

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

DEL MUNICIPI DE VILASSAR DE MAR

NORMATIVA

TEXT REFÓS SETEMBRE 2005

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte del Pla General

1. El Pla General Municipal d'ordenació Urbana de Vilassar de Mar constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del Municipi, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística actual.
2. El present Pla és el resultat de la revisió i adaptació del Pla de 4 de març de 1963 a la Llei 3/1.984, de 9 de gener, de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya, avui Decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLMU).
3. El Pla General té preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori. En aquest sentit, cal assenyalar que tindran caràcter normatiu tant aquestes normes com els plànols d'ordenació.
4. En allò que no hagi estat previst al Pla General, s'aplicarà la normativa general que reguli els aspectes sectorials del planejament i ordenació del territori.
5. Les disposicions que regulen els habitatges de protecció oficial solament seran aplicables en aquells qualificats com a tals.

Article 2

Vigència del Pla General

Aquest Pla es posarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i es mantindrà vigent, sempre que no es procedeixi a la seva revisió.

Article 3

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

1. Justificarà la revisió d'aquest Pla, previ un estudi justificatiu que ho demostrï, l'existència d'algunes de les circumstàncies següents:
 - 1.1. El transcurs del termini de dotze anys, comptats a partir del dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat, de la seva aprovació definitiva.
 - 1.2. Quan el creixement de la població superi, en qualsevol moment de la vigència del Pla, el límit de 18.000 habitants.
 - 1.3. Quan s'hagin edificat més del 50% dels habitatges previstos pel present Pla pels sectors de planejament de caràcter residencial (sectors 1, 2, 3, 4, 7 i 8).
 - 1.4. L'alteració per exigències legals o de caràcter tècnic general dels estàndards reservats per als serveis públics, especialment de zones verdes i equipaments, deguts a la transformació econòmica i social.
2. A més de tots els supòsits abans esmentats, el Pla es revisarà quan es donin aquells altres que, per disposició legal o reglamentaria, condueixin a revisió.
3. El Programa d'actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys.

Article 4

Modificació del Pla General

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla solament serà possible si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, dintre dels mateixos criteris establerts en la norma precedent. En cas contrari, s'haurà de formular i serà procedent una revisió del Pla.
2. En qualsevol cas, l'esmentada modificació haurà d'anar acompanyada per un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.
3. S'entendrà que es modifica la qualificació o ús urbanístic de les zones verdes i espais lliures previstos en el Pla General, tant per l'adopció d'una altra qualificació com per la reducció de la seva superfície. Tot això, sens perjudici que, en aplicació de l'article 7, es revisin els seus límits o formes.
4. Per últim, procedirà la modificació del Pla quan es produeixi una variació en la legislació urbanística aplicable, que no donés lloc a la seva revisió, d'acord amb la norma anterior.

Article 5

Obligatorietat del Pla General

1. Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant l'administració com els particulars. Aquesta obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 91 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990.
2. Tot i així, amb caràcter excepcional, l'ajuntament podrà, previ informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos al Pla a l'empara del que disposa l'article 91 del Text Refós esmentat.
3. Així mateix, l'ajuntament, previ informe favorable de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que fossin en desacord amb el Pla, quan no dificultin la seva execució i quan la seva ocupació es trobi justificada per una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 6

Interpretació del Pla General

Les normes i plànols del Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats expressats a la Memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris. Els articles d'aquesta normativa s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules en relació amb el seu context, d'acord amb allò que es prescriu en l'article 3 del Codi Civil.

Article 7

Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en la redacció de les diverses figures de planejament (Plans Parcial i/o Plans Especials i Estudis de detall)

que desplegui el Pla General, així com en la de les delimitacions de Polígons o Unitats d'actuació Urbanística.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments, seran les següents:
 - a. No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les precisions dels seus límits deguts a ajustaments respecte a:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - b. No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació segons interpretació "literal", en més o menys d'un cinc per cent (5%).
3. Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desplegui el Pla General i, fins i tot, en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

TÍTOL II

DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Capítol 1

NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT DERIVAT

Article 8

Normes generals

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons allò previst al Text Refós de 12 de juliol de 1.990, al Reglament de Planejament Urbanístic i a aquestes normes: Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de detall.
2. De conformitat amb el que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació en els sols inclosos a sectors de Reforma Interior o unitats d'actuació, fins que no s'hagin aprovat els corresponents Plans Especials, Estudis de detall i els projectes de compensació i reparcel·lació.

Es podrà autoritzar la realització d'obres de reforma, consolidació, salubritat i altres de manteniment dels edificis existents.

Article 9

Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. Les determinacions del Pla són d'aplicació immediata i directa a tot el sòl Urbà, fins i tot quant a sistemes general s , amb la única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un Pla Especial o Estudi de Detall, amb caràcter obligatori.
2. Els àmbits que el Pla defineix als efectes de reforma, renovació o millora urbana, que es contenen en el quadre núm. 1 annex, tenen la consideració de sòl urbà no consolidat, d'acord amb la Llei 6/1.998.
3. Així mateix, es podran formar altres Plans Especials i Estudis de detall no previstos en el Pla els últims sempre que millorin aspectes concrets en la fixació d'alineacions o de la volumetria inicialment establerta en el Pla, sempre que es doni compliment al que es preveu a l'article 16 d'aquesta normativa.
4. Com a excepció a allò previst en l'apartat 1 anterior, en alguns supòsits de sectors que compten amb Plans Parciais definitivament aprovats i executats, cosa que els hi confereix la consideració de sòl urbà, es manté la vigència d'aquests planejaments parciais, als quals les presents Normes es remeten expressament.

Article 10

Desplegament del Pla en el sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parciais. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.
2. L'àmbit territorial dels Plans parciais haurà de correspondre necessàriament amb els sectors planejament delimitats en el Pla General.

3. El Pla General preveu la formació de Plans Parciais, les característiques i objectius dels quals s'estableixen en el quadre 3.

Article 11

Sectorialització de la totalitat del sòl urbanitzable

De conformitat amb el que possibilita l'article 16 de la Llei estatal 6/1.998, de 13 d'abril, en el sòl urbanitzable el present Pla delimita, de manera unívoca els àmbits de desenvolupament i les condicions per a la seva realització, cosa que fa innecessari l'establiment d'instruments diferents al pla parcial o de qualsevol altre tipus de requisit, per procedir a la seva transformació.

Article 12

Desplegament del Pla General en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
2. Si més no, es podran formar plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, forestals i millores del medi rural. S'aconsella, al mateix temps, la possibilitat de redacció d'un o diversos Plans Especials d'intensificació agrícola.

Article 13

Desplegament del Pla respecte als Sistemes Generals

1. Les previsions del Pla respecte als Sistemes Generals, en el sòl urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o bé, si és possible, en els Plans Parciais que ordenin els sectors.
2. L'administració pública podrà, així mateix, formar Plans Especials per regular detalladament l'ús i protecció dels Sistemes: general viari, ferroviari, espais lliures, equipaments comunitaris, d'infraestructura dels serveis tècnics, portuari, de costes i platges.

Article 14

Plans Parciais

1. Els Plans Parciais d'ordenació hauran de comprendre les determinacions previstes al Text Refós de 12 de juliol de 1.990 i al Reglament de Planejament, així com les altres disposicions generals que es dictin per la Generalitat de Catalunya sobre la matèria.
2. Els Plans Parciais no podran modificar de cap manera el Pla General. Conseqüentment, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones o sectors encara que es respectin l'aprofitament mitjà, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat.
3. Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.
4. El Pla Parcial haurà de contenir la divisió poligonal i l'assignació dels sistemes d'execució. En el Pla d'etapes no es podrà preveure, per a cadascun dels polígons, un termini superior a quatre anys, per a la realització de la urbanització.

Article 15

Plans Especials

1. Els Plans Especials, ja sigui redactats voluntàriament o bé per venir imposats de forma obligatòria en aquest Pla, segons s'expressa a l'article 9, hauran de contenir les determinacions que per en ells preveuen el Decret legislatiu 1/1.990 pel qual s'aprova la reforma dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i el Reglament de Planejament, així com aquelles altres disposicions de caràcter general que es dictin sobre la matèria.
2. Els Plans Especials tindran per objecte els desenvolupaments de les previsions del Pla General, amb la finalitat de:
 - Desenvolupar i protegir els Sistemes Generals de comunicacions, espais lliures, zones verdes i parcs públics, equipaments comunitaris, centres i serveis públics o socials i qualsevol altra, així com les seves zones de protecció.
 - Reforma Interior a zones de sòl urbà.
 - Ordenació i protecció de recintes i edificis de valor arquitectònic, històric o artístic.
 - Protecció del paisatge.
 - Conservació i Protecció del Medi Rural.
 - Ordenació de Platges i Costes.
 - Qualsevol altra finalitat anàloga.
3. Els Plans Especials no podran de cap manera modificar les determinacions fonamentals del Pla General, si bé podran imposar limitacions a l'ús de les diferents classes de sòl.
4. Les determinacions dels Plans Especials hauran de tenir precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

Article 16

Estudi de Detall

1. El Pla General determina la realització d'estudis de Detall, les característiques dels quals figuren en el quadre núm. 5.
2. Als efectes d'aplicació de l' article 26 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990 i l'article 65 del seu Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental del Pla General l'edificabilitat o volum i usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el regim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, i totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada) es consideraran com a secundaries, llevat dels casos en que les Normes les defineixin d'una manera unívoca (màximes o mínimes), o en que es limitin per condicions d'entorn (predis adjacents) .
3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no es poden ultrapassar, excepte en cas de tramitar-se la modificació del Pla. Malgrat tot, no són obligatoris, ni a les obres de nova planta ni a les d'ampliació i/o reforma, excepte quan així ho obligui el planejament

urbanístic sectorial; es pot edificar per sota d'aquests límits.

Capítol II

GESTIÓ DE PLANEJAMENT

Article 17

Execució del Pla General

L'execució del Pla General, així com la dels Plans Parcial i Estudis de detall, correspon a l'ajuntament, sens perjudici de les possibilitats de participació previstes a l'article 164 del Decret legislatiu 1/1.990.

Article 18

Elecció dels sistemes d'actuació

1. Els plans que es redactin desplegant el Pla General, determinen expressament el Sistema o Sistemes d'actuació per a la seva execució, entre els previstos a la legislació urbanística.
2. Aquesta elecció haurà d'adoptar-se raonant degudament el fet que el sistema o sistemes escollits son els mes adequats de cara a assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de tota mena de cada polígon, tals com estructura de la propietat i dels usos del sòl existents, de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i de la població, dels mitjans econòmics financers disponibles i del tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons allò previst a l'article 169 del Decret legislatiu 1/1.990.
3. Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sols per a dotació i equipaments generals i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.

Article 19

Execució dels Sistemes

1. El sòl que aquest Pla destina a sistemes l'adquirirà quan s'escaigui l'administració, de la forma següent:
 - a) En el sòl urbà: per qualsevol de les formes previstes a l'article 120 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990, en relació amb l'article 14 de la Llei 8/1.998, de 13 d'abril, o disposicions que en el futur puguin substituir-les.
 - b. En sòl urbanitzable: d'acord amb el que es preveu a l'article 122 del Text Refós esmentat, en relació amb l'article 18 de la Llei 8/1.998 o
2. Tots els propietaris que es beneficiïn d'un sistema general viari, en tant que aquest els atorgui la condició de solar, hauran de contribuir als costos de la seva execució. En aquest supòsit, els propietaris beneficiats abonaran la part proporcional a una amplada de la metres, ja que aquesta amplada es la mitjana dels vials que estableix el Pla General.

Article 20

Unitats d'actuació Urbanística

1. En el sòl Urbà, el Pla delimita unitats d'actuació Urbanística amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes al Pla d'ordenació.
2. El sòl així delimitat té la consideració d'urbà no consolidat als efectes d'allò establert a l'article 14 de la Llei 6/1.998, de 13 d'abril, sobre Regim del Sòl i Valoracions.
3. Les Unitats previstes són les que es relacionen en el quadre núm. 5.

Capítol III

INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES I ACTIVITATS

Article 21

Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència municipal prèvia tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i viaranys, la realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. De conformitat amb la Llei 3/1.998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, estan subjectes al sistema d'intervenció administrativa establert en la mateixa llei, les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones.
3. Així, les activitats que figuren en l'Annex 1 de l'esmentada Llei, estaran subjectes al règim d'autorització ambiental de l'administració de la Generalitat, en la tramitació de la qual l'ajuntament haurà d'emetre un informe vinculant sobre tots els aspectes que siguin de la seva competència.
4. Les activitats esmentades en l'annex II de la mateixa Llei, estaran subjectes al règim de la llicència ambiental, la resolució de la qual serà competència de l'ajuntament, si bé les activitats que figuren en l'apartat 1 de l'esmentat Annex, requeriran un informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de la Generalitat, i les que figuren en l'apartat 2, requeriran un informe del Consell Comarcal.
5. Quant a les activitats compreses en l'annex III de la mateixa Llei, queden subjectes al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament. No obstant això, l'ajuntament podrà substituir aquest règim pel sistema de concessió expressa de la llicència d'obertura.
6. La resta d'activitats que no siguin susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones quedaran també subjectes a la comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el que disposen els articles 96 i 97 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, si bé es podrà substituir aquest règim pel de concessió expressa de la llicència d'obertura.
7. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions públiques no deixarà, en cap cas, sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de manera que sense aquesta no podrà iniciar-se l'obra o activitat, fins i tot si es comptava amb aquestes autoritzacions o concessions

administratives, llevat dels supòsits d'autorització ambiental previstos a la Llei 3/1.998, de 27 de febrer.

8. Les autoritzacions i llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública (voravies o carrers), instal·lació de grues-torre i altres elements mecànics amb ocupació o volada sobre la via pública o terrenys termenals, i altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada. Aquestes activitats, ocupacions o instal·lacions hauran de ser objecte de llicència o autorització independent, amb subjecció a la normativa específica.

Article 22

Actes originals d'altres administracions públiques

1. Els actes a que fa referència l'article 21 promoguts per òrgans de l'estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, es tindrà en compte el que disposa l'article 250 del Decret Legislatiu 1/1.990 i els Arts. 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Article 23

Contingut de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzen a executar algun dels actes assenyalats a l'article 21 d'aquestes Normes, quan s'ajustin a allò que s'estableix a la legislació urbanística, reglaments complementaris, plans, normes i ordenances definitivament aprovades.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar-ne la denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el mateix contingut de la llicència.
3. En cap supòsit no es condicionarà l'atorgament d'una llicència a l'aprovació prèvia d'un Pla Parcial, pla Especial, Estudi de detall, Projecte de Reparcel·lació o Projecte de Compensació.
4. La concessió de la llicència municipal es reflectirà en el document administratiu corresponent, en el qual es faran constar les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres aspectes identificadors. Un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic, autenticat per l'ajuntament, s'unirà a la llicència, i serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

Article 24

Classificació de les obres

Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'aquestes Normes, es consideraran obres respecte de les quals sigui necessària la presentació d'un projecte, les d'aixecament de tota classe de construccions, de la reforma de la seva estructura, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis o modifiquin llur aspecte exterior, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat. Seran obres no necessitades de projecte les no compreses en l'enumeració anterior, ni en l'article 75.2 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. L'ajuntament podrà aprovar una ordenança municipal que desenvolupi el que s'estableix en aquest article.

