta total és de 0,5 m² st/m² sòl.

Article 192. Vialitat i comunicacions.

La vialitat secundària ha d'observar els següents paràmetres:

- L'ample mínim de la calçada serà de 6 metres.
- Hi haurà voreres, a ambdós costats, amb un ample mínim de 1,5 m.
- El pendent màxim serà del 10%
- El radi de curvatura intern mínim serà de 8 m., amb un pendent màxim del 6%
- Si el radi de curvatura intern és de 12 m., el pendent màxim pot ser del 9%.

Article 193. Regulació d'usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és la residencial

2. S'estableixen els següents usos compatibles:
   Comercial
   Hoteler
   Recreatiu
   Sanitari-assistencial
   Educatiu
   Socio-cultural
   Esportiu

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en la categoria 1a. i 2a. en les situacions A i B.
   Els espais adscrits a aquest ús seran com a màxim del 5% dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat.

4. S'admet també l'ús agrícola especialitzat (floricultura, horts i equivalents).

Article 194. Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les condicions següents que hauran de ser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació.
   Edificació aïllada. Normalment l'edificació serà unifamiliar. S'admet, no obstant, la construcció d'un edifici aparellat quan el solar adscrit a la construcció tingui una dimensió que tripliqui la fixada com a mínima.

2. Dimensió i forma de les illes.
   El Pla Parcial determinarà la configuració i la grandària de les illes edificables, tenint en compte l'estructura de la vialitat i la topografia.
   La dimensió mínima de cada illa serà de 7.000 m², excepte quan existeixi amb anterioritat al Pla, parcel·lació contradictòria. Les illes hauran de tenir un ample mínim de 30 metres quan es defineixi una única línia de parcel·lació i de 50 m. en la resta dels casos.

3. Parcel·la mínima
   a) Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a 500 m². S'exceptua el supòsit de parcel·les de superfície inferior quina preexistència a aquest Pla General s'acrediti registralment.
   b) L'ample mínim de parcel·la serà de 12 metres.

4. Ocupació per l'edificació i definició dels espais lliures privats.
   L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 30%.
   La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les s'efectuarà tenint en compte l'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada reguladora i les condicions de separació.

5. Alçada màxima i número de plantes.
   L'alçada màxima admesa serà de 9 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

6. Separacions.
   L'edificació haurà de separar-se dels llindars les següents distàncies mínimes:
   - Façana 5 metres.
   - Laterals 3 metres
   - Fons 5 metres.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL

Article 195. Definició.

Compren els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús industrial o similars.

Article 196. Condicions d'urbanització.

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitat bruta màxima
L'edificabilitat bruta total és de 0,60 m² st/m² sòl

b) Distribució del sòl.
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que es mencionen d'acord amb els percentatges mínims següents:
- Aprofitament públic:
  Vialitat i aparcament..... 30%
  Equipaments..... 5%
  Espais lliures per a zones verdes i jardins públics..... 10%
- Aprofitament privat 55%

El percentatge mínim de vialitat podrà reduir-se fins el 20%, d'acord amb les necessitats reals de viari per a tipologies d'edificació aïllada industrial; mantenint-se en qualsevol cas el percentatge de cessió de sòl públic.

c) Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta és de 1,10 m² st/m² sòl.

Article 197. Vialitat i comunicacions.

1. La vialitat secundària, que definirà el Pla Parcial, haurà de respectar els següents paràmetres:
   - L'ample mínim de la calçada serà de 10 metres.
   - Les voreres, a ambdós costats, tindran un ample mínim de 2,5 metres.

2. La vialitat d'accés a edificis i aparcaments ha d'observar els paràmetres i condicions següents:
   - L'ample mínim de calçada serà de 6 metres.
   - Aquests vials queden comptabilitzats com espais lliure privats.

3. El Pla Parcial definirà a ambdós costats de cada eix viari una galeria de serveis. L'ample mínim d'aquesta serà d'un metre i estarà situada en l'espai de la vorera.

Article 198. Regulació d'usos.

1. L'ús global d'aquesta zona és el industrial en les categories 1a., 2a., 3a., 4a. i 5a. en les situacions A, B, C, D i E.

2. S'estableixen els següents usos compatibles:
   Comercial
   Oficina
   Esportiu

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 12 de juny de 1995)

   Estocatge i exposició a l'aire lliure.

Article 199. Condicions d'Edificació.

Per a la distribució dels volums edificables i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixen les següents condicions que hauran de ser desenvolupades pel corresponent Pla Parcial.

1. Tipus d'edificació.
   El Pla Parcial podrà optar segons les categories industrials i en funció de la integració de l'edifici industrial en el teixit urbà entre els següents:
   a) Edificació aïllada (Tipus I)
   b) Edificació en filera (Tipus II).

2. Dimensió i forma de les illes.
   El Pla Parcial determinarà la configuració i la grandària de les illes edificables tenint en compte, segons els diversos tipus i modalitats, l'estructura de la vialitat i la topografia.
   La dimensió mínima de l'illa serà:
   Tipus I: 10.000 m²
   Tipus II: 7.000 m²
   A més a més, la dimensió de l'illa haurà de permetre la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a:
   Tipus I: 80 metres.
   Tipus II: 50 metres.

3. Parcel·la mínima.
   Les parcel·les resultants de la parcel·lació prevista en el Pla Parcial no podran tenir una superfície inferior a:
   Tipus I: 1.000 m²
   Tipus II: 500 m²

4. Ocupació de l'illa per l'edificació i definició els espais lliures privats:
   L'ocupació màxima de parcel·la per a edificació del tipus I serà:
   - Parcel·la menor de 3.000 m² 60% d'ocupació
   - Parcel·la major de 3.000 m² 70% d'ocupació
   L'ocupació màxima de parcel·la per a edificis del tipus II serà del 70%.

5. Alçada màxima i número de plantes.
   L'alçada màxima admesa és la següent:
   Tipus I: 15, metres
   Tipus II: 8,25 metres
   En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclou el de les alçades de les xemeneies i instal·lacions especials relacionades amb la funció principal de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

6. Separacions.
   L'edificació haurà de separar-se les següents distàncies mínimes:
   Tipus I:
   - Parcel·la inferior a 3.000 m², 5 m. a vial i 3 m. a restants partions.
   - Parcel·la superior a 3.000 m², 7 m. a vial i 5 m. a restants partions.

   Tipus II:
   - 3 m. A partió posterior.
   - 7 m. partió a vial, podent-se edificar fins a la partió lateral deixant la mitgera vista amb tractament de façana.

7. Aclariments.
   a) Vialitat a cova Solera.
      El vial que pugui introduir-se com a conseqüència de l'acord aprovatori, de la Comissió Provincial d'Urbanisme, de Barcelona, afectant al Sector de Cova Solera, si dit acord no disposa altre cosa, podrà computar-se als efectes d'aplicació a l'estàndard de vials, si ho disposa així el Pla Parcial.

   b) Ocupació màxima de parcel·la.
      Amb independència dels percentatges màxims d'ocupació de parcel·la que en aquest article es determinen, els Programes d'Actuació Urbanística que per el Sòl Urbanitzable No Programat s'aprovin en el futur, determinaran, en cada cas, dits percentatges màxims d'ocupació.

CAPÍTOL SISÈ. ORDENACIÓ DE SECTORS

SECTOR "A"

Article 200. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys situats entre el Pla Parcial de Can Rosés i el casc urbà de Rubí.

2. Les característiques del sector són les següents:

a) La superfície del sector és de 7,56 Ha.

(*Resolució del Titular de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat de Catalunya de data 25 de juny de 1991 referent al Recurs d'Alçada interposat pel Sr. Fernando Carvajal Sánchez, en nom i representació de la Societat mercantil RYPCO-UNION SA, contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona referent a la Revisió del Programa d'Actuació i Modificacions del Pla General de Rubí).*

b) La zonificació és Residencial "A".

Article 201. Determinacions sobre sistemes.

1. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial s'haurà de tenir en compte la realització dels següents sistemes generals de vialitat: condicionament de les carreteres d'Enllaç i de Sabadell i construcció del tram de vies de penetració Nord. Les calçades laterals de servei d'aquests tres vials formen part de la vialitat pròpia del sector.

2. En la formulació del Pla Parcial corresponent s'haurà de preveure els terrenys necessaris per a la construcció d'un centre d'E.G.B. de 16 unitats (10.000 m²) i un centre d'Ensenyament Pre-escolar de 6 unitats (2.400 m²). El centre d'E.G.B. se situarà en els terrenys més propers al casc urbà.

SECTOR "B"

Article 202. Definició i característiques.

1. Compren els terrenys situats entre el casc urbà, la Riera de Rubí, el barri de Can Vallhonrat i el límit que s'assenyala al plànol en les àrees properes al camí de Las Torres.

2. Les característiques del Sector són les següents:
   a) La superfície del Sector és de 356.771 m²
   b) S'estableixen dues zones:
      - zona residencial "B"
      - zona de desenvolupament industrial

Article 203. Determinacions sobre sistemes.

1. En la formació i gestió del corresponent Pla Parcial s'haurà de tenir en compte la realització dels següents sistemes generals de vialitat: carretera de Molins de Rei, que tindrà una calçada de serveis lateral que s'inclourà en la vialitat interna del Sector; Via de penetració Sud; i nou traçat de l'Avinguda de l'Electricitat, incloent un aparcament de camions en la zona propera a l'Estació (superfície 36.000 m²).

2. També s'haurà de tenir en compte l'establiment d'un parc amb una superfície de 8 has. quins límits, en la part tangent al Sector, es podran adaptar en base a l'estructura urbana definida per aquest últim.
   La zona de parc delimitada en els plànols d'ordenació sèrie 8 i inclosos en el sector, seran de cessió obligatòria i gratuïta del Pla Parcial. La resta es considerarà adscrit al Sistema general d'espais verds i s'obtindrà per expropiació.