Article 25

Condicions d'urbanització per a sol·licitar llicències

1. En el sòl urbà, en tot cas, els terrenys l'edificació dels quals es sol·licités, hauran de donar façana a la via oberta en tota la nova amplada, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica.
2. La concessió de llicències en sòl urbà es regira pels articles 40 i 41 del Reglament de Gestió de la Llei del sòl.
3. Les fiances que es constitueixin per tal de garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior, podran ésser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.
4. En sòl urbanitzable es tindrà en compte allò que disposa l'article 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 26

Repercussió del cost de la urbanització prèvia

1. El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen a l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'ajuntament que no atorgui llicència d'obres en aquestes darreres, sempre que no acreditin haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, la qual cosa evitaria un enriquiment injust i disconforme amb els deures que imposa l'article 120 del Decret legislatiu 1/1.990, en relació amb l'article 14 de la Llei 6/1.998, als propietaris de sòl urbà.
2. Les despeses d'urbanització, en d'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.
3. Per a poder formular la sol·licitud a que es refereix l'apartat primer d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on figurin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres; els noms, cognoms i adreça dels seus propietaris, les edificabilitats màximes, segons aquestes normes, de cadascuna de les finques i la proposta de repartició de les despeses de la urbanització. L'ajuntament, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, procedirà a aprovar aquesta repartició si es dóna el cas.

Article 27

Procediment de tràmit de llicències

1. Les llicències corresponents als actes d'aprofitament i ús del sòl indicat a l'article 21.1 d'aquestes normes, es tramitaran segons allò que disposen els articles 75 i següents del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i, en el seu cas, segons les normes específiques que disposi l'ajuntament.
2. Les llicències d'obertura d'establiments, segons l'article 21. 2 d'aquestes normes, es tramitaran de conformitat amb allò que disposa la Llei 3/1.998, de 27 de febrer, quan siguin susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones i s'incloguin per això en els Annexos de l'esmentada

Llei: si es tracta d'activitats excloses, es regularà pel que disposen els articles 96 i 97 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. Així mateix, l'ajuntament podrà dictar normes i instruccions complementaries per al seu tràmit.

3. Aprobant l'atorgament, es notificarà a l'interessat, d'acord amb la liquidació de la taxa, i aquest haurà de satisfer el pagament en el termini que li hagi estat assenyalat.

Article 28

Caducitat de llicències

1. Per a les obres que requereixen projecte, les llicències caduquen en els terminis regulats l'article 249 del Decret legislatiu 1/1.990:
 - a) Pel fet de no haver-se acabat totalment les obres o instal·lacions abans de vèncer el termini que s'hagués fixat en la llicència, o que constés en la sol·licitud.
 - b) Pel fet de no iniciar-les en el termini de sis mesos comptats a partir de la notificació de l'acord de concessió.
2. Per a les obres que no requereixen projecte, les llicències caducaran pel fet de no haver-les iniciat i acabat dins el termini total de sis mesos a partir de la notificació de l'acord de concessió.

Article 29

Termini i pròrroga de llicències

1. En estendre les llicències es farà constar el termini, el qual no podrà superar els dos anys per a les obres majors, ni els sis mesos per a les obres menors.
2. En tot allò que fa referència a les prorrogues de llicències, així com a la seva caducitat s'estarà a allò disposat en l'article 249 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990.

Article 30

Inspecció

I.- OBRES I ALTRES USOS

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació d'acord amb els corresponents plànols, degudament aprovats, i estendrà a l'efecte una acta, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'acta esmentada. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'ajuntament els moments en que l'obra ultrapassi la rasant del carrer, i aquells en que s'assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les comprovacions oportunes, de les quals s'estendrà igualment l'acta corresponent, constarà el resultat d'aquesta dita comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'ajuntament, adjuntant certificació visada del facultatiu director de les obres, amb l'objecte de fer la inspecció final. Es comprovarà en ella si d'interessat s'ha ajustat, en la realització de l'obra, a la llicència atorgada, així com si han estat reparats tots

els mals i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, com en els de caràcter privat a tercers.

4. Quan les obres o altres activitats o usos subjectes a llicència afectin elements de la via pública, o impliquin la seva execució, l'ajuntament podrà exigir la constitució de garantia o afiançament previ, per un import màxim del 100% del cost total de reposició o construcció. La devolució de la garantia o fiança es portarà a terme prèvia comprovació, i en un termini màxim de 30 dies a partir de la sol·licitud escrita del titular de la llicència.

II.- ACTIVITATS COMPRESSES ALS ANNEXOS DE LA LLEI 3/1998

1. La seva autorització o la concessió de la llicència corresponent, permetrà l'execució de les instal·lacions, però la seva posada en marxa quedarà subjecte al que preveuen els articles 43 i 44 de la Llei 3/1.998.
2. L'ajuntament, a l'igual que el personal de l'administració de la Generalitat, en l'àmbit de les seves respectives competències, podran fer totes les visites que creguin necessàries, a més de la preceptiva de posada en servei en finalitzar-se els treballs d'instal·lació, per tal de comprovar les instal·lacions i les seves condicions. El titular està obligat a facilitar l'accés a l'establiment o local en cas de no fer-ho, independentment de les mesures que siguin procedents segons la legislació vigent, es podrà procedir a la suspensió de la llicència, si la té, i al precintament de les instal·lacions en el cas que no es deturi en l'exercici o ús de l'activitat o instal·lacions, si no atenia l'ordre suspensiva.
3. En el cas que resultin, de la inspecció, anomalies, deficiències o infraccions respecte d'allò que estableix el present Títol, es procedirà de la forma que determina la Llei 3/1.998, de 27 de febrer.

Article 31

Llicència de moviment de terres

La llicència per a moviments de terres no podrà, en cap cas, incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellaments i neteja de terres.

Article 32

Llicència de parcel·lació

1. Roman subjecta a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres d'independents, la qual pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.
2. La sol·licitud que es presenti, caldrà acompanyar-la de la documentació següent:
 - a. Memòria justificativa.
 - b. Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl que consta al Pla General, a E:1/5000.
 - c. Plànol de parcel·lació, a E:1/2000.
3. Si el sòl fos classificat d'urbà o urbanitzable, la sol·licitud s'haurà d'acompanyar, a més, del compromís de no edificar mentre les parcel·les

resultants no tinguin la consideració de solar.

4. En sòl no urbanitzable no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.

Article 33

Llicència de tancament de parcel·les

1. Romandrà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques.
2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol tipus de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, tals com filferro d'espí, vidres en el coronament i altres d'anàlegs, i d'acord amb els acabaments usuals en el Municipi.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per al sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en sòl urbanitzable, mentre no tinguin Pla Parcial aprovat, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels Plans parcials que es puguin aprovar. El procediment serà el regulat a l'article 91.2 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990.

Article 34

Llicència de publicitat en via pública

1. La col·locació de rètols en façana indicadors dels establiments romandrà subjecte a llicència d'obres menors. Per contra, els plafons publicitaris, sigui quin sigui llur emplaçament, i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. D'acord amb l'article 24, una Ordenança Municipal podrà desenvolupar el contingut d'aquest article.
2. En tots els casos, la instància corresponent s'acompanyarà d'un croquis en aquells considerats obra menor, i de projecte en que s'assumeixi la direcció de l'obra en els restants.
3. Els rètols hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, i se'n podrà denegar la seva col·locació en el cas que no s'hi ajustin.

Article 35

Llicència de tala d'arbres

1. Roman subjecte a llicència la tala d'arbres, es trobin aquests o no integrats en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit, haurà de justificar el motiu de la tala.
2. Quan l'execució de les sol·licituds de llicència d'obra comporti la tala d'arbres o la supressió de masses de vegetació, caldrà indicar-ho expressament, justificant la seva necessitat i les mesures a adoptar per a la seva reposició.
3. En els sòls qualificats de Sistemes Generals o Locals queda prohibida la tala en tots els supòsits, mentre aquells no s'executin.
4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més, l'autorització de l'organisme que correspongui quant a la tala de masses arbòries.

Article 36

Llicència d'enderrocament

1. Està prohibit l'enderrocament de tota part d'una edificació si no se n'ha obtingut llicència prèvia.
2. La sol·licitud que es formuli de cara a obtenir aquesta llicència, s'haurà d'acompanyar de l'assumpció de direcció del facultatiu que la dirigirà, i de l'autorització a que fa referència la legislació d'arrendaments urbans per al cas que la finca es trobés arrendada. Així mateix, s'acompanyarà d'un document en que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

Article 37

Llicència de primera utilització

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització de modificació objectiva del seu ús, per tal de poder comprovar si està d'acord amb el Pla.
2. No es podrà concedir aquesta llicència, en el supòsit que l'edifici no s'ajustés a les obres atorgades en el seu moment, fins que no s'autoritzi la seva legalització, si fos procedent.
3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva d'ús és imprescindible per a la contractació o continuació del subministrament dels serveis d'aigües potables, gas, electricitat, telèfons i altres similars, així com per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

Article 38

Documentació necessària en les sol·licituds de llicència

I.- PER A OBRES

1. S'haurà d'adjuntar a la sol·licitud de llicència d'obres no excloses de la presentació de projecte:
 - a. Projecte tècnic (exemplars per triplicat) subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel Col·legi Professional.
 - b. Plànol d'emplaçament acotat a E: 1/500, detallant els serveis urbanístics existents (aigua, gas, clavegueram, energia elèctrica, pavimentació...). Aquest plànol serà altimètric i inclourà totes les dades necessàries per definir l'entorn (carrers, partions i altres dades d'interès) .
 - c. Model oficial formalitzat previst per a les sol·licituds de llicència.
 - d. La documentació que la normativa específica de la zona exigeixi.
2. En el supòsit d'obres de reforma, es grafiaran:
 - En negre, les obres que es conservin o romanguin.
 - En groc, aquelles que desapareguin.
 - En vermell, l'obra a construir.

Igualment, podran representar-se mitjançant plànols separats l'estat

actual, d'una banda, allò que es projecti de reforma, d'una altra.

3. Les sol·licituds de llicència per a la realització d'obres no subjectes a projecte tècnic, s'hauran d'acompanyar de plànol o croquis a escala, subscrits per d'interessat es podrà exigir la intervenció d'un facultatiu competent per dirigir-les, quan afectin a la tranquil·litat, seguretat, salubritat i ornat públic.

II.- PER A ACTIVITATS RELACIONADES EN ELS ANNEXOS DE LA LLEI 3/1998

1. La sol·licitud d'activitats subjectes a autorització i a llicència ambiental, s'acompanyarà dels documents establerts en els articles 14 i 27 de la Llei 3/1.998.
2. Sens perjudici del que s'ha dit, el projecte tècnic que es presenti contindrà com a mínim els documents següents:
 - a. Memòria tècnica, que descrigui l'activitat o instal·lació i que assenyali les dades que no s'hagin pogut representar numèricament o gràficament en els plànols.
 - b. Plànols tècnics:
 - b.1. D'emplaçament a E: 1/500, del local i patis o solars ocupats per l'activitat o instal·lació, on consti la totalitat de l'illa en la qual s'ubica l'obra, amb nom i ample de les vies públiques circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més pròxima i situació relativa del local respecte als edificis o centres d'ús públic pròxims.
 - b.2. De plantes i seccions, les que siguin necessàries per a la seva completa comprensió. Aquestes es presentaran a E: 1/50 o 1/100, segons la major o menor superfície ocupada per la instal·lació estaran acotades, i s'anotará i es detallará tot allò que sigui necessari de cara a facilitar el seu examen i comprovació, com per exemple la situació respecte dels locals adjacents, amb indicació expressa del titular ocupant i de la seva utilització, així com dels elements i instal·lacions.
3. La memòria tècnica a que fa referència el paràgraf anterior constarà com a mínim dels capítols següents, amb desenvolupament ampli i referència als fonaments legals i tècnics en que es basi la petició:
 - a. Titular i representant legal.
 - b. Domicili industrial i social.
 - c. Activitats, tipus d'instal·lacions i llur qualificació en categories, d'acord amb el que es determina en el Títol IV d'aquestes normes.
 - d. Característiques del local o edificis: situacions, superfícies ocupades en cada situació, descripció d'accessos, escales (si el local disposa de diversos accessos, es ressenyaran tots ells), ventilació, vies d'evacuació, sobrecàrregues d'ús i altres característiques constructives i també la totalitat de mitjans de seguretat, prevenció i extinció d'incendis, amb menció especial i explícita de les prescripcions d'aplicació per a la prevenció d'incendis.
 - e. Relació exhaustiva de matèries primeres i productes intermedis:

consum anual i emmagatzematge màxim, amb indicació de les seves característiques físiques i químiques (estat d'agregació, poder calorífic, temperatura d'inflamació, toxicitat.. .), efectes additius, tipus d'embalatge, dipòsit o contenidor, forma d'emmagatzematge i mesures de seguretat adoptades.

- f. Relació de maquinària i elements industrials, amb indicació de l'autoritzada i de l'ampliació que s'escau, separant en cada cas la seva potència mecànica computable, a efecte de limitació de potència de la no computable.
 - g. Procés industrial detallat, una descripció de les diferents fases que comporta i de les necessàries transformacions de la matèria primera, fins a arribar als productes acabats; es detallaran també els subproductes que es puguin produir en cada fase.
 - h. Producció de productes finals i subproductes: quantitat produïda, emmagatzematge màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals amb indicació de les mesures de seguretat adoptades en l'emmagatzematge i destí d'aquests.
 - i. Possibles repercussions en l'entorn per efectes regulats en aquest Títol o en d'altres amb inclusió i acompliment de les condicions especials regulades per la legislació vigent.
 - j. Personal: nombre de persones ocupades, amb indicació de categoria i sexe.
 - k. Edificis d'ús públic pròxims, amb indicació de la seva distància a l'establiment o instal·lació.
 - l. Pressupost detallat.
4. Queden exceptuats de la necessitat de la documentació indicada als anteriors paràgrafs quan s'instal·li separatament un dels equips o aparells següents:
- a. Aparells o mobles frigorífics, de capacitat total inferior a 5 m³.
 - b. Ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i tapisos rodants.
 - c. Instal·lacions autònomes i compactes d'aire condicionat, sense torre de recuperació o condensador a distància (aparells tipus "split" o partits), amb potència unitària inferior a 10 Kw.
 - d. Petits aparells: cafeteres, molinets etc., complementaris d'hostaleria, sempre que l'activitat sigui autoritzada prèviament.

L'autorització d'aquests elements o instal·lacions es subjectarà al regim de comunicació prèvia prevista.

TITOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1

DISPOSICIONS GENERALS

Article 39

Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst a l'article 23 del Text Refós de 12 de juliol de 1.990 i a l'article 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de:

- a. Classificació del sòl segons el seu règim.
- b. Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió de Sistemes i Zones.

Article 40

Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en el plànol a E: 1/5000 "Estructura General i Orgànica del Territori".
2. S'inclouen en el sòl urbà els terrenys que compten amb els serveis mínims d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, amb les característiques i el dimensionat necessari per atendre els usos urbanístics existents o previstos, així com els compresos en àrees consolidades per l'edificació al menys en dues terceres parts de la seva superfície, sense comptabilitzar per això els espais d'ús i servei públic municipal.
3. S'inclouen en el sòl no urbanitzable, els terrenys que pel seu interès per a l'agricultura, per a la protecció del paisatge i en general del medi natural, s'hauran de preservar de l'acció urbanitzadora. Així mateix s'inclouen en aquest mateix tipus de sòl, els terrenys que el Pla considera inadequats per a un desenvolupament urbà, conforme al model adoptat pel mateix planejament.
4. Es classifiquen com a urbanitzables, susceptibles per tant de desenvolupament urbà, la resta dels terrenys que constitueixen el territori municipal, d'acord amb l'esmentat model d'implantació territorial.
5. El sòl urbanitzable es convertirà en Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament públic, per mitjà de l'execució de l'obra urbanitzadora prevista en el pla i de l'acompliment de les seves obligacions pels propietaris.
6. El sòl no urbanitzable no es podrà transformar en urbanitzable durant la vigència d'aquest Pla General

Capítol II

SISTEMES GENERALS I LOCALS

Article 41

Definició

1. Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre si, contribueixen a la consecució dels objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
2. Els sistemes seran generals quan funcionalment vagin dirigits a cobrir necessitats de tot el territori ordenat. Per contra, seran locals els sistemes que estructurin orgànicament i de manera específica un sector.
3. Els sistemes generals queden grafiats en els plànols d'ordenació a E: 1/5000, "Estructura General i Orgànica del Territori".
4. Els sistemes generals i locals s'identifiquen amb les claus següents:

Sistemes generals:

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) Comunicacions | Autopista
Zones de reserva
Ferrocarri
Altres vies de circulació |
| (1b) Protecció comunicacions | |
| (2) Hidrològic | Capa freàtica
Rieres
Costa
Platja
Port |
| (2b) Protecció hidrològic | |
| (3) Infraestructura | Serveis tècnics |
| (4) Espais lliures públics | Parc Urbà |
| (5) Equipaments generals | |

Sistemes locals:

- (6) Espais lliures públics
- (7) Equipaments locals
- (8) Verd privat
- (9) Xarxa viària
- (9b) Protecció xarxa viària

Article 42

Determinació d'ús

1. Els sistemes generals que, en el moment de l'aprovació del Pla General, estiguessin afectats a un servei públic, es continuaran prestant en la forma en que s'utilitzaven.

2. Els sistemes generals de nova creació es vincularan a un ús a través del mateix Pla General, o bé per mitja de Plans Especials, entre els que es determinen com a necessaris a la Memòria.
3. Els sistemes locals quedaran afectats al seu destí mitjançant el Pla General, el Pla Parcial o Especial que ordeni un sector de planejament.

Article 43

Comunicacions (1) (1b)

1. S'inclouen en el sistema general de comunicacions:
 - a. L'autopista
 - b. La carretera N-II de Madrid a França per La Jonquera.
 - c. La línia de ferrocarril de Barcelona-Mataró.
 - d. Altres vies, que queden grafiades en el plànol 01.
2. La resta de vials no inclosos en l'apartat anterior, o no grafiats com a Sistemes Generals, es consideraran Sistema Local Viari.
3. Per al desplegament de les reserves que el Pla fa en relació amb noves comunicacions o vies complementaries o substitutòries d'altres d'interiors, es redactarà un Pla Especial.
4. Aprovat el Pla Especial a que fa referència l'apartat anterior, es tramitarà una norma complementaria per definir la protecció de les vies integrades en el Sistema General de comunicacions.
5. Executat l'esmentat Pla Especial, es formularà un nou Pla Especial d'ordenació de l'actual carretera N-II i zona del ferrocarril, per convertir-los en passeig marítim.
6. La protecció del Sistema General de Comunicacions compren aquelles franges de terreny resultants de les distàncies assenyalades per a cada classe de via per la legislació específica, en el sòl no urbanitzable.

En el sòl Urbà i en l'urbanitzable, les distàncies venen donades pel propi Pla General.

Article 44

Sistema Hidrològic

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost per capa freàtica, rieres, costa, platja i port.
2. Com que el Pla General té previst que el proveïment domiciliari d'aigua potable per a usos domèstics es faci amb aigües portades de fora del seu àmbit, els recursos propis queden subjectes a un règim especial de protecció.
3. L'aigua procedent de la capa freàtica serà emprada prioritàriament per a l'agricultura, i solament en casos justificats, per a la indústria.
4. Les indústries de nova creació justificaran la procedència i cabals necessaris per a llur desenvolupament. L'aigua provinent de processos que no comporten deteriorament, com per exemple la que prové de la refrigeració o similars, no serà abocada a les clavegueres sinó retornada a la capa freàtica.
5. Les rieres no podran mai ésser pavimentades amb material impermeable. En

casos excepcionals, s'admetrà la pavimentació amb aquests materials, sempre que siguin emprades solucions constructives que garanteixin la conducció de les aigües pluvials a les capes freàtiques.

Article 45

Infraestructura (3)

1. El Sistema General d'infraestructura compren: els serveis d'abastament d'aigües, els serveis d'evacuació i depuració d'aigües residuals, les centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa de subministrament, les centrals de comunicació i telèfons, els parcs mòbils de maquinària, les plantes incineradores, els abocadors de deixalles, així com altres possibles serveis afins.
2. El Pla General, en els seus plànols d'ordenació a E: 1/5000 d'"Estructura General i Orgànica del Territori", delimita reserves per a l'establiment dels esmentats serveis, si bé caldrà, per a la seva execució, la redacció d'un pla Especial.
3. Així mateix, quan el desenvolupament de la ciutat exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans esmentats, i no hi hagi, en aquest Pla, una reserva de sòl per a aquest servei, i sigui convenient d'emplaçar-lo, per a la seva naturalesa, al camp, podrà situar-se en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del Reglament de la Gestió Urbanística.
4. En sòl urbà i urbanitzable, les noves línies i l'ampliació i reforma de les línies ja existents, de les xarxes de serveis elèctrics i de telecomunicació, seran soterrades.

Article 46

Espais Lliures Públics (4) (6)

1. En aquest sòl es comprenen espais lliures destinats a la formació de parcs i jardins públics.
2. Constituïran parcs públics totes les reserves que, per a aquesta finalitat, duu a terme el Pla General i que tinguin la consideració de Sistema General. Per contra, seran jardins públics els espais lliures previstos en el Pla General que no tinguin la consideració de Sistema General, així com aquella que prevegin els plans parcials en compliment de l'article 25.2.b) del Text Refós de 12 de juliol de 1.990.

Article 47

Usos admesos en els espais lliures

1. Compatibilitzant amb l'ús d'esbargiment i de descans que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici per a gaudiment i utilització públics, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes, en espais no enjardinats, on les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions.
2. S'admeten també instal·lacions per a la pràctica esportiva i cultural, sempre i que no requereixin d'edificació, la qual, donat el cas, no podrà mai ultrapassar el 5% de la superfície.
3. No s'admetran, en cap cas, aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais, però s'admetrà la situació en el seu subsòl de serveis públics,

els quals es podran gestionar directament o indirecta.

4. Finalment, s'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés immediat, a través d'aquests, a les finques privades.

Article 48

Equipaments

1. Tenen la consideració d'equipaments públics els sòls que es destinin a serveis públics o col·lectius, per a ús dels ciutadans.
2. Els sòls adscrits en aquest pla al Sistema General d'equipaments seran de titularitat pública. Així mateix, ho seran aquells que, integrats en un Sistema Local, siguin de cessió obligatòria a favor de l'administració.

Els equipaments ja existents en el moment de l'aprovació Inicial del Pla General, que siguin de titularitat privada i quedin qualificats com de Sistema General o Local, continuaran en aquell règim de propietat i gestió privada en tant que es destinin a un dels equipaments previstos en la normativa d'aquest Pla. Quan aquests cessin, podran ser objecte d'expropiació a fi d'integrar-los dintre el règim establert per als Sistemes Generals o Locals, llevat que per la seva natura siguin de cessió obligatòria.

3. A part dels equipaments previstos al Pla, la iniciativa particular podrà instal·lar a les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, complint, en tot cas, la normativa pròpia de cada zona.

Article 49

Destí dels equipaments

Dins del Sistema d'equipaments General i Local, es podran establir els usos següents:

- a. Docent: amb possibilitat d'instal·lar centres Maternals i preescolars, d'EGB., de BUP., de formació professional, i llurs instal·lacions annexes.
- b. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de gent gran.
- c. Religios.
- d. Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de gent gran, teatres cinematògrafs i similars.
- e. Administratius: centres per a l'administració pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i altres anàlegs.
- f. Proveïment: mercats.
- g. Cementiri.
- h. Esportius.
- i. Aparcaments.

Article 50

Condicions d'edificació

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i d'integració en

el sector on s'emplacin.

2. Bé directament, o bé per mitja d'un Pla Especial es definirà l'ús dels sòls i els paràmetres edificatoris, tenint en compte les necessitats funcionals, el paisatge, les preexistències ambientals i d'integració al sector on s'emplacin.

Article 51

Sistemes Locals

El règim previst per als Sistemes Generals d'equipaments, serà igualment d'aplicació en aquests mateixos Sistemes, quan tinguin el caràcter de locals.

Article 52

Zones de protecció

Les zones de protecció dels Sistemes, que es grafien amb els números 1b, 2b i 9b, s'entenen com a zones de protecció i no com a parts integrants dels sistemes als quals serveixen. Per tant, són sols privats, amb la zonificació i tractament que corresponen als terrenys adjacents, dels quals només es diferencien en la limitació específica de prohibició absoluta d'edificació. Les tanques dels terrenys subjectes a zones de protecció, hauran de ser calades sobre un massís d'alçada màxima de 40 cm., i l'alçada màxima serà d'1,80 m.

Capítol III

PARÀMETRES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Article 53

Edificació

S'entén per edificació el procés de construcció privada en ús de l'edificabilitat concedida pel Pla General als solars definits com a zona edificable.

L'edificabilitat privada s'ordena segons les presents Normes, les disposicions generals referents als usos, tipus d'ordenació i zones edificables establertes en el Pla, i les Ordenances d'edificació específiques per a cada zona edificable.

Article 54

Parcel·lació

1. S'entén com a parcel·la qualsevol superfície de sòl, ja sigui existent, o sigui resultat de posteriors processos de divisió.
2. Per ésser edificables, les parcel·les hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 25 d'aquestes normes. Les façanes a passatges seran considerades com a accessòries de la principal, que és aquella que atorga la condició de solar i que determina les condicions edificatòries de la parcel·la.
3. Per a cada zona, es fixen les condicions de parcel·lació (superfícies, façana, etc.), amb la finalitat de garantir la possibilitat d'una edificació idònia. Aquestes condicions de les parcel·les seran d'observança prèvia i inexcusable quan s'hagi verificat el compliment de les condicions d'edificabilitat de cada solar.
4. Qualsevol divisió, agregació, segregació, agrupació o transformació de les parcel·les ja existents, queda subjecta a llicència prèvia. Sense llicència, aquestes transformacions de les parcel·les no seran considerades als efectes de planejament i edificació.

5. S'entén per "parcel·la existent" o "parcel·la actual", als efectes d'aquestes normes, la parcel·la segons la seva situació registral.

La regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectives, es realitzarà d'acord amb les zones següents:

Zona 10	Casc Antic
Zona 11	Volumetria definida
Subzona 11 a	Procedent de Pla Parcial o d'ordenació d'illa
Subzona 11 b	Conjunt Consolidat
Subzona 11 c	Volumetria específica definida per aquest Pla General
Zona 12	Eixample
Subzona 12 a	Illa oberta
Subzona 12 a.1	Unifamiliar
Subzona 12 a.2	Unifamiliar
Subzona 12 a.3	Plurifamiliar
Subzona 12 a.4	Unifamiliar amb taller
Subzona 12 b	Illa tancada amb pati interior
Zona 13	Ciutat Jardí
Subzona 13 a	Intensiva Plurifamiliar
Subzona 13 b	Intensiva Unifamiliar
Subzona 13 c	Semiintensiva Unifamiliar
Subzona 13 d	Extensiva Unifamiliar
Subzona 13 e	Intensiva en habitatges agrupats
Subzona 13 f	Semiintensiva en habitatges agrupats
Zona 14	Zona industrial
Subzona 14 a	Urbana
Subzona 14 b	Aïllada intensiva (graus I,II i II.2)
Subzona 14 c	Gasolinera
Zona 21	Zona agrícola
Subzona 21 a	Zoo

Article 56 Usos

1. Ús d'habitatge. L'habitatge és l'edifici, o part d'un edifici, destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:
 - a) Habitatge unifamiliar: es el situat en parcel·la independent, en edifici isolat o agrupat horitzontalment amb un altre, d'habitatge o d'ús diferent a aquest, i amb accés exclusiu.

- b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici construït per a més d'un habitatge, amb accés i elements en comú.
2. Ús comunitari. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de gent gran, de matrimonis o de jovent, i anàlegs.
 3. Ús d'hostalatge. Correspon a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els de ram de l'hostaleria.
 4. Ús comercial.
 - a) És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.
 - b) Els usos comercials que, per llurs característiques -matèries manipulades o emmagatzemades, o mitjans emprats-, originin molèsties o generin riscos a la salubritat, o bé a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix de cara a l'ús industrial.
 5. Ús d'oficines. En aquest ús s'inclouen: el d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances i aquells que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, així com els de despatxos professionals.
 6. Ús de serveis privats. Són els serveis que realitzen els particulars en propietat privada, sempre que no es prestin per concessions administratives.
 7. Ús sociocultural i religiós. Aquest ús comprèn l'educatiu, el d'ensenyança en tots els graus i modalitats, el de 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. Comprèn també el d'activitats de tipus religiós, tals com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs, així com el de teatres i cinematògrafs.
 8. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el que fa referència a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprés dintre de cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe fins i tot els esportius.
 9. Ús esportiu. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
 10. Ús sanitari i assistencial.
 - a. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
 - b. L'ús sanitari inclou també les clíniques veterinàries i establiments semblants.
 11. Altres usos. A causa de les relacions que mantenen amb els establiments, activitats i instal·lacions, es defineixen els usos industrials, extractiu, càmping, caravàning, agrícola, ramader i forestal en el títol IV, capítols II i III, d'aquestes normes.

Article 57

Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

1. Edificacions segons alineacions. Corresponen a una edificació entre mitgeres tot al llarg dels carrers o vials i queden ordenades bàsicament per l'alçada màxima i per la profunditat edificable.

La línia d'edificació pot no coincidir amb l'alineació de vial.

2. Edificació aïllada. Correspon a l'edificació aïllada d'edificis en parcel·les rodejades de verd privat i ordenades segons l'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació de la parcel·la i les distàncies mínimes a les partions.
3. Volumetria definida. Correspon a l'edificació que, ajustant-se a un coeficient d'edificabilitat neta, es concreta en cada cas en una determinació específica de volums, amb una alçada màxima i unes directrius de composició arquitectònica, i, en el seu cas, a les ordenacions definides en els plans parcials o en les ordenacions d'illa que es declaren expressament vigents.