3. S'assenyalen les següents condicions sobre traçat preferent de sistemes locals:
   a) El Camí de les Torres tindrà un tractament de passeig, amb un ample de 20 metres.
   b) El Pla Parcial ha de preveure i organitzar l'enllaç del sistema de vialitat primària, així com la trama urbana que defineixi el Pla.

Article 204. Condicions sobre assignació d'usos.

1. De superar-se la quantitat de 1.000 habitatges, haurà d'incrementar-se les previsions de sistemes d'equipament escolar. En aquest cas els Centres que s'hauran de preveure són:
   - Centre d'E.G.B. de 8 unitats.
   - Centre de B.U.P. de 16 unitats.
   - Centre de pre-escolar.

   Un d'aquests centres es situarà sempre en contacte immediat amb les àrees del casc urbà més properes.

2. Referent als usos industrials, es preveurà la possibilitat d'implantació d'indústries de 1a., 2a., 3a. i 4a. en situacions A, B, C i D, en les zones compreses en els intersticis de les àrees 39 i la Ctra. de Molins de Rei.
   En la resta de l'àmbit del sector serà d'aplicació les limitacions industrials previstes en la zonificació residencial B.

Article 205. Altres característiques del Pla Parcial.

Atesa la complicada problemàtica del sector, es redactarà el document del Pla Parcial en el termini de sis mesos per la Corporació Municipal, i en ell es tindrà en compte, a més a més, les següents determinacions:

1. El Pla Parcial, redactat com Projecte únic, contemplarà les àrees d'actuació 39 limítrofes, a fi de garantir la coherència de l'ordenació, atesa la irregularitat del seu àmbit com a conseqüència de les variacions introduïdes al llarg del procés d'informació pública. Cas de ser necessari, podran ser alterades les alineacions de l'àrea 39 mitjançant l'oportuna modificació del Pla General.

2. El Pla Parcial contindrà, a més a més, una proposta de resolució de la integració del sistema urbà amb el parc que el limita, amb la independència de la gestió i projecte propis d'aquest sistema general.

3. El Pla Parcial solucionarà de manera específica la connexió de l'Estació de RENFE amb el vial de prolongació de l'Avinguda de l'Electricitat.

4. La gestió posterior a la tramitació es realitzarà a través de polígons d'actuació que, ajustant-se a la realitat del Pla Parcial sigui possible la Reparcel·lació i execució independents una de altre en el temps.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de febrer de 1990)

Article 205. bis. Sud - Est del terme municipal, entre la Riera de Rubí i Ferrocarrils Catalans.

1. Justificació i definició de la proposta**.**

1.1 La concreció de l'ordenació del sector B (Ca N' Alzamora), de sòl urbanitzable programat , ha motivat la redefinició i millor precisió del planejament general. La nova proposta per l'esmentat sòl urbanitzable programat delimita dos sectors, B1 i B2, del primer dels quals es tramita simultàniament el Pla Parcial.

1.2. Les característiques pròpies del sector, d' irregular topografia, travessat per infraestructures de comunicació (viàries i ferroviàries) existents i previstes, i la seva situació actualment marginal respecte al nucli urbà, posen en primer pla la necessitat de resoldre la connectivitat tan en relació amb l'àrea urbana municipal com la resta del territori. En la modificació es proposa permeabilitzar la barrera dels FFCC (RENFE) mitjançant la obertura d'uns túnels, la principal finalitat dels quals no és tan la de relacionar les subàrees del sector B1 a un costat i altre del FFCC, com la de connectar amb l'estructura viària metropolitana (relació amb St. Cugat i els seus previstos desenvolupaments urbans al nord, futur túnel de Vallvidrera i sortida d'autopista A-7) amb la qual cosa es genera un altre accés important a l'àrea urbana de Rubí. El passeig de les Torres adquireix així un paper d'eix fonamental de relació viària i urbana mitjançant la seva perllongació sota el FFCC.

1.3. També es defineix l'ordenació i xarxa viària en relació a la projectada "via interpolar" que travessa el sector, i a la prevista perllongació del carrer Edison, plantejant les respectives connexions amb el sector i amb la carretera de Molins a Caldes.

1.4. Les opcions infraestructurals plantejades possibiliten tant una millor relació urbana com un clar enllaç metropolità del municipi, donant en aquest aspecte a Ca N'Alzamora una situació privilegiada. Des d'aquesta constatació, es proposa reforçar el seu caràcter urbà mitjançant la `possibilitat d'implantar unes tipologies edificatòries de major intensitat que les actualment previstes pel Pla General per al sector. També es proposa que en el subsector al sud, junt a l'Avinguda de l'Electricitat, es desenvolupi activitats mes d'acord en la seva accessibilitat metropolitana (Usos terciaris, comerços i oficines).

1.5. Els límits del sector B es veuen alterats, com es detalla en els plànols, per ajustar-se a la nova proposta d'ordenació i a l'estructura cadastral. Les modificacions principals consisteixen en :

a) Desdoblament en dos nous sectors B1 I B2 . El desenvolupament del sector B1, el Pla Parcial del qual es tramita simultàniament, resta independitzat de l'àmbit del sector B2 atès que aquest últim (entre FFCC Catalans, via interpolar i torrent) no té encara concretada la incidència de l'entorn ferroviari.
b) Inclusió d'una franja al Passeig de les Torres, actualment qualificada de parc, el qual es resitua en la proposta, permetent l'edificació a l'objecte de mantenir la continuïtat d'activitat urbana. El parc urbà veu incrementada la seva superfície amb aquest canvi.
c) Inclusió dels terrenys ocupats per la fabrica Sedó, actualment qualificats de sòl urbà industrial, que permetran la formació d'un teixit residencial més extens als efectes de caracteritzar el sector Ca n'Alzamora amb la suficient entitat formal i compacitat. Aquesta proposta es realitza d'acord amb la propietat afectada i amb el seu compromís d'aportar el terreny lliure de càrregues (sense arrendataris, enderrocs a càrrec de la propietat, etc.)

d) Exclusió d'unes peces de sòl al costat del sòl urbà, o bé amb edificacions existents, per a classificar-les com a tal, amb usos residencials i industrial. En concret, estimant unes al·legacions presentades , s'han segregat de l'àmbit del sòl urbanitzable programat tres parcel·les contigües amb habitatges unifamiliars, situades en l'extrem nord del passeig de les Torres, llevat d'una petita afectació de l'espai lliure d'una d'elles.

1.6. Per la peça que es qualifica com a zona urbana industrial, junt a la crta. de Molins a Caldes qualificada en part de sistemes (viari i estacionament i parc urbà), es proposa la delimitació d'una unitat d'actuació a l'objecte de procedir a la reparcel·lació i cessió d'aquests sistemes, A les parcel·les resultants se'ls aplicaran les condicions d'edificació pròpies de la seva qualificació urbanística. L'aprofitament d'aquestes finques, un cop deduïdes les indicades cessions, no és inferior a allò que els hagués correspost en cas de romandre en l'àmbit del sector B.

1.7. També es delimita una unitat d'actuació en la peça requalificada com a urbana residencial, junt a la perllongació del C/ Edison, amb la condició de cessió d'un 20 % de la seva superfície per a espais lliures públics. Pera això haurà de procedir-se a l'elaboració d'un Estudi de Detall que delimiti el sòl de cessió i la distribució de l'edificabilitat i, si s'escau, reparcel·lar.

1.8. Les propostes indicades no superen el potencial de sostre establert pel Pla General actual, si bé es redefineix la seva disposició, tipus d'edificació i usos, tal com es detalla en el Pla Parcial del sector B1 que es tramita simultàniament a aquesta modificació. Així mateix, els percentatges de sistemes són inferiors als establerts en el Pla General actual.

1.9. Els sectors B1 i B2 es tipifiquen com a sòl urbanitzable programat de desenvolupament urbà.

1.10. Pel sector B1, en allò que es refereix a les NN.UU. del Pla General actual, els arts. 169, 185 al 189 i 202 al 205 queden substituïts per les determinacions pròpies del mencionat Pla Parcial en tramitació. Pel sector B2, es manté la vigència dels arts. 169 i 185 al 189 de les NN.UU. del P. G. Actual.

1.11. En el quadre annex de característiques es comparen els paràmetres bàsics de la proposta de modificació en relació a les del Pla General actual.

2. ANNEX: QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

2.1 . Sòl urbanitzable programat.

Superfície (sector B) 337.350 m2

(sector B1.....315.000 m2)
(sector B2..... 22.350 m2)

2.2 .Espais lliures.

Superfície que s'inclou.....29.035 m2
Superfície que s'exclou.....15.520 m2

2.3 . Edificabilitat.

Sostre:
Sector B1.....153.940 m2 sostre
Sector B2.....22.350 x 0.6 .....13.410 m2 sostre
Sòl urbà .....aprox. 12.000 m2 sostre

Total. . 179.350 m2 sostre

3.- DILIGÈNCIA.
Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 14 de febrer de 1990 va acordar: Aprovar definitivament la Modificació del Pla General d'Ordenació del sector B Can Alzamora de Rubí amb la prescripció següent que s'incorpora d'ofici:
Els terrenys situats entre les instal·lacions de RENFE i l'Avinguda de l'Electricitat que han estat exclosos de l'àmbit del sector es qualifiquen de sistema ferroviari.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 18 de juliol de 1990)

Article 205. tercer. Implantació dels Tallers de Ferrocarrils de la Generalitat.

1.- Contingut de la Modificació

Es qualifica com a Sistema Ferroviari tot l'àmbit de 81.030m2 sense variar la classificació del sòl (part urbanitzable i part no urbanitzable) a fi de permetre-hi la implantació dels nous tallers de Ferrocarrils de la Generalitat tot mantenint bàsicament l'estatus jurídic que el Pla General atorga als terrenys de la nova qualificació.

S.U.P	23.270
Sistema Ferroviari	23.270
S.N.U	57.760
Sistema Ferroviari	57.760
Total Sist. Ferroviari	81.030

De la superfície que resta qualificada de sistema ferroviari (inclosa la franja que ja tenia aquesta qualificació), 72.380 m2 queden situats a ponent del traçat del tren i és on s'ubicaran les instal·lacions, mentre que els 8.640 restants corresponen a la franja reservada al costat Est del tren per poder-hi passar la canonada del gas existent a l'altra banda i que cal traslladar.

2.- Directrius d'ordenació

La implantació d'unes instal·lacions ferroviàries requereix uns terrenys amb molt poc pendent, cosa que requerirà, en aquest cas, fer uns certs moviments de terres, atesa la topografia actual dels terrenys. Com a referències bàsiques tenim la línia del tren situada sensiblement a la cota 122-123 i el carrer de les cases de la Colònia Sedó que es situa a la cota 117-118. La perllongació d'aquest vial cap al nord que constituirà la cobertura del torrent de Ca n'Oriol, segons els estudis en curs, ja esmentats, d'ordenació del sector B, pujarà fins a la cota 120,5 sota la via interpolar i d'aquí a la Via de Penetració pujarà fins a la cota 125 de forma homogènia.

Això farà que, en el punt més desfavorable hi haurà un desnivell de 5/6 metres que baixarà de la plataforma de vies al carrer i que s'anirà reduint fins convertir-se en un pendent de sentit contrari a l'extrem nord. A fi de reduir el màxim possible la incidència de les noves instal·lacions cap a l'entorn, aquest desnivell es resoldrà combinant mur d'alçada màxima 1,5 metres i terraplenats de pendent màxim relació: base de 1:3 per permetre el seu tractament amb vegetació i arbrat.

Com a criteri general, es tendirà a situar les diverses edificacions necessàries (tallers, magatzems, dipòsits) el més a prop possible de la línia ferroviària, i, en tot cas, es separaran un mínim de 15 metres de les alineacions de vial. En podrà constituir una excepció l'espai destinat a oficines si la solució que adopti el projecte requereix una relació més directa de l'edifici amb el vial, pel que tindrà l'accés.

També amb l'objectiu de resoldre correctament la transició de l'àmbit destinat a instal·lacions ferroviàries i el parc urbà previst pel Pla General Metropolità al terme de Sant Cugat al Sud i Sud-est de l'àrea ferroviària, el desnivell existent s'haurà d'ordenar amb terraplenats el pendent dels quals permeti el seu tractament amb vegetació.

3.- Paràmetres d'edificació

La edificabilitat màxima s'estableix en 0,35 m2/m2, l'ocupació màxima per a edificacions no superarà el 30% de l'àrea total i les diverses construccions no sobrepassaran en el punt més alt de la coberta, una alçada de 15 metres respecte el nivell del terreny definitiu. Se n'exceptuaran els elements puntuals que requereixin major alçada per raons de funcionaments, però que no podran constituir cossos d'edificació pròpiament dits.

L'edifici d'oficines, en el cas que es situï alineat al vial del límit Oest se'n separarà un mínim de 2 m i la seva alçada no serà superior a 10 m, mesurats d'acord amb el que determina la normativa de Pla General pel tipus d'ordenació per alineació al vial. La coberta podrà ser plana o be inclinada amb un pendent màxim del 30%.

4.- Gestió

La gestió del nou sistema ferroviari es realitzarà per expropiació. L'administració actuant serà la Direcció General de Transports, tant pel que fa a l'expropiació com a l'execució de les obres. En conseqüència, aquesta nova reserva de sistema no varia les previsions de l'estudi econòmic-financer del Pla General pel que fa a les aportacions de l'Ajuntament.

En aquest sentit, tant en la part de sòl urbanitzable com en la part de sòl no urbanitzable, la present Modificació comporta els efectes previstos a l'art. 64 de la Llei del Sòl, és a dir, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys qualificats de sistema ferroviari als efectes d'expropiació.

El desenvolupament de l'àrea requerirà un projecte d'obres d'urbanització per fixar amb detall les alineacions i rasants dels vials perifèrics i d'accés a l'àmbit, document que s'haurà de coordinar amb els treballs d'ordenació del sector B de sòl urbanitzable. L'ordenació de les edificacions i les instal·lacions pròpies de l'estació ferroviària es farà mitjançant llicència d'obres d'acord amb els paràmetres d'edificació i els criteris d'ordenació especificats a la present Memòria.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 18 de juliol de 1990 va acordar: aprovar definitivament la modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí per a la implantació dels tallers de Ferrocarrils de la Generalitat, promoguda per la Direcció General de Transports i tramesa per l'Ajuntament de Rubí, tot precisant que l'espai comprès entre l'Avinguda de Catalunya i la línia del ferrocarril te la qualificació de sistema ferroviari.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 5 de maig de 1998)

Article 205. quart. Indústria Espona i parcel·la industrial IV-C del Pla Parcial del sector "B".

- Es delimita tot l'àmbit com a qualificació residencial sense proposar ordenació de l'edificació ni de les cessions corresponents, les quals es definiran en la redacció d'un Pla Especial.
- Edificabilitat màxima: 9.400.- m2
- Verd públic mínim de cessió gratuïta: 38 m2/habitatge
- Altura màxima PB + 4pp
- L'ús principal serà el residencial

El Pla Especial esmentat haurà d'incloure els següents aspectes en el moment de la seva redacció:

- Donat el interès que podria tenir la rehabilitació i/o transformació dels edificis actuals de la indústria Espona, estudiarà la possibilitat d'incloure en el Pla aquestes alternatives, si més no de forma parcial, i en funció de l'oportunitat econòmica i de gestió i les possibilitats d'ordenació que ofereixi.

- La zona verda de cessió es definirà de manera que es vinculi i relacioni de forma clara amb la vialitat perifèrica i amb la resta d'edificació del sector.

- Es definirà la distància de les edificacions a la Via Interpolar en funció de proporcionar la millor qualitat ambiental a les mateixes i en funció de poder ordenar de forma coherent el sector; e tot cas es respectarà la distància mínima a la Via Interpolar que assenyali la normativa.

- Es tindrà en compte la resolució formal de l'edifici d'Espona amb façana al Passeig de les Torres pel que fa al gir del mateix amb la reserva de la via interpolar.

- L'Ordenació tindrà com a referent principal en la implantació de l'edificació l'alineació del Passeig de les Torres per tal de donar continuïtat al caràcter que el desenvolupament actual de l'edificació li confereix al mateix.

- Les despeses d'urbanització de l'espai públic aniran a càrrec de la participació de la parcel·la de la indústria Espona.

- El Pla Especial definirà els possibles usos compatibles i llur percentatge de distribució.

Justificació d'estàndards: Es proposen 9.400 m2 d'edificabilitat tenint en compte les següents consideració :

- l'edificabilitat proposada suposa un índex edificabilitat d'1,175 que es considera correcte per tal d'ordenar l'àmbit de forma coherent amb l'entorn més immediat.
- El projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del sector "B" atorgava 1000 m2 de sostre industrial a la parcel·la IV-C, els quals s'equiparen a 1000m2 de sostre residencial.
- Així resten 8.400 m2 de sostre com a drets corresponents a la parcel·la de la Indústria Espona.
  Pel que fa a la determinació de l'estàndard de cessió de zona verda es té en compte l'art. 23.1b del Decret legislatiu 171990, de 12 de juliol, segons el qual cal destinar com a mínim 5m2/habitantt d'espai lliure de caràcter general, així com els 18m2/habitatge que cal preveure per a les zones verdes de caràcter local.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 6 d'abril de 1999)

Article 205. cinquè. Ampliació C.E.I.P. Torre de la Llebre.

a) qualificacions, estàndards i paràmetres d'edificació:

Qualificació	Equipament escolar
Titular	Ceràmiques Egara SA

Superfícies:

Equipament modificació:	3.092,- m2

Les determinacions referents als paràmetres d'edificació seran d'aplicació a la totalitat dels terrenys destinats al CEIP Torre de la Llebre, incloent la parcel·la actual i els sòls provinents dels dos expedients de modificació complementaris:

Sòl total equipament escolar	6.900,- m2
Índex d'edificabilitat	0,35m2st/m2sòl
Edificabilitat existent	1.350,- m2

En el plànol d'Envolupants de l'edificació es defineix el gàlib per a la implantació de les ampliacions.

Ocupació màxima:	75% del gàlib definit
Alçaria màxima:	PB + 1,8.- m

Per tal de connectar les dues zones edificables es podrà construir una galeria de pas entre elles.

Per allò no especificat en el present expedient seran d'aplicació les NNUU del Pla General d'Ordenació.

SECTOR “C”

Article 206. Definició i característiques.

Comprèn els terrenys qualificats anteriorment pel Pla Parcial Industrial de “Cova Solera”.

a) La superfície és de 791.006 m²

b) La zonificació és de Desenvolupament Industrial

c) S’aplicaran les condicions d’edificació establertes en la zonificació de desenvolupament industrial contingudes en l’article 199 d’aquestes Normes.

Article 207. Determinacions sobre sistemes.

1. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització dels següents sistemes generals de vialitat: vials principals assenyalats en el plànol amb les seves calçades de servei que formen part de la vialitat pròpia del Sector.