Article 58

Índex d'edificabilitat bruta o de sector

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre edificat, per m² de sòl, referit a l'àmbit del sector, sens perjudici del que determina l'article 122 del Decret legislatiu 1/1.990.

Article 59

Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m² de sostre edificat, per m² de parcel·la.

Article 60

Sostre edificable

1. Es considera sostre edificable la suma del sostre edificat de totes les plantes d'un edifici, exclosos els soterranis.
2. En el càlcul de sostre edificat per cada planta, s'inclou:
 - a. Els porxos, els cossos ixents, els patis de llum i ventilació.
 - b. A les golfes, es consideren sostre edificat les porcions que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m.
 - c. S'exclou la superfície dels ràfecs de coberta.
3. El volum edificable s'expressa en metres quadrats de sostre edificable, per metre quadrat de solar.

Article 61

Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la, s'amidarà per superfície de la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos sortints i balcons i exclosos els ràfecs de coberta.

El compliment d'aquesta norma haurà de ser objecte de demostració clara en els plànols de projecte.

Article 62

Espais privats lliures d'edificació

1. El Pla situa els volums edificables dins de cada parcel·la, deixant espais no edificables integrats en la mateixa parcel·la privada. La seva superfície computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat i, per tant, no suposen cap disminució del contingut del dret de propietat. En aquets espais no serà possible cap tipus d'edificació, ni tan sols construccions soterrades; s'entenen com a construccions, a efectes d'aquest article, aquelles que disposin d'un sostre.

En canvi, serà obligatòria la conservació de la vegetació existent, així com la seva reposició.

No obstant això, es permetran instal·lacions descobertes de caire esportiu, com piscines, tennis, frontons i anàlegs. L'alçada màxima dels murs d'aquestes instal·lacions esportives, serà:

- a. L'alçada de les tanques, quan aquestes es situïn sobre la franja de terrenys resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la.
 - b. L'alçada de les construccions auxiliars, a la resta de casos.
2. Quan l'assentada zona afecti edificacions ja existents, s'estarà al que disposa l'article 93 del Decret legislatiu 1/1.990.

Article 63

Alineació de façanes

És la línia que segueix la façana d'un edifici.

Article 64

Alineació de vial

És la línia que separa la propietat privada de la pública, al llarg dels vials.

Article 65

Planta baixa

És el pis, el paviment del qual es situa a +/- 0,60 m del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Article 66

Planta soterrani

És tota planta inferior a la baixa.

Article 67

Planta pis

És tota planta per sobre de la baixa.

Article 68

Golfes

És l'espai compres entre el sostre de la darrera planta i la coberta de l'edifici.

Article 69

Desdoblament en la planta baixa

No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues

plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.

Article 70

Patis de llum i ventilació

1. Són els espais no edificats situats a d'interior del volum d'edificació i destinats a obtenir llum i ventilació d'alguna dependència de l'edifici.
2. Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i la superfície mínima dels patis, segons l'alçada total, és la següent:

ALÇADA	6 m	7 a 10 m	10 a 12 m	12 a 15 m
Superfície mínima	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²

Als efectes de dimensions dels patis, no es computaran els elements construïts sobre l'alçada reguladora.

3. Els llums rectes de les dependències, mesurades normalment a la façana del pati, a l'eix de cada forat, des d'aquesta fins al mur mes proper, no seran inferiors a 2,00 m. No es permetran estrangulacions que donin lloc a dimensions inferiors a 1 m.

Article 71

Alçada lliure de planta pis

L'alçada lliure és la existent entre el paviment i el sostre, i no serà mai inferior a 2,50 metres.

Article 72

Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora es determina per a cada zona i s'haurà de respectar conjuntament amb el nombre màxim de plantes.

Article 73

Alçada reguladora absoluta

És la que no pot ésser ultrapassada per cap element constructiu, és a dir, que engloba cobertes, baranes, ràfecs i qualsevol altre element.

Article 74

Nombre màxim de plantes

Es el nombre màxim de plantes que es poden edificar, excloses les plantes soterranis i inclosa la planta baixa. Es determina per a cada zona i s'haurà de respectar conjuntament amb l'alçada màxima reguladora.

Article 75

Mitgeres

És la paret límit entre dues edificacions construïdes sense separació entre cases alineades.

Les parets mitgeres han de ser tractades com a façanes, i a les noves edificacions queden prohibits els envans pluvials.

Article 76

Profunditat edificable

Distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, o per la interior d'illa, i que es determina per a cada illa o zona.

Les porcions de parcel·la que ultrapassin la profunditat edificable, formaran part de l'espai lliure d'illa. Tindran la mateixa consideració les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

Article 77

Tanques

Les tanques que es poden edificar per tal de cloure les parcel·les podran ser massisses, fins a una alçada d'1,80 m.

Les alçades més grans es podran tancar per mitjà de bardisses o d'arbusts d'esporgada

Capítol IV

CONDICIONS HIGIÈNIQUES I SANITÀRIES

Article 78

Normes higièniques i sanitàries

Seran d'aplicació les condicions i ordenances de salubritat i higiene que estiguin reglamentades per a cada un dels usos permesos, especialment pel que fa referència al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, aprovat per Decret 274/1.995, d'11 de juliol, modificat per Decret 314/1.996, de 17 de setembre, si bé no es permetran habitatges interiors, que són aquells en que la sala d'estar i el dormitori doble principal no donen a la via pública ni a un pati d'illa.

Article 79

Plantes soterrani

No es permetrà l'ús residencial a les plantes soterrani.

Article 80

Barreres arquitectòniques

Els elements constitutius dels espais lliures públics, inclòs el Sistema Viari, els edificis de nova construcció i els elements que componguin els sistema de transports, s'hauran de subjectar a normes tendents a evitar i suprimir barreres arquitectòniques, dintre d'un procés d'integració social de les persones físicament disminuïdes.

Serà d'aplicació, a aquests efectes, el Decret 135/1.995, de 24 de març, del Departament de Benestar Social, que desenvolupa la Llei de 25 de novembre de 1.991, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i aprova el codi d'accessibilitat.

Capítol V

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Article 81

Norma general

L'edificació i ús del sòl, en sòl urbà i en sòl urbanitzable, es regeixen, per a cadascuna de les zones definides a l'article 55 i grafiades en els plànols d'ordenació a E: 1/2000, segons allò que es determina en aquest capítol per a cadascuna d'elles.

ZONA 10, CASC ANTIC

Article 82

Definició

En aquesta zona, es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides. També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic o típic, que es concreten en el llistat corresponent.

Article 83

Àmbit

Els nuclis originals de Vilassar de Mar (barris de St. Pere, Pla d'Ocata) i el sector "El Barato".

Article 84

Ordenació de l'edificació

El tipus d'edificació en casc antic és el d'edificacions segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents, grafiats en el plànol 04.

Article 85

Edificabilitat

L'edificabilitat en cada illa de cada sector de casc antic, resulta de les condicions d'edificació existents, així com de la tipologia edificatòria més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

Article 86

Condicions d'edificació

1. Les alineacions de vial venen grafiades en el plànol d'alineacions i rasants.
2. Les alineacions de façanes són les que consten grafiades en el plànol 04. Per a algunes illes o part d'illes, serà preceptiu un Estudi de Detall d'alineacions de façanes. Aquests estudis de detall, que seran d'iniciativa municipal o, subsidiàriament, d'iniciativa privada, estan determinats en el plànol 02 i en l'annex inclòs en aquesta normativa.
3. Alçada reguladora. El nombre de plantes serà el corresponent al de les

edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana de cada tram; s'entén com a tram la renglera d'edificacions i solars d'una illa entre dos carrers successius.

Per definir aquest nombre de plantes es sumaran les llargàries de façana de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa i es farà el mateix amb les de planta baixa i un pis, i amb les de planta baixa i dos pisos. La major llargària entre les sumes obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram. L'alçada reguladora màxima serà:

planta baixa	3,50 m
planta baixa i un pis	6,50 m
planta baixa i dos pisos	9,50 m

Malgrat els paràmetres anteriors, quan el tram determinant de nombre de plantes no estigui edificat en més del 50%, no podrà aplicar-se la norma anterior, i el nombre de plantes màxim admès serà: planta baixa mes pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 6,50 metres. Les dades que s'utilitzaran en aplicació de la fórmula seran les que constin en els plànols a escala 1: 500 redactats l'any 1986, per encàrrec de l'ajuntament.

A efectes exclusius del còmput de nombre de plantes edificables, els edificis industrials es consideren com a solars no edificats. L'alçada edificable màxima per a edificis industrials es fixa, per a tot l'àmbit de Casc Antic, en planta baixa i un pis corresponent, però, a 7,50 metres.

S'exceptuen d'aquesta regla les cases del barri "El Barato", on es permetrà aixecar un pis per damunt de la planta baixa.

L'alçada reguladora màxima del carrer Sant Josep, costat mar, entre el carrer Duana i el carrer Mont, serà de planta baixa i pis.

4. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
- El punt d'aplicació serà el corresponent a la rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.

5. Per damunt de l'altura reguladora es podrà construir:

- El volum del díedre generat per la cara superior dels elements estructurals de la coberta inclinada a dues aigües recolzada sobre la façana exterior i interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
- Sobre el díedre definit en l'epígraf a) d'aquest article, sols es podran construir els elements d'aïllament, teulada, fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.

6. Façana mínima

- La llargària de façana serà la de la parcel·lació.
- Amb la finalitat de respectar la tipologia de les cases de cos i d'integrar les noves edificacions en l'entorn de Casc Antic, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9.00 metres, la façana es descompondrà en unitats de més de 4,50 metres de longitud, i menys de 9.00 metres. Els

edificis industrials queden exclosos d'aquesta norma.

7. Profunditat màxima edificable.

La profunditat màxima edificable esta determinada en cada illa per analogia amb la de les edificacions existents en el tram corresponent, s'entén com a tram el conjunt homogeni d'edificis veïns, sensiblement alineats. Aquesta profunditat queda grafiada tram per tram per a cada illa en el plànol 04.

Per a les illes on la diferenciació entre superfície edificable i verd privat queda grafiada en el plànol 04, la profunditat edificable es determina gràficament en el mateix plànol.

S'exceptuen d'aquesta regla les cases del barri "El Barato", on es permetrà arribar, amb caràcter general, fins a una profunditat màxima de 10 metres, a les parcel·les amb front als carrers de Lluís Jover i Jeroni Marsal, sense que, en cap cas, els habitatges per parcel·la superi el nombre de dos.

En aquells casos en que l'alineació interior comporti problemes de precisió, per la complexitat del dret de propietat i al tres drets reals sobre el terreny, de forma que faci difícil o manifestament deforme o irregular la ubicació i volum de l'edificació resultant, caldrà la redacció d'un Estudi de Detall que fixi aquesta alineació interior i la ubicació i volumetria de les edificacions i espais lliures privats interiors. L'Estudi de Detall haurà de precisar la determinació gràfica del plànol 04, respectant-la.

8. Espais privats lliures a d'interior de l'illa.

Malgrat allò especificat en els articles 62.1 i 84, podran edificar se construccions auxiliars adossades al cos principal, o al fons de l'eixida, destinades a serveis de l'habitatge, tals com cuines, safareigs i cambres de bany, amb superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de l'eixida. En tots els supòsits, es podran construir, com a mínim, 12m². Aquestes construccions seran de planta baixa i amb material i formes tradicionals.

Només es podrà superar el 15% establert en els casos en que concorrin, simultàniament, els següents supòsits:

- a) que l'excés d'edificació es desenvolupi completament en soterrani.
- b) que el soterrani es dediqui exclusivament a aparcament de vehicles automòbils, admetent-se usos complementaris d'aquest, cambres de comptadors i similars, en aquells espais inhàbils per a l'aparcament de cotxes o motocicletes. No s'admeten "trasters".
- c) que sigui necessari aquest increment per tal de donar compliment a les Normes especials sobre aparcaments, Annex 1 de la Normativa del PGOU.
- d) que sobre el sostre del soterrani així construït, es disposi una capa de 90 cm de gruix de terra vegetal per a mantenir la vegetació de l'eixida o per a la seva reposició; el pla superior d'aquesta capa de terres estarà a nivell de la planta baixa real o possible.
- e) el soterrani així construït quedarà, en la seva totalitat, per dessota de la planta baixa; no s'admet el "doble espai" per unió del soterrani interior de l'eixida amb la planta baixa.
- f) el soterrani així creat tindrà una amplada "de façana" mínima de 9 metres per tal de disposar un carril de circulació i una banda d'aparcaments;

s'admet que, per a la formació de soterranis exclusivament d'aparcament, s'ajuntin, en qualsevol forma admesa jurídicament, dues o més eixides per tal de completar els paràmetres de nombre de places requerit.

9. Reculada.

Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.

10. Cossos i elements ixents de la línia de façana.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberts.

Respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20 cm davant dels carrers de menys de 6 metres d'amplada, ni 50 cm davant dels carrers de més de 6 metres i sobre el verd privat.

En el barri "El Barato", es prohibeixen els ràfecs i qualsevol element que sobresurti més de 40 cm respecte del pla de façana.

11. Característiques estètiques i de composició.

- a. Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.
- b. La proporció de buits de façana, mesurats en planta, no superarà el 50% de la llargària de la façana en les plantes pis. Cap obertura, en les plantes pis, tindrà una amplada superior a 2,00 m.
- c. Els buits de façana (i els balcons) estaran a 45 cm com a mínim, de la mitgera en les plantes pis, i a 30 cm en la planta baixa.
- d. Els balcons, en qualsevol de les façanes, tindran una llargària màxima de 2,00 m, mesurats paral·lelament a la façana. La suma de les llargades dels balcons, en una mateixa planta, serà inferior al 50% de la llargada de la façana.
- e. Les "cornises", enteses com a element arquitectònic de composició, tindran una volada màxima de 15 cm. Els ràfecs de coberta podran volar, sobre el vial o el verd privat, l'equivalent a la mida màxima dels balcons permesos en el carrer, incrementada en 15 cm.
- f. La coberta serà de teula, a dues vessants, amb un pendent màxim del 35%. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.
- g. Per a la formació de "solàriums" a la planta de sotacoberta, en les zones de coberta inclinada, s'haurà de mantenir la teulada inclinada de manera que, a cada costat, hi hagi una franja de 60 cm d'amplada, mesurats des de la mitgera i, en façana, un mínim de 90 cm mesurats en planta, des de la línia de façana a l'interior de l'edificació.
- h. En habitatges plurifamiliars, l'escala haurà de ventilar i il·luminar a través de la façana, un pati de ventilació dels establerts en aquesta normativa, o per la seva part superior, a través del badalot de sortida de la coberta. La

superfície de l'obertura de ventilació i il·luminació serà, al menys, d'1/8 de la superfície, en planta, de la caixa d'escala, amb un mínim d'1 m².