2. S’assenyala la següent condició sobre traçat preferent de sistemes locals:
   Ha de preveure’s un àrea lliure per a zona verda d’una superfície mínima de 4 has., situada en contacte amb el Sector “D” i preferentment en la localització prevista en el plànol 8.2. Un altra zona verda se situarà propera al Polígon “Can Jardí”. També es destinarà un mínim de 2 Ha. de terreny a zona verda al llarg dels vials principals que el Pla assenyala en aquest Sector.

3. De la distribució del sòl definida pel Pla Parcial, s’exclouen els terrenys de l’estació transformadora de F.E.C.S.A. qualificats com a infraestructura tècnica (superfície aproximada: 70.000 m²).

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D’ORDENACIÓ. Ap. Def. 25 de setembre de 1999)

SECTOR “E”

Article 207. bis

Es qualifica d’urbanitzable programat un entorn del terme de Rubí a la prolongació del pla parcial “ sector X”
Aquest Pla Parcial comprendrà els terrenys situats a la prolongació del sector X, fins el sector D4, entre la carretera d’Ullastrell i els abruptes torrents enfonsats a mig dia.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 9 de novembre de 2000)

Article 207. tercer. Sector E i el Sector Cova Solera Oest.

Es formen dos sectors de planejament:

1. Sector Cova Solera Oest, Industrial, de caràcter discontinu, format pels sòls requalificats de Cova Solera Oest i els del fragment industrial que es manté al sector E.

2. Sector E, Residencial, format pels terrenys restants de l'antic sector E

La distribució de superfícies és:

Sector Cova Solera Oest, industrial	137.922 m2
Sector E, residencial	91.573 m2
TOTAL SÒL URBANITZABLE	229.495 m2

Les determinacions urbanístiques d'aplicació seran:

Per al Sector Cova Solera Oest, industrial: les exigides pel capítol cinquè arts 195.a 199. I per tant, resulta:

- Vialitat:	30%	41.377 m2
- Equipament:	5%	6.896 m2
- Zona verda	10%	13.792 m2
- Aprofitament	55%	75.857 m2
TOTAL SECTOR INDUSTRIAL		137.922 m2

Tanmateix, per aplicació de l'acord de la Comissió d'Urbanisme, resulta:

- Sistemes (Verd, etc.)	55%	75.857 m2
- Aprofitament (zones)	45%	62.065 m2

Superfícies que compleixen amb l'exigit pel Pla General i són més generoses en cessions.

Els paràmetres i normes d'aplicació seran els del Pla General, en particular els dels articles 198 i 199.

Per al sector E, residencial: en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme:

- Sistemes (verd, etc)	60%	54.944 m2
- Aprofitament (zones)	40%	36.629 m2
TOTAL ZONA RESIDENCIAL		91.573 m2

Els paràmetres principals d'aplicació són:

0,40 m2st/m2s d'edificabilitat bruta.
25 habitatges/ha com a densitat bruta,

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 29 de setembre de 2003)

S'estableix un percentatge complementari destinat a habitatges de 10 hab/Ha de manera que s'incrementa la densitat d'habitatges fins a 35 hab/Ha sempre i quan, pel que fa referència a la participació de l'Administració, l'increment es destinarà exclusivament a habitatges de lloguer i, en qualsevol cas, aquest increment s'adopta en detriment del sostre destinat a altres usos.

Justificació del compliment dels paràmetres:

- Paràmetres a complir:
  S'exigeix un 60% de cessions, o sigui: 0,6 x 92.235,57 m2 = 55.341,34 m2.
  D'altra banda, l'increment per habitatges, segons la darrera modificació del PGM és de 0,10 m2st/m2s, o sigui, 0,1 x 92.235,57 0 9.235,56 m2 de sostre, el qual, calculat a la mitjana habitual de 100m2 de sostre per habitatge, dona lloc a : 9.235,6 /100 a 92 habitatges.
  Les cessions complementàries de zona verda exigides per aquest increment d'habitatges, segons els paràmetres habitualment adoptats per la Generalitat, son de 38m2 per habitatge. O sigui: 92 habitatges x 38m2/htge = 3.496 m2.
  El total de cessions exigit resulta ser de: 55.341,34m2 + 3.496 m2 = 58.837,34m2.
- Cessions del Pla Parcial:
  D'acord amb el balanç numèric contemplat en el quadre de l'apartat anterior les cessions del Pla Parcial son:
  - sistemes de vialitat: 27.616,14 m2.
  - Protecció de sistemes: 9.897,39 m2
  - Zones verdes i espais lliures 31.876,42 m2
  - Equipament de nova creació: 3.000 m2
  - TOTAL: 72.209,95 m2.

  Per tant les cessions efectives del Pla Parcial compleixen abastament les exigides pel planejament vigent.

SECTOR "D"

Article 208. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys situats en quatre polígons situats entre les urbanitzacions de "Els Avets", "El Carmelo", "La Perla del Vallès", "Can Serrafossa" i "Can Ximelis".

2. Les característiques del Sector són les següents:
   a) La superfície és de 247.869 m²; 101.778 m², el primer polígon; 46.508 m² el polígon segon; 38.263 m² el polígon tercer; 61.320 m² el polígon quart.
   b) La zonificació és Residencial "C".

Article 209. Determinacions sobre sistemes.

1. En la formulació i gestió del corresponent Pla Parcial haurà de tenir-se en compte la realització dels següents sistemes generals:
   Vials principals assenyalats en els plànols 8.2., 8.6., 8.7., 9.2. i 9.6., amb les seves corresponents calçades de servei i proteccions, formant part de la vialitat interna del Sector; calçades que es realitzaran sempre que els teixits urbans preexistents permetin el seu traçat.

2. Els sistemes no es situaran mai en àrees amb pendent superior al 30%.

SECTOR "X"

Article 210. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys inclosos en el sector de Can Pujol.

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 22 Ha.
   b) La zonificació és de desenvolupament industrial
   c) A més a més de les determinacions fixades pel tipus de zonificació haurà de reservar-se la superfície de 4 Ha. per parc urbà, sistema d'interès general regulat d'acord amb la Llei d'Adequació, i quina superfície computarà als efectes d'estàndards de sistemes locals en funció del que s'especifica en l'article 90 del seu Reglament.

SECTOR "W"

Article 211. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys inclosos en el sector del Molí de la Bastida.

2. Les característiques del sector són les següents:
   b) La zonificació és de desenvolupament industrial
   c) A més a més de les determinacions fixades pel tipus de zonificació haurà de reservar-se la superfície de 4 Ha. per parc urbà, sistema d'interès general regulat d'acord amb la Llei d'Adequació, i quina superfície computarà als efectes d'estàndards de sistemes locals en funció del que s'especifica en l'article 90 del seu Reglament.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 21 de novembre de 1994)

3. Fàbrica A.E.G.

L'objectiu de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí és la redefinició de l'àmbit del "Sector W" mitjançant l'exclusió dels terrenys de la fàbrica AEG d'aquest sector. D'aquesta manera el "Sector W" passa de tenir una superfície total real de 33,5141 hectàrees a tenir-ne 31,8216 hectàrees. (Aquesta reducció fa que la superfície real del sector sigui més propera a la teòrica estimada pel Pla General D'Ordenació en 32 hectàrees). Això significa una reducció del 5,05% de la superfície del "Sector W".

Un cop acceptada l'exclusió del solar de la fàbrica AEG "Sector W" cal requalificar aquests terrenys com sòl urbà, zona industrial amb tipologia d'edificació aïllada (Capítol setè de la normativa del PGO). En el plànol d'ordenació aquest solar apareixerà amb el número de referència 36, que correspon a "Zona Industrial amb Edificació Aïllada".

Les ordenances d'edificació i la normativa aplicable a la nova qualificació de zona industrial en edificació aïllada que es proposa pels terrenys de la fàbrica AEG, correspon als articles 116, 117, 118i 119 de la normativa vigent del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí.

La proposta de modificació es fa d'acord amb el que determina l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1992 de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Es fa constar expressament, a efectes del que disposa el paràgraf 2n del mateix article 75, que la modificació proposada no incrementa el volum edificable de la zona.

Pel que fa als tràmits a seguir s'estarà al que disposa l'art. 59 de l'esmentat text legal amb relació a l'art. 55.

Quan a la competència per a la formulació d'aquesta modificació és competent l'Ajuntament actuant d'acord amb l'art. 46 i en quan a l'aprovació definitiva ho és el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques al ésser Rubí una població de més de 50.000 habitants.

QUADRE DE SUPERFÍCIES

APROFITAMENT PRIVAT	175.019 m2	55%
VIALS	36.690 m2	11,53%
ZONES VERDES	90.596 m2	28,47%
EQUIPAMENT	15.911 m2	5%
SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR W	318.216 m2	100%

SECTOR "U"

Article 212. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys inclosos en el sector de La Llana.

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 27 Ha.
   b) La zonificació és de desenvolupament industrial
   c) A més a més de les determinacions fixades pel tipus de zonificació haurà de concretar-se l'enllaç del sector amb la xarxa principal de vialitat a través d'un pont sobre la riera que unirà el sector amb l'àrea d'actuació 36.

SECTOR "Q"

Article 213. Definició i característiques.

1. Compren els terrenys inclosos en el sector de Can Pi de Vilaroch

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 79,5 Ha.
   b) La zonificació és de desenvolupament industrial
   c) La proposta tindrà com a característica el respecte pel territori i el desenvolupament d'un vial que connecti la zona industrial de Can Jardí amb el pont de la carretera de Castellbisbal i d'accés a les parcel·les.
   d) Com a condició d'ús s'admet també la categoria 6a. i situació F, havent el Pla Parcial de fixar la seva ubicació, les condicions d'edificació i les mesures correctores que hauran d'acomplir.
   e) La via denominada Interpolar Sud ha de tenir continuïtat bàsica en sentit Est-Oest.
   D'acord amb el tractament de via segregada que se li dona quan travessa els sectors urbanitzables B i C, al seu pas per aquest sector ha de tenir el mateix caràcter i el pendent màxim no superarà el 6%.
   Aquestes condicions s'hauran de concretar en el Pla Parcial corresponent.