- i. Les mitgeres que quedin al descobert com a conseqüència de l'ajust de les alineacions, diferents alçades, etc., s'hauran de tractar com a façana.
- j. En l'aprofitament de les golfes, l'alçada del carener, mesurat des de l'arrencament en la línia de façana, no superarà els 3,00 m. En parcel·les totalment edificables, especialment en els finals d'illa, malgrat que la profunditat edificable sigui major, la coberta es projectarà segons la profunditat edificable establerta en les altres parcel·les de la mateixa illa. Quan això no sigui possible, s'articularan els pendents per tal de mantenir el límit de 3,00 m per damunt de l'Alçada Reguladora Màxima.
- k. Per a possibles obertures en el pla de coberta s'haurà de mantenir una franja de teula d'1 m. d'amplada des de la mitgera i de 2,5 m des de la línia de façana.
- l. Es consideren materials no aptes:
 - aplacat de pedra d'aparell irregular.
 - gelosies.
 - mur cortina.
 - plafó plàstic.
 - pissarra.
 - fibrociment ondulat o xapa metàl·lica en mitgeres.
 - fusteria metàl·lica sense pintar o lacar.
 - ceràmica vidrada.
 - i tots els materials que no corresponen al caràcter del barri com, a molts sectors, el totxo vist.
- m. Per tal de no malmetre la composició de les façanes dels edificis i, en general, dels carrers en casc antic, els rètols i els cartells es disposaran emmarcats dins dels buits de façana, i en planta baixa, quedant prohibits els rètols en plantes pis, excepte en el cas en que tota l'edificació es destini a un sol ús, en que es podran fer rètols que, tot i no ajustar-se als buits de façana, s'integrin a la façana com a part de la seva composició.
- n. En les obres de rehabilitació integral o de gran reforma de les edificacions, incloses les obres amb augment del nombre d'habitatges en el Casc Antic, serà obligatori mantenir les llindes de pedra característiques de les cases de cos i de les cases incloses en el catàleg, per tal de mantenir la tipologia històrica del carrer.
- o. En qualsevol cas, el punt de mesura de l'altura reguladora màxima es situarà a un màxim de 90 cm per damunt del forjat sostre de la darrera planta pis.
- p. L'altura total de l'edificació es podrà ajustar a la de les edificacions de l'entorn, sempre i quan es justifiqui la necessitat de l'ajustament per tal de que l'edificació s'integri en l'entorn, en base a un estudi de la composició de la façana de conjunt del tram de carrer en que es troba, i que l'edificabilitat resultant no sigui superior a la màxima permesa, resultant d'aplicar els paràmetres d'edificació.
- m. Per tal de no malmetre la composició de la façana dels edificis i, en general, dels carrers en casc antic, els rètols i cartells es disposaran, en

planta baixa, emmarcats dins dels buits de façana queden prohibits els rètols en planta pis, excepte en el cas de que tota l'edificació es destini a un sol ús, en que es podran fer rètols que, tot i no ajustar-se als buits de façana, s'integrin a la façana com a part de la seva composició.

12. Seran aplicables, en tot cas, les determinacions específiques contingudes en l'annex de les presents normes respecte dels sòls qualificats com "casc antic" inclosos en sectors de reforma i unitats d'actuació delimitades pel Pla.

Article 87

Usos i intensitats d'ús

- a) A totes les subzones s'admeten tots els usos especificats a l'article 56 d'aquestes normes, excepte:

- recreatiu en les modalitats de bingos, sales de festa i anàlegs
- càmping i caravàning
- extractius
- agrícola i ramader

- b) El nombre màxim d'habitatges estarà en funció del nombre de plantes permeses, de la fondària edificable i de la llum entre mitgeres.

Per a cada parcel·la "de cos" existent, el nombre d'habitatges serà el següent, segons la seva profunditat edificable (P.E.) i el nombre de plantes admeses a la parcel·la:

	PB+G	PB+1PP+G	PB+2PP+G
P.E.< 18.00m	1 hab	2 hab	3 hab
P.E.> 18.00m	2 hab	3 hab	5 hab

En els casos de parcel·les més amples, o com a resultat de l'agrupació de parcel·les, el nombre màxim d'habitatges serà el corresponent al nombre màxim de parcel·les senceres en que, per defecte, es podria dividir aquella, amb una façana mínima de 4,50 m cadascuna, sense decimals.

- c) El nombre d'unitats registrals sobre rasant en un edifici, és a dir, exclosos els soterranis, no superarà el nombre màxim d'habitatges. Només es podrà superar aquest nombre en una parcel·la en el cas en que a la planta baixa s'hi desenvolupin dos usos dels admesos.
- d) Cada habitatge haurà de desenvolupar-se i complir els requisits d'habitabilitat en una o més plantes pis, sense que calgui la superfície o els àmbits de l'aprofitament de golfes sota coberta.
- e) La superfície sota coberta no computa com planta pis, no podrà ser unitat independent, ni contenir un habitatge independent, i haurà d'estar vinculat i/o formant part de l'habitatge o unitat immediatament inferior, des de la que tindrà el seu únic accés.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA

Article 88

Àmbit

Subzona 11 a

Comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen dels Plans Parcial o d'ordenacions d'illes definitivament aprovats, la volumetria de les quals es precisa en el Pla General. Són d'aplicació les Ordenances en el seu moment aprovades, fins que no siguin modificades per qualsevol disposició d'aquest Pla General.

Subzona 11 b

Comprèn els conjunts consolidats d'edificacions que no s'ajusten als tipus edificatoris que s'inclouen en el model urbanístic adoptat en aquest Pla General.

Subzona 11 c

Comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents.

Article 89

Edificabilitat

1. En la subzona 11a l'edificabilitat neta és la del Pla Parcial o d'ordenació d'illa que li correspon.

Nogensmenys, l'edificabilitat neta de tota nova construcció, sigui de nova planta, sigui d'ampliació o per substitució de la existent, no podrà ultrapassar els 2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de solar.

S'admetrà l'ocupació de l'espai sota coberta, en la Zona 11a, encara que no estigués previst a l'ordenació de l'illa de cases corresponent, sempre que l'edificació no sobrepassi les 2 plantes (exclosa la golfa) i es compleixin les condicions de la Zona 10 relatives a aquest aspecte, sens perjudici de la necessària redacció de L'Estudi de Detall que es regula en l'article 91 d'aquestes normes.

Per a possibles obertures en el pla de coberta s'haurà de mantenir una franja d'1 m des de la mitgera i de 2,5 m. des de la línia de façana.

2. En la subzona 11 b, es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació, l'edificabilitat neta serà la que el Pla General li assigna, segons l'escala d'intensitats, alçades màximes i ocupacions de parcel·la següent:

11 b/a	2,0 m2 sostre/m2 sòl	PB + 5PP	35%
11 b/b	1,8 m2 sostre/m2 sòl	PB + 4PP	36%
11 b/c	1,6 m2 sostre/m2 sòl	PB + 4PP	35%
11 b/d	1,4 m2 sostre/m2 sòl	PB + 3PP	35%
11 b/e	1,2 m2 sostre/m2 sòl	PB + 2PP	40%
11 b/f	0,8 m2 sostre/m2 sòl	PB + 1PP	40%
11 b/g	0,4 m2 sostre/m2 sòl	PB + 1PP	20%

3. En les subzones.11 c, l'edificabilitat es concreta per a cada cas. en els documents annexos corresponents.

Subzona 11 c 1	planta baixa més un pis
Subzona 11 c 2	planta baixa més dos pisos
Subzona 11 c 3	planta baixa més quatre pisos
Subzona 11 c 4	planta baixa més sis pisos (part de Rosa Casanovas)
Subzona 11 c g	planta baixa més un pis (*)

(*) Les mateixes condicions d'ordenació de la zona 13 d però permetent l'ús plurifamiliar i reculada, a vial, de 6 metres i a laterals, 3 metres.

Article 90

Condicions d'edificació

1. En la subzona 11 a, les condicions d'edificació són les del Pla Parcial o d'ordenació d'illa que li correspon, amb la limitació establerta en l'article 89.1.
2. En la subzona 11 b es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiquin ni el volum autoritzat ni la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis d'acord amb els paràmetres edificatoris establerts en l'article 89.2.
3. En la subzona 11 e, les condicions de l'edificació es concreten en els documents annexos. En tots els casos es tramitarà un Estudi de Detall per precisar la composició i fixació dels volums edificables.

Article 91

Modificacions

Serà necessari aprovar Plans Especials i Estudis de detall en els casos següents:

- a. Quan la modificació de volums o la seva ordenació ho facin aconsellable.
- b. Quan, en sectors no totalment urbanitzats, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
- e. Quan es determini que siguin objecte de revisió per aquest Pla General.
- d. Quan en la reposició d'algun edifici dels conjunts consolidats es vulgui modificar la situació del volum autoritzat o les directrius de composició arquitectònica.

Article 92

Usos

1. S'admeten els usos i activitats previstos en els Plans Parcials o en les Ordenacions d'illa, en la subzona 11 a.
2. En la subzona 11 b, s'admeten els usos autoritzats, excepte els usos no permesos a la zona 10, segons l'article 87.
3. En la subzona 11 c, els usos admesos es determinen en els documents annexos, o bé són els admesos en el seu entorn.

ZONA 12. EIXAMPLE

Article 93

Tipus d'ordenació

1. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de façanes amb edificis construïts entre mitgeres.
2. En la zona d'eixample, s'estableixen les subzones següents:

12 a	Illa oberta
12 b	Illa tancada amb pati interior d'illa
3. La subzona 12 a, per raó de diferències en els paràmetres edificatoris, es subdivideix a la vegada en 3 subzones denominades:

12 a 1	Unifamiliars
12 a 2	Unifamiliars
12 a 3	Plurifamiliars
12 a 4	Unifamiliars amb taller

Article 94

Edificabilitat

1. En les subzones 12 a, l'índex d'edificabilitat neta és:

12 a 1	Unifamiliar	1,0 m ² /m ²
12 a 2	Unifamiliar	1,5 m ² /m ²
12 a 3	Plurifamiliar	2,0 m ² /m ²
12 a 4	Unifamiliar amb taller	1,2 m ² /m ²
2. En la subzona 12 a, l'edificabilitat pot variar respecte de la que és fixada per la normativa, quan es marca la profunditat edificable en el plànol 04 i en la redacció de plans Parcial en sòl urbanitzable.
3. En la subzona 12 b, l'edificabilitat és la resultant dels paràmetres edificatoris que es determinen per a cada illa en el plànol 04 i en l'article 96 d'aquestes normes.

Article 95

Condicions de l'edificació de la subzona 12 a

1. Llargària de façana mínima. La llargària de façana mínima serà de 4,5 metres.
S'admetran edificis bifamiliars (plurifamiliars amb dos habitatges) en aquelles parcel·les que compleixin els següents condicionants:
 - a. Que la superfície construïda de l'unifamiliar possible sigui superior al doble de la superfície mínima d'un unifamiliar de 4,5 m de façana i 12 m de profunditat, és a dir; que la superfície construïda de l'habitatge resultant sigui superior a 216 m², exclosos els espais de sotacoberta.
 - b. Que la superfície construïda de cada habitatge, dins del plurifamiliar, sigui, com a mínim, de 108 m², exclosos els espais de sotacoberta.
 - c. Que el règim de propietat sigui el de divisió horitzontal, sense possibilitat de subdividir la parcel·la. L'espai lliure d'edificació que limiti amb el carrer no es

podrà dividir amb tanques ni amb vegetació, havent-se de llegir com un sol espai.

- d. Que es doni compliment a la Normativa del Pla General en tots els demés aspectes.

2. Profunditat edificable. La profunditat edificable serà:

- a. La que s'estableix en el plànol 04 per a algunes illes.
- b. Mai no serà inferior a 12 metres.

3. Interior d'illa. L'interior de l'illa no ocupada pels edificis principals quedarà lliure d'edificacions.

4. Alçada reguladora màxima. L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes serà:

Subzona 12 a1	7,00 m equivalent a p. baixa i un pis.
Subzona 12 a2	7,00 m equivalent a p. baixa i un pis.
Subzona 12 a3	9,50 m equivalent a p. baixa i dos pisos.
Subzona 12 a4	9,50 m equivalent a p. baixa i dos pisos.

5. No s'autoritza la construcció d'entresolats, àtics ni sobreàtics.

6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

- a. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera.
- b. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora, en els casos en que la cota de la voravia sigui sensiblement superior a la del carrer (per exemple en les rieres), serà la de la voravia establerta.
- c. Quan l'edifici dona front a dos carrers, formant angle, sols es considera a efectes de determinar l'alçada reguladora la façana de major llargària del conjunt previst d'edificis entre mitgeres.
- d. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per cada façana, com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa.
- e. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferencia de nivells entre l'extrem de major cota i el centre es de 0,60 metres, l'alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres sota la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
- f. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer es situï a més de 3 metres sota el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi.

7. Sobre l'alçada reguladora màxima, es podrà construir:

- a. El volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa.

- b. La coberta tindrà un pendent màxim de 35%.
 - c. Sobre la línia de coberta, només es podran construir fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.
8. Cossos i elements sobre el carrer. Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta.

En carrers de més de 8 metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm de sortint.

Article 96

Condicions de l'edificació de la subzona 12 b

1. Llargària de façana mínima.

- a. Serà la de la parcel·lació existent.
- b. En les noves edificacions i en substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 7 metres. No obstant això, es permetrà una façana inferior quan es tracti de parcel·lacions realitzades amb anterioritat al 23 de setembre de 1.987.

2. Profunditat edificable.

Als efectes del càlcul de la profunditat, s'estableix com a edificable el 60% de la superfície de l'illa amb profunditat mínima de 12 metres, des de les alineacions oficials. Només es podrà ultrapassar el % indicat en el paràgraf anterior, quan en aplicar el percentatge esmentat resulti una profunditat edificable inferior a 12 metres. No obstant això, sempre que en el pati interior resultant no es pugui inscriure un cercle de 8 metres de diàmetre, es considerarà l'illa totalment edificable.