SECTOR “R”

Article 214. Definició i característiques.

1. En el Sector “R” s’hauran de tenir en compte les següents característiques:

   a) Superfície és de 1,4 Ha.

   b) El Pla Parcial, a més a més de les determinacions que s’han fixat en els articles anteriors, haurà de reservar com a equipament urbà una superfície de 0,5 Ha. adjacent a la carretera de Sabadell i al barri de El Pinar.

   També haurà d’aportar-se relació complerta de finques existents i dels seus titulars, acreditant-se aquests extrems.

   Les condicions d’urbanització disposen una edificabilitat bruta total de 0,60 m² st/m² sòl, amb un màxim de 0,45 m² st/m² sòl, per a l’ús residencial i 0,15 m² st/m² sòl per a altres usos compatibles.

   La densitat màxima d’habitatges es fixa en 35 habitatges per Ha. i la distribució del sòl serà d’un 25% per a vials, 10% per a equipaments (mínim aquí ampliat a la cessió de 0,5 Ha.), 10% per a zona verda i la resta d’aprofitament privat.

   L’edificabilitat neta és de 1,10 m² st/m² sòl. Les condicions d’edificació normals per la zona residencial “B” són les corresponents al tipus I, d’edificació en filera amb parcel·la mínima de 150 m².

   Atesos els paràmetres indicats, el resultat és el següent:

   El sostre màxim total està indicat per l’edificabilitat bruta:
   14.000 x 0,60 = 8.400 m²

   D’aquest l’edificació bruta per a usos compatibles serà:
   14.000 x 0,15 = 2.100 m²

   Per tant, el sostre màxim per a usos privats serà:
   8.400 - 2.100 = 6.300 m²

   D’altra banda, el màxim sòl disponible per a ús residencial és del 75% del sòl privat. Per a obtenir la quantitat de sòl disponible, haurem de deduir del sòl total (1,4 Ha.) de sòl destinat a altres usos:

Vialitat: 25% (14.000)	=	3.500 m²
Zona verda: 10% (14.000)	=	1.400 m²
Equipaments:	=	5.000 m²
Total altres usos	=	9.900 m²

   Sòl privat = 14.000 - 9.900 = 4.100 m²

   D’aquest resultat, el 75% és d’ús residencial i el 25% restant per a usos compatibles. L’edificabilitat per a usos compatibles, en la seva totalitat es reserva pel sòl d’equipaments atesa la seva edificabilitat i la major quantia específica de la mateixa (0,5 Ha.)

   Queda per tant el 75% (4.100 m²) = 3.075 m² per ús residencial, la qual cosa dona un màxim residencial d’1,1 x 3.075 = 3.382,5 m².

   Atenent la parcel·la mínima, feta la reserva de 0,5 Ha. per a equipaments i en el supòsit de la zona residencial “B” tipus I, es poden construir 20 habitatges unifamiliars en filera de 150 m² de parcel·la i 169 m² edificables.

SECTOR "H"

Article 215. Definició i característiques.

1. Comprèn els terrenys entre Can Rosés i Ca N'Oriol.

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 61.235 m²
   b) La zonificació és Residencial "B"
   c) El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de compensació.

SECTOR "Y"

Article 216. Definició i característiques.

1. Compren els terrenys inclosos en el sector de Can Xercavins.

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 17,11 Ha.
   b) El Pla Parcial, a més a més de les determinacions que s'han fixat en els articles anteriors haurà d'incloure i definir amb precisió els vials i serveis necessaris per integrar l'estació secundària dels FFCC en el teixit urbà, i especialment un nou pas per sobre o per sota de la via en l'emplaçament assenyalat en els plànol 8.3. i 8.7.
   c) La zonificació és Residencial "B".
   d) El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de Compensació.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 4de setembre de 2002)

3. Canvi d'ús d'una part del sostre comercial en sostre per habitatge.
   a) S'augmenta la densitat d'habitatges d'aquest sector que està determinada en 42 habitatges per hectàrea i que passaria a ser de 53 habitatges per hectàrea.
   b) Es transforma 15.771,07 m2 de sostre comercial dels 24.243,21 m2 del sector en habitatge, quedant un sostre comercial 8.472,14 m2 per a tot el sector.
   c) S'incrementen tota la zona verda en 6.845 m2 quedant un total de 32.532,96 m2 la qual cosa representa un 20,12% del sector.

   Aquesta modificació puntual afecta als tres subsectors.

SECTOR "S"

Article 217. Definició i característiques.

1. Compren els terrenys de Can Barceló.

2. Les característiques del sector són les següents:
   a) La superfície és de 40,2 Ha.
   b) El Pla Parcial es desenvoluparà, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General per la zonificació "C" i a les establertes en el Programa d'Actuació Urbanística aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18-6-86.

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 217. bis. Definició.

Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització quina posada en marxa no s'inclou en el Programa d'Actuació.

Article 218. Desenvolupament del Pla.

1. El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici de la previsió excepcional de l'article 5 d'aquestes Normes, s'efectua a través de:
a) Programa d'Actuació Urbanística amb les determinacions previstes en aquest Capítol i les generals de la Llei del Sòl.
b) Pla Parcial
c) Projecte d'urbanització
d) Programa d'edificació, quan es tracti de promocions privades.

2. Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades, havent-se de seleccionar en aquest darrer cas a través d'un concurs de propostes presentades.

Article 219. Respecte de condicions ambientals.

1. En la redacció dels Programes d'Actuació Urbanística hauran de tenir-se en compte, a més a més de les determinacions específiques per el sòl urbanitzable no programat, que es contenen en aquest Pla i que han d'integrar-se en el seu cas en les corresponents Bases de concurs, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la natura previstes en aquest Pla i en la resta de documents que el desenvolupen.

2. En les actuacions en sòl urbanitzable no programat han de respectar-se al màxim les condicions naturals del territori, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística que objectivament es juxtaposin amb actuacions que poguessin realitzar-se a l'empara de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals del territori, havent-se de regular en funció d'aquests valors l'alçada.

Article 220. Contingut de les bases.

Les bases del concurs o concursos per la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat hauran d'acomodar-se al previst en l'article 219 del Reglament de Gestió Urbanística i a les determinacions establertes per aquestes Normes. No obstant, podran apartar-se de les mateixes amb l'exclusiu objecte d'excloure altres usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl per sistemes, quins increments hauran així mateix ser cedits gratuïtament pels promotors o propietaris, i redistribuir els espais per a sistemes sempre que es mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i àrees esportives públiques.

Article 221. Règim urbanístic transitori.

En tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els successius Plans Parcials i Projectes d'Urbanització, els terrenys qualificats com sòl urbanitzable no programat, estaran subjectes a les limitacions regulades en l'article 85 de la Llei del Sòl i al regim previst en l'article 233 i següents d'aquestes Normes per el Sòl No Urbanitzable.

Article 222. Classificació.

El Sòl Urbanitzable No Programat comprèn els següents sectors:

- Sectors de desenvolupament urbà residencial
- Sectors de desenvolupament urbà industrial.

CAPÍTOL SEGON. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ RESIDENCIAL

Article 223. Definició.

1. Comprèn el Sòl Urbanitzable No Programat quin desenvolupament urbà, per no estar inclòs en el Programa d'Actuació d'aquest Pla, és opcional i queda definit per un ús preferentment residencial.

2. En funció de les densitats màximes autoritzables es distingeixen dos tipus:
- Sectors de desenvolupament urbà residencial intensiu
- Sectors de desenvolupament urbà residencial extensiu.

Article 224. Condicions d'ús.

1. Es fixa com a ús global el residencial en les modalitats d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar.

2. Es declararà incompatible l'ús industrial, excepte en les categories 1a. i 2a. en les situacions A i B.

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

RESIDENCIAL INTENSIU

Article 225. Condicions generals pel desenvolupament dels sectors.

1. Grandària de l'actuació. La grandària mínima de cada Programa d'Actuació queda definida per cadascun dels sectors delimitats en el propi Pla General, que constitueixen unitats urbanístiques integrades.

2. Edificabilitat i condicions mínimes.

a) Es fixa l'índex d'edificabilitat bruta de 0,40 m² st/m² sòl

b) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 35 habitatges per Ha.

c) S'estableixen, com a mínims, els següents estàndards per a sistemes locals dels sòls que són de cessió gratuïta i obligatòria:
- Vials i aparcament públic: 25%
- Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives públiques: 15%
- Equipaments: 10%

d) Es destinarà, com a màxim, el 50% de la superfície de l'àrea de referència a sòl privat.

e) Així mateix, els Programes d'Actuació hauran d'incorporar les següents determinacions tècniques:
1. Alçada màxima de les edificacions de 12 m., corresponents a planta baixa i 3 plantes pis.
2. No seran edificables els terrenys amb pendents superiors al 30%.

Article 226. Condicions particulars.

S'estableixen les següents condicions particulars pels corresponents sectors:

1. El Sector "Z" haurà de tenir en compte les següents característiques:

a) la superfície és de Ha.

b) El Programa d'Actuació Urbanística a més a més de les determinacions que s'han fixat en els articles anteriors, haurà d'incloure i definir amb precisió el traçat dels vials assenyalats en els plànols d'ordenació 8.2. i 8.3. Haurà de realitzar-se la zona de parc urbà delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 inclòs en els sector i computarà als efectes de l'acompliment dels paràmetres del Pla Parcial, d'acord amb la Llei d'Adequació.