3. Illes totalment edificables. A les illes totalment edificables, queden prohibits els habitatges interiors.

4. Pati interior de l'illa. Al pati en interior d'illa, la planta baixa serà totalment edificable.

5. Alçada reguladora màxima.

- a. L'alçada reguladora màxima a l'interior de l'illa és de 4,5 metres.
- b. L'alçada reguladora màxima per als edificis i solars 12 b, queda fixada en els plànols 04 de zonificació, alineacions i rasants:
 - El Barato Nou, 17,50 m, equivalent a planta baixa i 5 pisos.
 - Illa c/ Rosari, Crta. d'Argentona, cl Sta. Coloma i c/ Enric Granados, 15,75 m, equivalent a planta baixa i 4 pisos.
 - Illa c/ Sant Jaume, passatge de l'Estació, c/ Sant Andreu i c/ Buenos Aires, 15,75 m, equivalent a planta baixa i 4 pisos davant del c/ Sant Jaume i, 10,25 m, equivalent a planta baixa i dos pisos, davant del c/ Sant Andreu.
 - Illa c/ Sta. Maria, Via Octaviana, St. Lluís i Torrent de la Santa, 15,75 m, equivalent a planta baixa i 4 pisos.
 - Illa c/ Sta. Eugènia, Via Octaviana, c/ Sta. Maria i c/ Sta. Elvira, 21,25 m, equivalent a planta baixa i 6 pisos.
 - Casa en xamfrà c/ Sta. Maria amb Torrent de la Santa, 18,50 m,

- equivalent a planta baixa i 5 pisos.
 - Illa el Sta. Eugènia, c/ Sta. Magdalena, c/ Sta. Maria i c/ St. Artur, 18,50 m, equivalent a planta baixa i 5 pisos.
 - Illes c/ St. Llorenç, Sant Mateu, Via Octaviana i Torrent de la Santa, 13 m, equivalent a planta baixa i 3 pisos.
 - Illa c/ Sant Llorenç, Sant Feliu, c/ Cuba i Via Octaviana, 10,25 m, equivalent a planta baixa i 2 pisos.
- c. S'autoritzaran en la planta baixa la construcció d'altells retirats tres metres de la línia de façana, que no podran ser destinats a habitatge ni tindran accés des de l'escala de veïns, sinó des de la planta baixa.
 - d. L'alçada reguladora de les edificacions de les cantonades en que les edificacions són de diferent alçada, serà la de major alçada.
 - e. La major alçada de l'edifici d'una cantonada podrà penetrar en la zona de menor alçada una distancia equivalent a la profunditat edificable. A les lles totalment edificables, la distància no serà superior a 12 metres.
 - f. No s'autoritza la construcció d'entresolats, àtics i sobreàtics.
 - g. La darrera planta de pis, és a dir, la més alta, tindrà un sostre edificable màxim equivalent al 50% de la planta pis tipus i es regularà un mínim de 3 metres de les alineacions de façana (línia d'edificació). El nombre de plantes autoritzades i grafiades en el plànol 04, inclou la planta darrera esmentada.
6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.
- a. L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
 - b. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferencia de nivells entre l'extrem de major cota i el centre es major de 0,60 metres, l'alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres sota la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
 - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer es situï a més de 3 metres sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi.
 - d. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa.
 - e. Quan un edifici dona front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà a tots els efectes el de l'alçat desenvolupat.
7. Sobre una alçada reguladora màxima es podrà construir:
- a. El volum compres en el díedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta.
 - b. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
 - c. Sobre el díedre definit en l'epígraf a) d'aquest article, sols es podran construir fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.

8. Cossos i elements sobre el carrer. Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm de sortint.

Article 97

Usos

1. En les subzones 12.a.1 i 12.a.2, l'ús residencial es específicament d'habitatge unifamiliar.
2. A totes les subzones s'admeten tots els usos especificats en l'article 56 d'aquestes normes, llevat de:
 - industrial en categoria superior a 2a.
 - comercial concentrat o en grans superfícies.
 - recreatiu en les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs.
 - càmping i caravàning.
 - extractius., agrícola i ramader.

ZONA 13. CIUTAT JARDÍ

Article 98

Norma general

1. En aquesta zona, l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges voltats de jardí.
2. En la zona de ciutat jardí, s'estableixen les subzones següents:

13 a	Intensiva plurifamiliar.
13 b	Intensiva unifamiliar.
13 c	Semiintensiva unifamiliar.
13 d	Extensiva.
13 e	Intensiva en agrupació d'habitatges.
13 f	Semiintensiva en agrupació d'habitatges.

Article 99

Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Intensiva, tipus a	13 a	0,8 m2/m2
Intensiva, tipus b	13 b	0,8 m2/m2
Semiintensiva, subzona	13 c	0,6 m2/m2
Extensiva, subzona	13 d	0,4 m2/m2
Intensiva, tipus e	13 e	0,8 m2/m2
Semiintensiva, tipus f	13 f	0,6 m2/m2
2. Edificacions auxiliars
 - a. En les zones unifamiliars i en agrupació d'habitatges unifamiliars 13 b, 13 c, 13 d, 13 e, 13 f, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, amb un màxim de 25 m2 per habitatge.

- b. En la zona plurifamiliar 13 a, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 10 %.

Article 100

Condicions d'edificació

1. La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de façana a carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:
- 2.

	Sup. mínima parcel·la	Façana mín. parcel·la	Ocupació màxima
Subzona 13 a	200 m2	10 m	40%
Subzona 13 b	200 m2	10 m	40%
Subzona 13 c	400 m2	15 m	30%
Subzona 13 d	800 m2	20 m	20%
Subzona 13 e	160 m2	7,5 m/v	40%
Subzona 13 f	250 m2	11,25 m/v	30%

3. S'admeten parcel·les de superfícies i façanes menors, en el cas de parcel·les existents segons es defineix a l'article 54.
4. A totes les subzones, l'alçada màxima d'edificació es de 7,0 metres corresponent a planta baixa, un pis i golfes.
5. L'alçada màxima dels edificis auxiliars és de 3,50 metres, mesurats en qualsevol punt respecte de la cota natural del terreny.
6. Separacions:

- a. La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

SUBZONA	carrer	laterals	fons
13 a	3 m	2 m	2 m
13 b	3 m	2 m	2 m
13 c	6 m	3 m	3 m
13 d	10 m	5 m	5 m
13 e	3 m	2 m	2 m
13 f	6 m	3 m	3 m

Això no obstant, s'exceptua del compliment d'aquesta regla en els casos següents:

- 1) Es podrà adossar a les partions laterals i de fons aquelles edificacions auxiliars l'alçada de les quals no superi l'alçada màxima de la tanca permesa, respecte de la cota natural del terreny, o amb una alçada màxima de 3,50 m quan es construeixi conjuntament amb el veí o amb autorització d'aquest.
- 2) Es podran adossar a les partions les rampes d'accés al soterrani en aquell tram que estigui comprès dins del desmunt màxim admès en

modificació de la topografia de la parcel·la (1,20 m), i en la seva totalitat quan es compti amb el consentiment de la propietat veïna. La part de soterrani que quedi cobert i adossat a l'edificació veïna serà exclusivament el dedicat a rampa, i se n'exclourà qualsevol altre ús. La superfície de la part de rampa i soterrani que requereixi un desmunt superior al màxim permès en la modificació de la topografia de la parcel·la computarà a efectes del càlcul de la superfície auxiliar o de l'ocupació màxima si aquella estigués exhaurida.

- 3) No és permesa la construcció de fumerals que no estiguin adossats a l'edificació principal i no tinguin l'alçada reglamentària.
- b. Les separacions al carrer podran variar mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, en aquells casos en què les edificacions veïnes consolidades no s'hi ajustin.
7. La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà com a mínim:
- | | |
|--------------|-----|
| Subzona 13 a | 3 m |
| Subzona 13 b | 3 m |
| Subzona 13 c | 5 m |
| Subzona 13 d | 8 m |
8. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora s'aplicarà en la cota natural del terreny en el centre de gravetat del solar.
9. Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum compres en el díedre generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre una línia de façana i l'oposada. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
10. Sobre el díedre definit en l'epígraf a) d'aquest article, només es podran construir fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
11. Zones lliures d'edificació.
- Les zones lliures d'edificació seran destinades a verd privat. En les zones de verd privat, queden prohibides les construccions soterrades.
- Les condicions d'edificació d'instal·lacions esportives en els espais lliures estan regulades en l'article 62 d'aquestes normes.
- En les sol·licituds de llicència per a obres de nova planta i/o ampliacions, serà obligatori mantenir la vegetació existent i completar-la fins a una densitat mínima d'un arbre per cada vint-i-cinc metres quadrats de verd privat, la localització i la identificació dels quals es reflectirà en els plànols corresponents.
12. Les parets de tanca o tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir mes de 0,80 metres de material opac; la resta, fins a 1,80 m, en forma de gelosia o bardissa.
13. S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les limitacions següents:
- a. Excavacions i rebliments màxims d'1,20 metres sobre el nivell natural del terreny, per formar plataformes amb pendent màxim del 30%.
- b. Els murs d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m, ni mantenir el perfil

natural de les terres.

14. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar-los a moviments de terres.
15. En totes les subzones queda prohibida la construcció de patis de ventilació i/o il·luminació, que són els que tenen quatre façanes.
16. Es consideren materials no aptes:
 - aplacat de pedra d'aparell irregular en més del 50% de la superfície de les façanes.
 - pissarra i imitacions de pissarra en la coberta i, a la façana, amb les limitacions del punt anterior.
 - aplacat vertical de fusta, excepte en petites proporcions com a element decoratiu puntual.
 - colors estridents o que no s'ajustin a l'entorn, en la pintura, estucat o, en general, acabat de les façanes.

Article 101

Agrupació d'habitatges unifamiliars en zones 13 e i 13 f

1. En les zones 13 e i 13 f, ciutat jardí intensiva i semiintensiva en agrupació d'habitatges, el tipus d'edificació és el de cases en filera voltades de jardí.
2. Edificabilitat: L'agrupació, com a unitat, es regeix per les normes d'edificabilitat i les condicions d'edificació de la zona ciutat jardí intensiva la zona 13 e, i semiintensiva la zona 13 f.
3. El mínim d'habitatges agrupats és de 3 unitats. Excepcionalment, es podran construir habitatges aparellats: solament en els solars que en l'aprovació inicial d'aquest Pla no admetin la construcció de tres unitats perquè el solar queda encaixonat entre construccions existents.
4. El màxim d'habitatges agrupats és de nou unitats.
5. Considerant que tota agrupació d'habitatges produeix una línia de façanes, serà necessària la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall en els casos en que la línia de façana no resulti paral·lela a l'alineació del carrer, com en el cas que una diversitat de separació de l'edificació en la partió del carrer trenqui la continuïtat de la línia de façana de l'agrupació.
6. El nombre màxim de guals permesos a la via pública serà de dos per agrupació, amb una llargària màxima per gual de 5,40 metres en el cas de dos sentits de circulació o de 3,00 metres en el cas d'un de sol.
7. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació i la plantació complementaria d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada vint-i-cinc metres quadrats de jardí o zona de verd privat, tal com especifica l'article 100.10. El compliment d'aquesta determinació caldrà demostrar-lo indicant-lo i localitzant-lo adequadament en els plànols corresponents.
8. Les rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici i que superin el que s'assenyala al punt 2.a. de l'article 99, es consideraran subjectes al compliment de l'ocupació total màxima permesa, conforme a l'article 100.1.

Article 102

Usos

L'ús residencial s'admet a les diverses subzones, de la forma següent:

Subzona 13a	sense limitació
Subzona 13b, 13c i 13d	amb exclusió de l'habitatge plurifamiliar
Subzona 13e i 13f	unifamiliar en habitatges agrupats

S'admeten a totes les subzones la resta d'usos previstos a l'article 56, llevat de:

- Ús industrial en categoria superior a la 1a.
- Ús comercial en superfície superior a 80 m.
- Recreatius en modalitat de bingos, discoteques, sales de festa i similars.
- Càmping i caravàning.
- Extractius.
- Agrícola i ramader.

ZONA 14. ZONA INDUSTRIAL

Article 103

Definició

1. Es qualifica de zona industrial el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems.
2. Subzones. Es defineixen tres subzones:

14a	Zona industrial urbana.
14b	Zona industrial aïllada intensiva.
14c	Benzinera.
3. Tipus d'ordenació de l'edificació. Els tipus d'ordenació de l'edificació corresponent a cada subzona són els següents:

14a	alineacions de façanes.
14b	edificació aïllada i entre mitgeres.
14c	edificació aïllada.

Article 104

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta s'estableix en:

14a	2,0 m2/m2
14b	1,2 m2/m2
14c	0,25 m2/m2

Article 105

Condicions d'edificació en subzona 14a

1. Llargària de façana mínima:
 - a. La façana mínima serà la de la parcel·lació existent.
 - b. En les noves edificacions i en substitució d'edificació, la façana mínima serà de 7 m.
2. Ocupació del solar:

Les illes podran ser compactes. Ocupació total.

3. Alçada reguladora:

L'alçada reguladora màxima absoluta serà de 8 metres corresponent a planta baixa i un pis.

4. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- a. L'alçada reguladora s'aplica en el punt mig de la façana que es considera.
- b. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents.
- c. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferencia de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m sota la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
- d. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer es situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi.

5. Elements per damunt de l'alçada reguladora:

- a. Sobre l'alçada reguladora es prohibeix tota edificació.
- b. Per ultrapassar l'alçada màxima, serà indispensable demostrar i justificar la necessitat específica d'una major alçada puntual.

6. Cossos i elements sobre el carrer.

Es prohibeixen.

Article 106

Condicions de l'edificació en subzones 14b i 14c

A) Subzona 14b:

1. S'estableixen les superfícies i longituds mínimes per parcel·la i ocupació màxima següents:

- a) Parcel·la mínima: 500 m².
- b) Façana mínima: 20,00 m (excepció feta dels casos on es produeixi agrupació).
- c) Les edificacions es regularan: 5,0 m a vial i 3,0 m a la resta de l'indret (excepció feta en els casos on es produeixi agrupació) .

A la façana que dona al vial s'hi haurà de plantar una filera d'arbres.

- d) Ocupació màxima: serà la resultant d'aplicar les reculades abans esmentades, en cap cas es podrà excedir el 70% de la superfície de la parcel·la.
- e) Agrupacions: s'admet l'agrupació de dos o més establiments adjacents sempre que llur façana conjunta tingui com a màxim 70 m. El nombre d'establiments resultants d'un conjunt agrupat no podrà ser superior al nombre que resulti de dividir la superfície total agrupada per 500 m². En aquests supòsits d'agrupació no serà necessari el compliment del front mínim establert per cada parcel·la agrupada. No obstant això, hauran de

respectar-se les distàncies mínimes al vial i la resta de l'indors del conjunt agrupat sense excedir, en cap cas, el límit màxim d'ocupació.

L'autorització de les agrupacions requerirà d'alguna de les formulacions següents:

- 1) Constitució del conjunt com una finca única i indivisible.
- 2) Constitució del conjunt en règim de propietat horitzontal.
- 3) Constitució de la servitud de mitjanera, entre les diferents parcel·les; en aquest cas, cap de les finques podrà tenir menys de 500 m² de superfície.
2. L'alçada reguladora màxima serà de 8 m. Per sobre només es permetrà la coberta.
3. El punt per aplicar l'alçada reguladora serà la cota natural del terreny en el centre de gravetat del solar.
4. El Pla Parcial que desenvolupi la zona industrial (Sector 6) podrà desenvolupar, com a subzona, la indústria aïllada (G. I) i la indústria entre mitgeres (G. II), dins dels límits màxims fixats en el present precepte. Cas de que el planejament parcial fixi l'ocupació màxima en aquesta última subzona, per mitja de gèl·luls indicats en els plànols, aquests podran ser objecte de variació mitjançant estudi de detall, amb subjecció als requisits següents:
 - a) L'estudi de detall haurà d'abastar una illa sencera.
 - b) La modificació de qualsevol de les línies envoltants haurà de realitzar-se amb un criteri d'uniformitat en tot el front de l'illa.
 - c) No es podran sobrepassar les separacions mínimes establertes en el present precepte.

B) Subzona 14c:

L'ocupació màxima serà del 25%. Quant a alçada i separacions a l'indors seran d'aplicació els de la subzona 14b.