RESIDENCIAL EXTENSIU

Article 227. Condicions generals per el desenvolupament dels sectors.

1. Mida de l'actuació. El tamany mínim de cada Programa d'Actuació queda definit per cadascun dels sectors delimitats en el propi Pla General, que constitueixen unitats urbanístiques integrades.

2. Edificabilitat i condicions mínimes:
a) Es fixa l'índex d'edificabilitat bruta de 0,25 m² st/m² sòl.
b) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 15 habitatges per Ha.
c) S'estableix, com a mínims, els següents estàndards per a sistemes locals quins sòls de cessió gratuïta i obligatòria:
   - Vials i aparcament públic: 25%
   - Espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives: 15%
   - Equipaments: 5%
d) Es destinarà, com a màxim, el 55% de l'àrea de referència a sòl privat.
e) Així mateix, els Programes d'Actuació hauran d'incorporar les següents determinacions tècniques:
   1. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
   2. Ocupació màxima per l'edificació sobre sòl susceptible d'aprofitament privat: 30%
   3. Alçada màxima de les edificacions de 9,25 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
   4. No seran edificables els terrenys amb pendent superior al 30%.

Article 228. Condicions particulars.

S'estableixen les següents condicions particulars pels corresponents sectors:

1. En el Sector "V" ha de tenir-se en compte les següents característiques:

a) La superfície és de 201 Ha.

b) El Programa d'Actuació Urbanística, a més a més de les determinacions que s'han fixat en els articles anteriors, haurà de preveure la realització del sistema general de vialitat que enllaça el Sector amb el límit del sòl urbà. Així mateix, haurà de preveure l'enllaç de totes les infraestructures tècniques amb les xarxes generals del Pla.

La documentació haurà de comprendre també la relació completa de finques existents i dels seus titulars, acreditant-se expressament aquests extrems.

El Programa d'Actuació podrà concretar la delimitació exacta de l'àmbit del sector en base a una documentació topogràfica més precisa.

Pel que es refereix als estàndards mínims de vialitat, es substituirà per l'establiment de les següents condicions tècniques:

- Elaboració d'una proposat d'especialització i jerarquització de la vialitat secundària.
- L'ample mínim de la calçada serà de 6 metres.
- Haurà voreres a ambdós costats amb un ample mínim de 1,5 metres.
- El pendent màxim serà del 10%
- El radi de curvatura intern mínim serà de 8 metres, amb un pendent màxim del 6%
- Si el radi de curvatura intern és de 12 m., el pendent màxim pot ser del 9%.

S'exceptuaran de l'acompliment dels esmentats paràmetres, aquells vials d'accés local, derivats de l'especialització de la xarxa viària, que per la seva funcionalitat no requereixin el dimensionat mínim establert anteriorment.

CAPÍTOL TERCER. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ INDUSTRIAL

Article 229. Definició.

Comprèn el Sòl Urbanitzable No Programat, quin desenvolupament urbà, per no estar inclòs en el Programa d'Actuació d'aquest Pla, és opcional i queda definit per seu ús preferentment industrial.

SECTOR "P"

Article 230. Definició i característiques.

1. Es classifica com a sòl urbanitzable no programat aquest sector, amb la finalitat de resoldre correctament el contacte entre els creixements previstos pel Pla General Metropolità a l'oest del terme de Sant Cugat del Vallès i a les àrees urbanes actuals i futures de Rubí, a l'est de l'Avinguda de l'Estatut.

   Els paràmetres bàsics del sector, a concretar en el corresponent Programa d'Actuació Urbanística, són els següents:
   - Edificabilitat bruta global: 0,15 m²/m²
   - El sòl es destinarà per parts iguals als usos i activitats següents:
     - circuit natural i espais lliures
     - equipaments i vialitat
     - serveis discrecionals i indústria.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 12 de febrer de 1991)

2. Disposicions de caràcter general.

a) Objecte: La present Modificació afecta al Pla General Metropolità i al Pla General de Rubí en el sector de "Can Sant Joan".

b) Àmbit d'aplicació: L'àmbit d'aplicació, que figura delimitat en els plànols annexos, comprèn una superfície total de 278.695,1 m2.

c) Vigència i Modificació del Pla General Metropolità i Pla General de Rubí: Aquesta Modificació que es ara es tramita, conjuntament amb el Programa d'Actuació Urbanística i el Pla Parcial del Parc d'Activitats Econòmiques "Can Sant Joan", entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. La seva vigència serà indefinida.

De conformitat amb les determinacions dels articles 161 i 162 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, podran tramitar-se modificacions d'ajustament que no representin variacions ni de l'aprofitament urbanístic ni del sòl per a ús i domini públics.

2.1.- Desenvolupament de la Modificació

El present Programa d'Actuació es redacta per iniciativa de la Generalitat de Catalunya i s'actuarà a través de l'Institut Català del Sòl, per la qual cosa és d'aplicació l'article 149 de la Llei del Sòl i l'Article 216 del Reglament de Gestió, no essent necessària ni la redacció de les Bases del Concurs ni la convocatòria d'aquest per a la seva execució.

El Planejament es desenvolupa mitjançant un únic Pla Parcial que es tramita simultàniament i que s'incorpora annex i s'executarà mitjançant els corresponents Projectes d'Urbanització.

2.2.- Divisió en Sectors

Als efectes del desenvolupament de l'ordenació urbana es preveu, per a tot l'àmbit que es programa, un únic sector de planejament.

2.3.- Xarxa d'Aigua

La xarxa d'aigua s' inicia al dipòsit, construït per aquest efectes, en la part alta de l'actuació, amb una capacitat de 8.000 m3. E s preveu un cabdal de 1.500m3 per cada 10.000m2 de sostre. Per a les zones verdes i d'equipament el cabdal fixat és de 25 m3/Ha/dia.

2.4.- Xarxa de Clavegueram

La xarxa de clavegueram preveurà el sistema separatiu d'aigües pluvials i fecals. Les aigües pluvials abocaran directament als torrents que puguin recollir-les. Les aigües fecals es conduiran fins a la xarxa general i preveuran la connexió i conducció dels abocaments existents dins el sector.

Amb caràcter general es protegirà la xarxa contra:

Els residus sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
Les substàncies capaces de bloquejar la xarxa.
Les temperatures majors a la màxima permesa de 40º centígrads
Els sulfats en proporcions inferiors a 1.500 ppm.
Qualsevol substància que per reacció pugui donar lloc a alguna de les condicions abans esmentades.
Mai es permetrà abocar residus als torrents si no s'estableixen les prescripcions de l'abocament mitjançant un informes previs elaborats per la Direcció General d'Obres Hidràuliques i la Comissaria d'Aigües del Pirineus Orientals.

2.5 Xarxa Elèctrica

El Pla Parcial i el seu Projecte d'Urbanització preveuran la xarxa soterrada necessària per conduir les línies d'alta tensió que travessen el sector i afectin l'ocupació de les parcel·les.

Així mateix, l'accés a l'energia des de les parcel·les es produirà en alta tensió i serà a l'interior de cada una d'ells que es transformarà en baixa tensió.

Es preveurà però l'existència d'estacions transformadores en la mesura que sigui necessari per l'enllumenat dels espais públics.

2.6 Gas

Es preveuran les conduccions i tots els elements que siguin necessaris perquè es produeixi accés des les parcel·les i àrees d'equipament.

2.7 Xarxa Viària

La xarxa viària s'executarà amb les posicions dels plànols i la seva execució s'haurà de realitzar amb el material que disposa la documentació tècnica del projecte d'Urbanització.

3. Règim Urbanístic del Sòl:

3.1 Règim de caràcter transitori

Mentre no s'aprovi aquest Programa d'Actuació, els terrenys inclosos en el seu àmbit quedaran subjectes a la següents limitacions:

Generals a l'article 85, apartats 2,3 i 4 de la Llei del Sòl
Les incompatibilitats d'usos previstos en els Plans Generals i les especifiques d'aquest Programa.

3.2 Regim de caràcter definitiu

L'aprovació definitiva del Programa i del Pla que es tramita conjuntament comportarà la classificació del Sòl com a Sòl urbà.

L'execució de les infraestructures del Pla Parcial conferirà als sòls d'ús privat la condició de solars, regulats amb la seva ordenació.

3.3 Efectes de l'aprovació del Programa

L'aprovació del Programa tal com ho preveu el Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació als efectes d'expropiació forçosa, acollida a la legislació del R.D. 162/85, sobre "Sectors Preferents" a la qual, per la condició de la indústria segons l'ordre 20.750 publicada en data 23 de setembre del 10985 a la qual es destina el sector, s'acull el Programa.

3.4 Condicions de l'Ordenació Urbanística i de l'Edificació

L' ordenació de l'edificació serà en edificació aïllada. El nombre de plantes i l'edificabilitat es trobaran en funció de l'ús previst, que quedarà definit en el Pla Parcial.

Les separacions mínimes de les edificacions als límits de la parcel·la seran de 12,00m. S'exceptuen d'aquesta condició les casetes de vigilància i de control que es podran construir annexos a les voravies, i les parcel·les que dins del terme municipal de Rubí tinguin façana a la Via Interpolar, que serà de 10m.

Les zones verdes privades, internes a les parcel·les, caldrà que siguin enjardinades convenientment preveient plantacions de gespa i el rec automàtic.

Les zones d'aparcaments internes a les parcel·les caldrà que estiguin suficientment arbrades per tal d'evitar la visió de grans superfícies asfaltades, així com per protegir els vehicles de l'exposició solar.

El tancament de les parcel·les vindrà definit pel disseny que aportarà l'Institut Català del Sòl.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 15 de gener de 1996)

Article 230 bis. Ampliació del Parc d'Activitats econòmiques de Can Sant Joan.

1.Disposicions de caràcter general

a) Àmbit d'aplicació: La present Modificació afecta al Pla General de Rubí en el sector confrontat al Parc d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan.

L'àmbit d'aplicació, que figura delimitat en els plànols annexos, comprèn una superfície total de 118.112,04 m2.

L'àmbit del sector urbanitzable Ampliació del Parc d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan comprèn una superfície de 110.973,00 m2.

b)Vigència: Aquesta Modificació que ara es tramita conjuntament amb el Pla parcial Ampliació del Parc d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan, entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

c) Desenvolupament de la modificació: La present Modificació del Pla general de Rubí es redacta per iniciativa de l'Institut Català del Sòl.
El planejament es desenvoluparà mitjançant un únic Pla Parcial que es tramita simultàniament.
L'execució posterior es farà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització.

d) Divisió en sectors: Als efectes de desenvolupament de l'ordenació urbana es preveu, per tot l'àmbit que es programa, un únic sector de planejament.

e) Projectes d'urbanització: Les obres de connexió als sistemes generals de transport i altres serveis públics respectaran les prescripcions i continguts tècnics del Pla parcial.

2. Règim urbanístic del sòl

a) Règim de caràcter transitori: Mentre no s'aprovi aquesta Modificació del Pla general de Rubí, els terrenys in closos en el seu àmbit quedaran subjectes a les limitacions següents:

- Generals a l'article 86 de la llei del Sòl
- Les incompatibilitats d'usos previstos en el Pla general

b) Règim de caràcter definitiu: L'aprovació definitiva de la modificació del Pla General i la del Pla Parcial que es tramita conjuntament comportarà la classificació del sòl com a sòl urbà.
L'execució de les infraestructures del Pla Parcial conferirà al sòl d'ús privat la condició de solars, regulats amb la seva ordenació.

3. Condicions de les xarxes de serveis

Les xarxes de serveis tècnics s'especifiquen en el Pla Parcial que es tramita simultàniament a la present Modificació del Pla General de Rubí.

a) Xarxa d'aigua: la xarxa d'aigua existent s'enllaçarà a l'existent en el sector Can Sant Joan. Es preveu un capdal de 1.500 m3 per cada 10.000 m2 de sostre. Per a les zones verdes i d'equipament el capdal fixat és de 25 m3/Ha/dia.
b) Xarxa de clavegueram: La xarxa de clavegueram preveurà el sistema separatiu d'aigües pluvial i fecals. Les aigües pluvials s'abocaran directament al torrent del Alous. Les fecals es conduiran fins a la xarxa general i preveuran la connexió i conducció dels abocaments existents dins del sector.
   Amb caràcter general es protegirà la xarxa contra:
   - els residus sòlids, líquids o gasos inflamables i /o explosius.
   - Les substàncies capaces de bloquejar la xarxa.
   - Les temperatures majors ala màxima permesa de 40º centígrads
   - Els sulfats en proporcions inferiors a 1.500 ppm
   - Qualsevol substància que per reacció pugui donar lloc a alguna de les condicions abans esmentades.
   - Mai es permetrà abocar residus al torrents si no s'estableixen les prescripcions de l'abocament mitjançant uns informes previs elaborats per La Direcció General d'Obres Hidràuliques, i la Comissaria d'Aigües dels Pirineus Orientals

a) Xarxa elèctrica: L'accés a l'energia des de les parcel·les es produirà en alta tensió i serà a l'interior de cada una d'aquestes que es transformarà en baixa tensió.
Es preveurà però l'existència d'estacions transformadores en la mesura que sigui necessari per a l'enllumenat dels espais públics.

b) Gas: Es preveuran les conduccions i tots els elements que siguin necessaris perquè es produeixi l'accés des de totes les parcel·les per a usos direccionals, i també les destinades a equipaments.

c) Xarxa viària: La xarxa viària s'executarà amb les posicions dels plànols i la seva execució s'haurà de realitzar amb el material que disposarà la documentació tècnica del projecte d'urbanització.

4. Sistema d'actuació:

D'acord amb els objectius, criteris i justificació expressats a la memòria del present document, el sistema d'actuació previst és el d'expropiació.

L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme es pot adoptar d'acord amb el que disposa l'article 194 i següents del Reglament de Gestió Urbanística per a la urbanització de polígons complets que executin el planejament urbanístic.

Tal com es preveu a l'article 64 de la Llei del Sòl, l'aprovació implica la declaració d'utilitat pública de les obres i de la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats de l'expropiació o bé a la imposició de servituds.

El procediment que se seguirà per a l'execució d'aquest Pla s'ajustarà al que disposa l'article 199 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, i amb preferència s'optarà pel procediment de taxació conjunta, formulant el corresponent expedient d'expropiació d'acord amb el que determina l'article 202 i següents del mateix Reglament.

Com que es tracta d'una actuació pel sistema d'expropiació per raó d'urbanisme, tota l'acció urbanitzadora recaurà sobre l'Administració actuant a favor de la qual es produeixi l'expropiació. En aquest cas, l'Administració actuant serà l'Institut Català del Sòl i, com a tal, receptora del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor del municipi de Rubí, lliures de càrregues, gravamens, llogaters i ocupants, i degudament urbanitzades.

TÍTOL SISÈ. SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES

Article 231. Definició.

Aquest Pla General qualifica com a sòl no urbanitzable els terrenys que pels seus valors d'ordre agrícola, paisatgístic o d'altre naturalesa, o per exigències de limitar la dinàmica urbana, han de ser objecte de conservació i protecció a fi d'impedir la seva incorporació a les àrees edificades i evitar la seva degradació.

Les Normes d'aquest Capítol s'apliquen en els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable i en els sectors qualificats com a urbanitzable no programat mentre no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística i els corresponents Plans Parcials. Als efectes d'aplicació temporal d'aquestes Normes, els sòls qualificats com urbanitzables no programats, tenen la consideració de sòls lliures permanents.

a) Poden construir-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

Article 232. Classificació.

Aquest Pla General classifica el sòl no urbanitzable segons els següents tipus:

- Lliure permanent
- Sòl rústic protegit de valor agrícola, forestal i recursos naturals.
- Sòl rústic protegit de valor ecològic i paisatgístic.
- Zona de protecció i servituds.

Article 233. Usos incompatibles.

1. Amb independència del que es disposa per a cada tipus de sòl no urbanitzable es declaren incompatibles, i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable, els següents usos:

1) Hoteler
2) Comercial
3) Industrial, excepte les directament relacionades amb explotacions agropequàries i forestals.
4) Oficines

Article 234. Prohibició de parcel·lacions urbanístiques.

En els sòls qualificats com no urbanitzables queden en tot cas absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques d'acord amb el previst en els articles 94 i 96 del Text Refós de la Llei del Sòl.

Article 235. Lliure permanent.

1. Definició.
Comprèn el sòl no urbanitzable delimitat per la finca denominada “Can Pi de la Serra”, segons plànol de situació de les segregacions efectuades en l’any 1979, i aprovades en part per la Comissió Municipal Permanent en sessió de 22/10/1984, que adquireixen valor normatiu del Pla General. Aquest acord permet un habitatge per cadascuna de les segregacions aprovades, que tinguin una superfície superior a 1 Ha. i accés als camins existents.
S’entén per nucli de població als efectes del que es preveu en els articles 85 i 86 de la Llei del Sòl, l’agrupació d’edificacions o construccions de caràcter residencial emplaçades en finques independents i distants entre sí menys de setanta-cinc metres, sempre que superin la densitat de cinc habitatges per ha. Per l’amidament d’aquest coeficient de densitat es tindrà en compte la superfície delimitada per cercles de cinquanta metres de radi traçats amb centre a les diferents edificacions agrupades.

2. Règim generals.
a) Poden construir-se edificacions i instal·lacions d’utilitat pública o interès social que hagin d’emplaçar-se en el medi rural.
b) En cap cas, a no ser que existeixi promoció i propietat públiques es consideraran compreses les instal·lacions de caràcter residencial
c) Les corresponents autoritzacions hauran de tramitar-se d’acord amb el disposat en l’article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, essent necessari justificar tant la utilitat pública com l’interès social de la iniciativa, quina declaració ha de seguir el tràmit pertinent, com al necessitat del seu emplaçament en medi rural.

3. Règim específic de la construcció d’habitatge
Poden així mateix construir-se habitatges unifamiliars per quina autorització han d’observar-se les següents condicions:
a) Tramitació a través del procediment previst en l’art. 44 del Reglament de Gestió.
b) L’edificació ha de respondre al tipus d’ordenació aïllada
c) No existir perill de formació de nucli de població
d) Als efectes de fixar l’anterior condició i a fi de regular els requisits de l’edificació s’assenyalen les següents determinacions vinculants:
1a. La superfície mínima de la finca es fixa en 1 Ha.
2a. L’alçada màxima serà de 7 m.
3a. Separació mínima respecte dels llindars serà de 10 metres.
e) Per la concessió de la corresponent autorització haurà d’aportar-se certificat registral sobre la individualitat de la finca quan la finca superi el doble de l’assenyalada com a mínima.

Article 236. Sòl rústic protegit de valor agrícola, forestal i recursos naturals.

1. Definició.
Comprèn els sòls no urbanitzables que pel seu valor agrícola es preserven completament dels processos d’edificació o d’instal·lacions que no presentin característiques totalment compatibles amb el seu actual destí agrícola, sense que en cap cas pugui configurar-se nucli de població. Es considerarà que constitueix nucli de població l’existència de més de 4 habitatges en un cercle de diàmetre 400 m.