Article 107

Usos

En les subzones 14a i 14b s'admeten tots els usos, llevat dels següents:

- Residencial en qualsevol categoria.
- Industrial en categoria 5a.
- Càmping i caravàning.
- Extractius.
- S'admet un habitatge per indústria.

Capítol VI

REGULACIÓ DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ, USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 108

Definició

Es classifica com a sòl no urbanitzable aquell on no es permet l'acció urbanitzadora, donat que aquesta no és necessària per al creixement urbà del municipi, o bé perquè té un interès elevat per a l'agricultura, o de tipus paisatgístic i, per tant, és objecte d'especial protecció o reserva.

Article 109

Zones

Tot el sòl no urbanitzable queda zonificat com a sòl d'Especial Protecció: Zona 21 "Agrícola". Dintre d'aquesta es crea una Subzona 21a "Zoo", que incorpora els sòls ocupats pel Zoo.

Article 110

Divisió de finques

1. La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a la Unitat Mínima de Conreu fixada per la conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
2. Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.
3. Als efectes que es preveuen en l'article 127 del Decret legislatiu 1/1.990, s'entendrà que les parcel·lacions i els habitatges poden originar la formació d'un nucli de població quan es produeixi la divisió d'una finca en tres o més parcel·les i per al seu accés sigui necessari l'obertura de camins o qualsevol altre tipus de via.
4. La divisió de finques no dóna dret a edificació, la regulació de la qual està definida en un altre article.
5. Quan la segregació de finques comporti la necessitat de nous camins d'accés, s'estarà al que disposa l'article que segueix.
6. Els límits de les noves finques resultants hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, accidents naturals del terreny, separació d'aigües i similars.

Article 111

Comunicacions

1. No es podran obrir nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, si no es té previst especialment en aquest Pla o en Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desplegar-se, o en els Plans o Programes de l'administració d'agricultura. El Pla Especial haurà d'assenyalar els tipus de camins i si són públics o privats.
2. Tampoc no es podran modificar els perfils longitudinals o transversals dels camins i vies rurals sense la llicència municipal corresponent. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.
3. Per a l'aplicació de la present normativa es consideren tres tipus de camins a

protegir:

a. Camins rurals per a vianants.

Admeten a més el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències. Són el fruit de recuperació d'antics camins rals o camins de muntanya, els quals, per llurs traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural. El paviment ha de ser natural: pedra, sauló, altre tipus de terra, etc. La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats, així com la seva conservació.

b. Camins rurals d'accés i relació interurbana.

Són camins de caràcter rural, emprats pels vehicles i maquinària agrícoles. El tipus de pavimentació que s'adopti ha de garantir que l'aigua de pluja sigui conduïda a la capa subàlvia, sigui per la pròpia filtració del terreny, sigui per procediments més sofisticats. Es considera el sauló piconat com un paviment adequat.

c. Camins de característiques urbanes en medi rural.

Són aquells que serveixen a una intensitat d'assentaments agrícoles o derivats o industrials, o de gran contingut paisatgístic, amb caràcter anàleg al urbà. Com a tals, disposen d'una àmplia quantitat de serveis. Aquests camins respondran a un projecte acurat.

Article 112

Usos

Sols són admesos els usos agrícola i ramader. La venda de flors, vinculada a la seva producció, s'admetrà en l'àmbit d'ús agrícola. Per tant, queden exclosos tots els altres usos enumerats en l'article 56. En la subzona 21a s'admetrà, a més a més, l'ús de Zoo.

Article 113

Edificacions

Les edificacions de nova planta poden ésser de dues característiques:

a. Agregacions a la construcció rural actual.

b. Edificació separada de qualsevol nucli d'edificació rural.

En el primer cas, les construccions han de realitzar-se adossades a les edificacions ja existents, o en un màxim de separació de 5 metres a un cos d'edifici ja existent.

En el segon cas, l'edificació que es construeixi no ha d'allunyar-se més de 10 metres ni menys de 5 m. del camí d'accés.

En ambdós casos, l'alçada de les edificacions no podrà ésser superior a 7 m. El volum total no podrà excedir els 1.500 m³, les cobertes incloses.

Al sòl no urbanitzable agrícola només s'admetrà l'ús d'habitatge en les edificacions existents, les quals es podran ampliar i excepcionalment es permetrà la construcció d'un edifici al costat d'una edificació existent per a realitzar un programa familiar d'habitatge. En tot cas, la tramitació d'aquest tipus de llicències s'haurà d'ajustar a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Al sòl no urbanitzable, subzona Zoo, es permetrà una ocupació del 15% en

construccions de característiques pròpies d'aquesta activitat: gàbies, corral·ls, menjadors, basses, etc., així com serveis per als usuaris, com poden ser lavabos i bar, i d'un habitatge vinculat al manteniment de l'activitat de Zoo..

Fer ús d'aquesta potencialitat edificatòria obliga a la propietat a la pavimentació i manteniment dels camins rurals existents dintre la unitat rústica o que limitin perimetralment.

Les noves construccions hauran de realitzar-se amb els materials i formes tradicionals emprats en aquest medi.

Article 114

Hivernacles

Les instal·lacions dedicades al conreu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1,0 m.

En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap ús fora dels conreus.

Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtració del terreny, bé artificialment, mitjançant un pou.

Article 115

Plans Especials

En el sòl no urbanitzable es podran formular "Plans Especials d'intensificació Agrícola", que tinguin per objecte la millora dels serveis necessaris per a l'activitat del sector (xarxa de camins, desguassos, conduccions d'aigua, d'electricitat, etc.) o l'assoliment de millors condicions per al desenvolupament de l'agricultura.

Article 116

Projectes per a realitzar obres en sòl no urbanitzable

1. Per a la concessió de llicència d'edificació de nova planta o per a les ampliacions a l'empara dels articles 127 i 128 del Decret legislatiu 1/1.990 i 44 del Reglament de Gestió Urbanística, serà preceptiva la redacció d'un projecte que, com a mínim, contindrà els documents següents:
 - a. Emplaçament de la finca o terrenys relacionats amb l'àmbit que l'envolta.
 - b. Plànol topogràfic amb indicació d'altimetria, espècies vegetals i altres dades d'interès geogràfic o paisatgístic.
 - c. Ubicació de l'edificació que es pretén amb indicació i concreció dels volums i llur tractament arquitectònic.
 - d. Projecte de les obres a realitzar.
 - e. Traçat i tractament del camí d'accés.
 - f. Tractament paisatgístic amb indicació de les espècies arbòries que es pensen plantar.
 - g. Qualsevol altre aspecte o consideració que es cregui convenient per a una millor expressió del tractament paisatgístic o arquitectònic.

Capítol VII

PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Article 117

Precatàleg

S'inclouen dins d'aquesta relació els entorns, àmbits i jardins que, per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental, han de ser objecte d'un tractament i protecció especial.

Article 118

Àmbit

1. Queden inicialment inclosos i son objecte de protecció immediata els edificis, àmbits, jardins i conjunts que es precataloguen:

Núm. en el plànol	Denominació
1	Casa al c/ Canonge Almera, 26.
2	Gliptoteca al Camí Ral, 29.
3	Torre de defensa al c/ St. Antoni, 14 (Torre d'En Nadal).
4	Casa al c/ Dr. Masriera, 30 (Cal Negre).
5	Casa al c/ St. Pau, 22 (Cal Sobrestant).
6	Casa al c/ Rector Bartrina, 1-7 (Cal Cubano).
7	Casa al c/ Carme, 31.
8	Pati al c/ Carme, 10.
9	Casa al c/ Montserrat, 33 (Cal Harinas).
10	Casa al c/ St. Magí, 2 (Ca l'Escorsa).
11	Casa al c/ Alsina, 2-4-6-8-10 (Les Serres).
12	Casa al c/ St. Jaume, 22 (Cal Santiñà).
13	Escola a l'Av. Montevideo, 14.
14	Casa al c/ Cristòfor Colom (Cal Feito).
15	Casa al Camí Ral, 45 (Can Timbalas).
16	Casa al c/ Montserrat, 15 (Casa del capellà).
17	Casa al c/ Maria Vidal, 19 (Casal de Curació).
18	Casa al Camí Ral, 16 (Ca la Maria Espartera).
19	Casa al Camí Ral, 19 (El Comú).
20	Església a la Pl. De l'Església.
21	Casa al c/ St. Jaume, 30-29 (Can Llop).
22	Casa al Camí Ral, 17 (Cal Pau Godori).
23	Casa al c/ St. Jaume, 50 (casa a la N-II).
24	Androna.
25	Casa al c/ Canonge Almera, 62 (casa aïllada).
26	Casa al c/ Canonge Almera, 61 (Ca l'Amat).
27	Casa al c/ Argentona núm. 49 (Mar i Flors parc).
28	Casa Pairal al c/ Av. Arq. E. Ferres, 1 (Can Cabot).
29	Casa Pairal al c/ Av. Arq. E. Ferres, 21 (La Sènia).
30	Indústria al c/ Rector Bartrina, 9 (Cal Marçal).
31	Cooperativa al c/ Lluís Jover, 22 (El Barato).
32	Casa al c/ St. Joan, 40 (Cal "Tsist").
33	Casa al c/ J. Anselm Clavé, 14.
34	Casa al c/ St. Joan, 26.
35	Casa a la Pl. A. Guimerà, 2 (Cal Bestinassa/Ca l'Ortega)

36	Casa a la Pl. Àngel Guimerà, 13 (Cal Gubau).
37	Casa al c/ St. Josep, 27 (Cal Nyol).
38	Casa al c/ J. Anselm Clavé, 13 (Cal Sastrinyoli).
39	Pas de vianants (escaletes d'En Roig).
40	Casa al Camí Ral, 36 (Can Timbalas).
41	Magatzem al c/ St. Francesc, 10 (Cal Francisco).
42	Casa al c/ St. Pere, 2 (Cal Pep Casanovas).
43	Casa al c/ Maria Vidal, 8-6-4 (Cal Noguer).
44	Casa al c/ St. Joan, 52 (Ca l'Amat).
45	Casa al c/ St. Joan, 44.
46	Tenda al c/ Rector Bartrina, 31 (Can Gabriel Bosch).
47	Casa al c/ St. Joan, 36 (el Comú dels nois).
48	Casa al c/ Montserrat, 45 (Cal Vicentó).
49	Casa al c/ del Rosari, 19.
50	Casa al c/ Sta. Rosa, 31 (Can Lari/El Barco).
51	Casa al c/ St. Francesc, 15.
52	Casa al c/ St. Josep, 17 (Cal Duran).
53	Casa al c/ St. Francesc, 31 (Can Palangra).
54	Casa al c/ Saura, 1, Pl. A. Guimerà, s/n (Cal Vivó).
55	Casa al c/ Rosari, 53.
56	Jardí al c/ St. Roc, 34.
57	Jardí al c/ St. Roc, 36.
58	Casa al c/ St. Francesc, 36.
59	Eixida al c/ St. Roc, 33, c/ Bartrina, 26.
60	Casa al c/ Sta. Rosa, 21.
61	Casa al c/ Montserrat, 3-5-7 (Cal Roca/Can Nyol).
62	Casa al Camí Ral, 13.
63	Escola al c/ Sta. Eulàlia, 40 (Cal Monjo).
64	Fabrica al c/ St. Ramon, 106 (Cal Nyol).
65	Casa al c/ Cristòfol Colom, 44.
66	Casa al c/ Cristòfol Colom, 42.
67	Casa al c/ Sta. Rosa, 37, c/ Cristòfor colom, 20.
68	Casa al c/ Cristòfor Colom, 92.
69	Casa al c/ St. Francesc, 9-11.
70	Casa al c/ St. Francesc, 26-28.
71	Casa al c/ Rosari, 7-9.
72	Oficines al c/ St. Joan, 9-11 (el Casino).
73	Torre de telègraf òptic al c/ Masriera, 16.
74	Casa al c/ J. Anselm Clavé, 9 (Can Pascualet).
75	Casa al c/ St. Sebastià, 33.
76	Casa al c/ St. Sebastià, 25.
77	Casa al c/ St. Josep, 39.
78	Casa al c/ Trafalgar, 1 (El Gran Chaco).
79	Fabrica al c/ Camí del Mig, s/n (fabrica Nerdderman).
80	Casa al c/ St. Josep, 13.
81	Casa al c/ St. Ramon, 42-44.
82	Patis entre c/ Dr. Masriera, c/ St. Sebastià.
83	Cementiri.
84	Cases al c/ Canonge Almera, 96-71.
85	Casa i entorn passatge St. Antoni, 3 (Racó de la Pintora).
86	Patis al c/ Rosari.

87	Cases al c/ Maria Vidal, 3-12.
88	Caserios Arenas.
89	Casa al c/ del Rosari, 1.
90	Cases al c/ Colom, 36-38-40-42-44-46-50-56 (xalets d'En Lladó).
91	Casa al c/ del Carme, 15.
92	Casa al c/ del Carme, 14.
93	Casa al c/ del Carme, 13.
94	Casa al c/ del Carme, 12.
95	Casa al c/ del Carme, 11.
96	Casa al c/ del Carme, 29.
97	Casa al c/ St. Magí, 34.
98	Casa al c/ St. Magí, 32 i 28.
99	Casa al c/ St. Francesc, 7.
100	Casa al c/ St. Francesc, 27.
101	Casa al c/ St. Francesc, 15.
102	Casa al c/ St. Francesc, 11.
103	Casa al c/ St. Pau, 23.
105	Casa al c/ St. Pau, 21.
106	Casa al c/ St. Pau, 20.
107	Casa al c/ St. Pau, 17 A.
108	Casa al c/ St. Pau, 17.
109	Casa al c/ St. Pau, 16.
110	Casa al c/ St. Pau, 15.
111	Casa al c/ St. Pau, 13.
112	Casa al c/ St. Pau, 11.
113	Casa al c/ St. Pau, 9.
114	Casa al c/ St. Pau, 8.
115	Casa al c/ St. Pau, 7.
116	Casa al c/ St. Pau, 6.
117	Casa al c/ St. Pau, 5.
118	Casa al c/ St. Pau, 4 i 3.
119	Casa al c/ St. Pau, 2.
120	Casa al c/ St. Pau, 1.
121	Casa al c/ Rosari, 13.
122	Casa al c/ Rosari, 25.
123	Casa al c/ Rosari, 31.
124	Casa al c/ Rosari, 37.
125	Casa al c/ Rosari, 39.
126	Casa al c/ Rosari, 41.
127	Casa al c/ Rosari, 43.
128	Casa al c/ Rosari, 45.
129	Casa al c/ St. Roc, 35.
130	Casa al c/ St. Roc, 11 i 9.
131	Casa al c/ St. Roc, 15.
132	Casa al c/ St. Roc, 19.
133	Casa al c/ St. Roc, 33.
134	Casa al c/ St. Roc, 39 i 37.
135	Casa al c/ St. Roc, 35.
136	Casa al c/ St. Magí, 16.