2. Règim jurídic.
a) Es permeten només les edificacions o instal·lacions de caràcter i finalitat agraris o rurals, que en el necessari hauran d’estar subjectes a les disposicions agrícoles, sense perjudici en tot cas de la preceptiva intervenció municipal, quedant prohibides les edificacions o instal·lacions d’altra tipus que no podran ser autoritzades ni tant sols provisionalment.

b) La superfície de la finca afecta a l'edificació o instal·lació que ha de ser com a mínim de 2 Ha. per a regadiu i 3 Ha. per a secà, havent-se d'acreditar registralment la seva indivisibilitat.

c) La seva alçada màxima serà de 7 metres.

3. Condicions particulars d'ús.

Es declaren incompatibles i queden prohibits els següents usos:

- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Sòcio-cultura

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 13 de gener de 1999)

Article 236. bis. Residència Rubí Social.

- Àmbit de la modificació: l'assenyalat en els plànols 3 i 4 de la present documentació, sense perjudici de les precisions que el traçat del viari que l'envolta pugui acabar de definir. Té una superfície de 3 ha.

- Qualificació actual: Sòl no urbanitzable, protegit de valor agrícola, forestal i recursos naturals.

- Nova qualificació: Sistema general – Equipament Sanitari - Assistencial

- Condicions d'edificació:

  L'edificabilitat màxima s'estableix en 0.1 m2st/m2s.

  Ocupació màxima 5%

  Altura reguladora PB + 1,7 m, sobre la plataforma d'anivellament, la qual estarà a les determinacions de l'art. 93.8 de les nn.uu. del Pla General d'Ordenació i la Revisió-Adaptació aprovada el 10 de desembre de 1986.

  Distàncies mínimes a límits de parcel·la 10 m.

  En aquells punts no especificats es aquest document s'estarà a les determinacions de la nn.uu. referenciades en allò que pertoca al tipus d'edificació aïllada.

- Condicions específiques i de gestió:

  Dret de superfície: es formalitzarà en escriptura pública i s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

  Amb caràcter previ a l'atorgament del dret de superfície, els beneficiaris hauran de demostrar, a judici de l'atorgant, la viabilitat tècnica i econòmica del projecte.

  A l'escriptura hi haurà de figurar obligatòriament:

  Atorgant del dret.
  Beneficiari.
  Finca sobre la qual s'imposa el dret de superfície, si s'escau segregant la porció de finca corresponent.
  Durada del dret.
  Caràcter gratuït

Condicions de gestió:
Estarà destinat exclusivament a la construcció d'una residència per a la tercera edat.
Les persones de Rubí tindran preferència en el moment de l'admissió.
El preu que hauran de pagar els residents haurà d'ésser similar al que, amb caràcter general, estableixi la Generalitat per els establiments de titularitat pública.
Els projectes d'obres i d'activitat hauran d'obtenir les corresponents llicències i vist i plau municipal.
La residència haurà de denominar-se "Conxita Valls" (nom de la difunta esposa del donant del terreny).
Els beneficiaris del dret es comprometran a acceptar les decisions d'una coordinadora, comissió de seguiment, associació o figura similar es constitueixi, la qual estarà formada per representants de la propietat, de l'Ajuntament de Rubí, de Rubí Social i de la Caixa d'Estalvis de Terrassa, en els següents assumptes:
Admissió de residents.
Quotes dels residents.
Vetllar per què els residents rebin les atencions i la cura apropiada al seu estat personal i gaudeixin de la millor qualitat de vida possible a la pròpia edat i salut.
Les construccions revertiran gratuïtament a l'Ajuntament de Rubí una vegada extingit el dret de superfície.

El dret de superfície quedarà extingit:

Als 50 anys, pel compliment del termini.

Si es dissol Rubí Social.

Si es dedica l'equipament a altres activitats diferents a les previstes.

Si es tanca més d'un any seguit.

Si no es construeix la residència en el termini de dos anys des de la formalització del dret de superfície o no inicia el seu funcionament l'any següent a l'acabament de les obres.

Article 237. Sòl rústic protegit de valor ecològic paisatgístic.

1. Definició.
Comprèn els sòls no urbanitzables que per les seves condicions naturals han de ser objecte d'especial protecció, impedint les actuacions que puguin perjudicar els seus valors forestals, paisatgístics i naturals, sense que en cap cas pugui configurar-se nucli de població. Es considera que constitueix nucli de població l'existència de més de 4 habitatges en un cercle de diàmetre 400 m.

2. Règim general.
Només es permeten les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal i els habitatges unifamiliars segons les condicions previstes en l'apartat següent.
Es prohibeixen les tales d'arbres que no responguin a plans d'explotació forestal autoritzats.

3. Règim específic de la construcció d'habitatges i instal·lacions.
a) Els habitatges unifamiliars han d'acomplir les següents condicions:
I.- Tramitació a través del procediment previst en l'art. 44 del Reglament de Gestió.
II.- L'edificació ha de respondre al tipus d'edificació aïllada.
III.- La superfície mínima de la finca adscrita a l'habitatge unifamiliar serà de 5 Ha. havent-se d'acreditar a la inscripció registral de la finca com a indivisible.
IV.- L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m.
V.- El volum màxim serà de 1.500 m3.

b) Les condicions II, III i IV de l'apartat anterior són també vinculants per la construcció de instal·lacions lligades a l'explotació forestal.

4. Condicions particulars d'ús.
a) Es prohibeix absolutament les activitats extractives, els moviments de terres i els anivellaments.
b) Es prohibeixen els següents usos:
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-cultural

Article 238. Zona de protecció i servitud.

1. Definició.
Comprèn els sòls qualificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció de la vialitat primària i de lleres públics i dels espais afectats pel pas de línies elèctriques.

2. Règim general.
Els sòls delimitats pel Pla podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals sense que es permeti edificar, a excepció instal·lacions provisionals que no impliquin l'ús d'habitatge, indústria i altres usos declarats incompatibles en el sòl no urbanitzable.

Article 239. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb el previst en l'article 86 de la Llei del Sòl, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En tot cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

2. En relació amb les carreteres només s'admetran les següents activitats i construccions:
a) Àrees per a la conservació i explotació de la carretera en les que queden inclosos centres operatius, parcs, vivers, garatges, tallers i habitatges corresponents al personal encarregat de dita conservació i explotació.
b) Àrees pel servei dels usuaris de la carretera, tal com estacions de servei, restaurants i tallers de reparació.
c) Àrees destinades a aparcaments i zones de descans.
d) Zones destinades a parades d'autobusos, bàscules de pesatge i llocs de socors.

3. Les condicions d'edificació són:
a) Volum màxim edificable: 5.000 m3.
b) Separació mínima respecte a tots els límits: 15 m.

TÍTOL SETÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

1. Els edificis construïts i instal·lacions aixecades o en curs de construcció en terrenys qualificats, total o parcialment, com a sistemes per aquest Pla, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'article 60 de la Llei del Sòl.

2. Quan la discrepància entre les construccions i edificacions existents o en curs de realització, emparades per llicència municipal legalment concedida i l'ordenació continguda en aquest Pla es refereixi a les condicions d'edificació i ús o índexs d'edificabilitat no estant compreses en el supòsit 1 d'aquesta Norma, dites construccions, edificacions i usos no quedaran fora d'ordenació i es podrà autoritzar la realització d'obres de consolidació i reforma. No obstant, d'enderrocar-se les noves construccions hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquest Pla, excepte en supòsits de moviments sísmics o de caos catastròfics.

Així mateix, podran autoritzar-se l'addició de noves plantes inclòs si l'edifici preexistent sobrepassés la profunditat edificable, l'ocupació màxima, les separacions mínimes als llindars o els patis de ventilació i de llums de la planta preexistent no s'adapten a les condicions fixades per aquestes Normes, sempre que les obres d'ampliació s'adaptin a la regulació d'aquests paràmetres i als de la resta de paràmetres o índexs aplicables a l'àrea o sector en que es fa l'edificació totalment.

3. Els edificis i instal·lacions industrials ubicats en sòl no urbanitzable, atesa la seva preexistència, podran ser objecte d'obres de conservació i millora, sempre que no impliquin una ampliació instal·lacions superior al vint per cent respecte de les condicions preexistents.

4. Els edificis residencials situats en sòl no urbanitzable, existents o en construcció, emparats en llicència municipal, amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla, podran ser objecte d'obres de consolidació.

5. Aquelles activitats que a l'entrada en vigor del Pla General posseeixin llicència municipal o puguin aportar documentació acreditativa de l'antiguitat de la indústria en l'actual emplaçament, podran mantenir la seva activitat i sol·licitar en el termini d'un any la corresponent llicència de funcionament sense perjudici de la categoria i especificacions que l'afectin en l'actual prevista per l'àrea o sector en que estiguin localitzades, amb la següent condició:

1a No s'acceptaran ampliacions de cap mena, ni canvis d'activitat, o altres instal·lacions que imposin un risc additiu a la inicial.

2a Les mesures correctores imposades pels tècnics municipals seran especialment intenses a fi de minorar el màxim el grau de nocivitat, insalubritat i perillositat.

SEGONA

Les alineacions i rasants de la vialitat existent en l'actualitat que no resultin modificades pel present Pla General conservaran la seva funcionalitat.

TERCERA

Les llicències concedides amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla no podran prorrogar-se una vegada finalitzat el termini fixat per l'acabament de l'obra en la pròpia llicència que en cap cas serà superior a tres anys a comptar Des de dita aprovació definitiva, incorporant-se, de ser necessari, aquesta condició a la llicència per lo que s'efectuarà la pertinent modificació.