CONJUNTS

c/ de St. Ignasi.
c/ de Santa Coloma.
c/ de St. Joan.
c/ del Rosari i patis del c/ del Rosari.
c/ de Sant Magí.
c/ de Colom.
Zona Residencial "El Barato".
c/ de Sant Roc.
c/ de sant Pau i jardins del c/ Sant Pau.

ZONES DE RESERVA ARQUEOLÒGICA

A Bòbila Robert
B Antiga Rajoleria Robert.

2. El Pla Especial, a través del seu catàleg, inclourà, a part dels edificis, àmbits i jardins ressenyats, aquells altres que responguin a una o alguna de les situacions següents:
 - a. Conjunts que presenten un elevat grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupament en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric que els fa veure avui com a unitària.
 - b. Construccions disperses quin interès rau en llur qualitat arquitectònica o en característiques específiques que les converteixen en testimonis històrics d'una manera de fer.
 - c. Cases i patis o jardins les relacions formals dels quals defineixen petits espais urbans definitoris del caràcter específic de la vila de Vilassar de Mar.
 - d. Cases i masies externes al nucli urbà, que per la seva història o per la seva qualitat formal han esdevingut fites d'identitat en el territori.
 - e. Parcs i jardins o restes d'anteriors jardins que tenen interès sigui pel contingut d'arbres i elements ornamentals, sigui per la disposició especial dels elements que els constitueixen.
3. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla podrà així mateix excloure algun dels elements inclosos en l'apartat d'aquest article, justificant degudament els motius d'exclusió i en atenció, únicament, al fet que la seva inclusió hagi estat amb caràcter previ i pendent del Pla Especial esmentat.
4. En la redacció del Pla Especial es podrà, així mateix, reduir al mínim les condicions de protecció a algun o alguns dels elements inclosos en el llistat.

Article 119

Edificabilitat

1. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions subjectant-se, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
2. Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho

determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

Article 120

Objectius del Pla Especial

1. Definició concreta dels perímetres corresponents a cada un dels elements catalogats.
2. Contingut de la protecció.
3. Règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 121

El Pla Especial preveurà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, així com el règim d'usos aplicables als elements catalogats.

Article 122

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada, constituïran un immoble únic, indivisible a efectes registrals.

Article 123

1. Mentre no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, i previ informe de la Direcció General del Patrimoni Artístic de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'ésser emès en el termini de 10 dies.
2. Així mateix, mentre no sigui vigent el Pla Especial, els parcs o jardins catalogats no poden modificar-se, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada acompanyant projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.
3. En casos d'urgència o necessitat es podrà redactar un Pla Especial de protecció, referit a una o més finques de les assenyades en la relació.

TITOL IV

ESTABLIMENTS, ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS

Capítol I

NORMES GENERALS

Article 124

Qualsevol dels usos previstos a l'article 56 d'aquestes normes, malgrat no siguin industrials en el sentit estricte de la paraula, quedaran subjectes als efectes o incidència que puguin produir en el medi ambient o en la qualitat de vida, individual o col·lectiva, per raó de l'activitat que s'hi desenvolupi o dels aparells, maquinària i instal·lacions que utilitzin.

Article 125

Amb independència del compliment de qualsevol normativa o disposició de caràcter general o particular i específica de l'ús o activitat que es pretengui realitzar, en particular la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i les disposicions que la desenvolupin, s'haurà de donar estricte compliment a les normes d'aquest Pla General, encara que suposin limitacions o restriccions envers aquells.

Capítol II

ÚS INDUSTRIAL

Article 126

Àmbit de l'ús industrial

De conformitat amb allò que es disposa a l'article 130, als efectes d'aquest capítol l'expressió "Ús Industrial" no es limita a l'ús estrictament "industrial" sinó que inclou també els usos, activitats, establiments i instal·lacions en general, que puguin incidir en el medi ambient o alterar la qualitat de vida individual o col·lectiva.

En aquest sentit, l'ús industrial comprèn, sense limitar-se en ells, els establiments, activitats, instal·lacions i maquinària, encara que siguin auxiliars o subsidiaris de qualsevol altre ús, que comporten la utilització de mitjans tècnics o de tecnologia industrial. Inclou també els establiments, activitats i instal·lacions que en el seu exercici o funcionament puguin produir efectes regulats, explícitament o implícitament, en aquestes Normes, quant a perillositat d'incendi o explosió, radiacions ionitzants, toxicitat, sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera, abocament d'aigües residuals, producció de residus sòlids, increment de trànsit i altres efectes, amb les úniques excepcions que en cada cas es determinin.

Sense que la relació sigui exhaustiva, sinó únicament orientativa, i als efectes de l'aplicació del que s'indica al paràgraf anterior, queden incloses les següents:

- a. Els establiments industrials, sigui quin sigui el seu règim temporal de funcionament, de muntatge, manipulació, transformació o procés (físic, químic, biològic, etc...) i sigui quin sigui el seu volum i envergadura, tant si elaboren productes acabats, intermedis o auxiliars per a d'altres indústries, activitats o establiments, com si elaboren béns de consum. S'inclouen els tallers artesanals, individuals o familiars, i els obradors de productes

alimentaris, encara , encara que no siguin complementaris d'un comerç del ram, annex o no pel titular.

- b. Les activitats de reparació o restauració de tot tipus de bens i serveis domèstics, industrials, comercials, sanitaris, etc.
- c. Els tallers de reparació i manteniment de vehicles automòbils, de passatgers o de mercaderies, de servei privat o col·lectiu i, també, de maquinària autopropulsada de qualsevol tipus: agrícola, d'obres públiques, etc.
- d. Els tallers i magatzems d'industrials instal·ladors de qualsevol ram, encara que els treballs d'instal·lació i muntatge es realitzin únicament en el domicili del client.
- e. Els establiments que presten activitats qualificades com de "serveis" a la comunitat d'habitatges i residents, a oficines, comerços, etc..., tals com: rentat d'automòbils lleugers, bugaderies d'autoservei, reproducció de plànols o documents, impressió ràpida, rentat en sec per a servei exclusiu d'un únic local de recepció de peces annex, obradors de fleca, xarcuteria, etc..., annexos a botiga al detall, etc. Com a criteri general, únicament es consideraran "serveis" aquelles activitats que, enquadrant-se en el concepte establert, no sigui convenient la seva ubicació allunyada del nucli d'usuaris potencials.
- f. Els garatges i aparcaments públics o privats habituals a horaris de qualsevol tipus de vehicles automòbils, tinguin o no afany de lucre.
- g. Les estacions de servei i benzineres.
- h. Els magatzems destinats a la conservació, guarda o custòdia de qualsevol tipus de productes o mercaderies, tancats al públic o amb venda al major (indistintament si, a més a més, es realitza també en ells comerç al detall), o distribució a d'altres majoristes, detallistes, instal·ladors, etc.
- i. Les instal·lacions pròpies de les edificacions o locals, encara que constitueixin serveis auxiliars o complementaris i independentment de l'ús específic que se'n faci; aquest concepte inclou, de manera no exhaustiva: estacions transformadores, instal·lacions d'incineració de residus, de condicionament d'aire o calefacció, dipòsits de combustible per a ús no industrial, instal·lacions de depuració d'aigües sanitàries o negres, conductes d'evacuació de fums o gasos i instal·lacions de depuració, grups electrògens, grups compressors, grups de pressió, aparells elevadors (ascensors, muntacàrregues, tapisos rodants, escales mecàniques, cintes transportadores) i de trasllat o manutenció, tallers propis del manteniment de l'edifici, etc.
- j. Les instal·lacions detallades en el punt anterior, pròpies d'activitats i establiments industrials, comercials, recreatius, sanitaris, residencials col·lectius, etc., amb exclusió dels destinats a habitatges i, també, els dipòsits de combustible o inflamables (sigui quin sigui el seu ús), els recipients i dipòsits de líquids o gasos a pressió o emmagatzematge criogènic, la utilització de gasos a pressió (amb qualsevol fi, fins i tot sanitari), instal·lacions de raigs X, utilització d'isòtops radioactius (amb qualsevol fi, inclús sanitari), medicina nuclear, cuines col·lectives i d'establiments d'hostaleria de qualsevol tipus, campanes i conductes d'evacuació de fums, cafeteres, molinets, etc.; cabines de projecció

cinematogràfica, etc., cambres, mostradors, vitrines, tanques, armaris tapadors, frigorífics.

- k. Les estacions receptores i transformadores d'energia elèctrica, de les xarxes públiques de distribució i transport en alta tensió i les cambres de regulació de pressió de les xarxes públiques de transport i distribució de gasos, i, també, les de propietat privada d'usuaris individuals que discorrin o s'ubiquin tant en terrenys de domini públic com en els de propietat privada.
- l. Les instal·lacions tècniques de laboratoris d'anàlisi, control de qualitat, investigació, etc., siguin quines siguin llurs envergadures i tècniques emprades.
- m. Els magatzems de comerç al detall, annexos o no al local de venda, quan les mercaderies o productes emmagatzemats, o els mitjans emprats per a això, ofereixin perillositat o puguin ésser causa de nocivitat, molèstia, insalubritat o d'efecte perniciosos de qualsevol tipus.
- n. Les agències de transport i centrals d'encàrrecs.
- o. Els locals de concurrència pública, en el seu sentit més ampli: espectacles, boïtes, pubs, cabarets, sales de festa, cafès, whisqueries, bars, bars musicals, restaurants, granges, "frankfurt", sales d'audició o d'assaig d'entitats corals o musicals, salons recreatius, de joc de bingo, sales de reunió, sales i pistes esportives, mercats, supermercats, galeries comercials i centre d'alimentació, etc..., per mor dels sorolls eventuais i vibracions que poden transcendir a l'exterior.
- p. Els locals on es desenvolupin activitats susceptibles de produir sorolls o vibracions, tals com acadèmies de cant o ball, conservatoris, etc...

Article 127

Simultaneïtat d'usos

D'acord amb els criteris establerts en l'article anterior, l'ús industrial pot ésser simultani amb qualsevol altre, sempre que hi hagi compatibilitat. En aquest cas, el local, establiment o activitat, haurà de complir les condicions que s'assenyalen per a l'ús industrial, a més de les exigibles als altres usos que es facin simultàniament.

Allò que es disposa en el paràgraf anterior, s'aplicarà a l'ús industrial que, per la seva natura, no només sigui compatible amb els altres que es facin simultàniament amb ell, sinó que els complementi o en sigui auxiliar.

Article 128

Activitat industrial

El concepte "activitat industrial", diferent del d'ús industrial, s'entén en el text d'aquesta Norma en el seu significat econòmic; no guarda relació amb el que té en la "Classificació Nacional d'activitats Econòmiques", o en qualsevol altre text legal on se l'enquadri sota aquesta concepció, o on, explícitament o implícita, s'hi refereixi pel fet que atengui principalment a l'índole dels productes obtinguts o dels serveis prestats.

Activitat industrial és, per tant, el conjunt mínim de mitjans tecnològicament homogenis o interdependents, la funció dels quals en el procés productiu exigeixi llur integració, en la mesura en què si es prescindís d'algun d'ells fora tècnicament inviable el funcionament de la resta.

En un establiment industrial, independentment de les activitats econòmiques que s'hi desenvolupin, s'exerciran, en general, diverses activitats industrials, tantes com seccions puguin es delimitar sense que per això perdin viabilitat tecnològica de funcionament independent de la resta.

Per a l'aplicació correcta de les regles d'aquest Títol, l'activitat global desenvolupada en un establiment s'haurà d'analitzar en general, com una juxtaposició (simultània o seqüencial) d'activitats industrials elementals, sense que això sigui obstacle perquè, per llur qualificació, es puguin agrupar totalment o parcial, segons ubicació física, a condició que totes les que s'agrupin i qualifiquin conjuntament, s'ubiquin en la mateixa situació.

Article 129

Admissibilitat d'un establiment industrial

L'admissibilitat d'un establiment industrial, en un indret i situació determinats, es regirà per la de cadascuna de les diverses activitats industrials que comporti, per separat o agrupades d'acord amb el criteri de flexibilitat establert en el darrer paràgraf de l'article anterior.

Article 130

Principi fonamental de màxim de tolerància, compatible amb la mínima incidència en l'entorn

1. El principi fonamental que regeix l'esperit d'aquesta normativa, i al qual s'ha de subordinar l'aplicació del seu articulat, és el d'establir la màxima tolerància per a l'establiment, ampliació, modificació i desenvolupament normal de la població, garantint una activitat equilibrada.
2. Alhora, aquest esperit de tolerància normada s'ha de supeditar a l'existència de garanties serioses, establertes mitjançant l'adopció de mesures correctores dels efectes perniciosos o molestos (sorolls, vibracions, olors, contaminació, etc...), que mai no podran ésser, però, superiors als màxims admesos a fi de garantir la innocuïtat de l'establiment, instal·lació o activitat.
3. Únicament quan, malgrat l'adopció de mesures correctores, no sigui possible de reduir els nivells dels efectes regulats per sota dels permisos, caldrà considerar com a inadequat l'establiment, activitat o instal·lació i, per tant, aquest no podrà ser autoritzat.
4. Els criteris objectius relatius a l'envergadura de les activitats, continguts en l'article 146, hauran d'ésser interpretats, en llur aplicació, conjuntament amb els criteris que limiten els nivells dels seus efectes, i de forma que la resolució definitiva es sotmeti fidelment al principi fonamental de màxima tolerància, compatible amb la mínima incidència en l'entorn.
5. En aquest sentit, quan per raó de l'activitat específica a qualificar sigui possible, per aplicació de les corresponents mesures correctores, de garantir la innocuïtat dels seus efectes, serà possible ultrapassar les limitacions d'envergadura. En tals casos, serà necessari que l'informe tècnic, degudament raonat i motivat, justifiqui expressament aquests aspectes.

Article 131

Perillositat

La possible perillositat d'un determinat ús industrial, és un factor que aquesta Norma considera independentment dels que intervenen en la formulació de la

seva categoria. Aquest factor s'aplicarà d'una manera específicament diferenciada, a partir dels criteris objectius de risc intrínsec que es determinen en l'article corresponent.

Article 132

Classificació dels Usos industrials en Categories: motius a tenir en compte

1. La qualificació dels usos industrials en categories es realitzarà considerant conjuntament els graus d'intensitat dels diversos efectes que, objectivament, pugui produir en l'entorn a tercers, amb independència de la seva perillositat per incendi o explosió.
2. Sense que l'enumeració sigui exhaustiva, sinó únicament orientativa i no limitativa, els factors de qualificació d'un ús industrial seran:
 - a. La necessitat o conveniència per a la comunitat, de la seva proximitat o accessibilitat des dels nuclis habitats.
 - b. La possible incidència, present i futura, sobre la imatge urbana, que és en funció de l'envergadura, branca de producció, procés i tipus de tecnologia, moviment de mercaderies i influència de mitjans de transport, instal·lacions visibles des de l'exterior, possible alteració de l'aspecte estètic, etc.
 - c. Envergadura, en funció del consum de matèries primeres i energia, producció, estocs, plantilla laboral, etc.
 - d. Possibles molèsties per: sorolls, vibracions, olors, fums, gasos, vapors, pols, boires, aerosols, evacuació d'aigües residuals i residus sòlids, contaminació tèrmica, trànsit de personal, mercaderies i mitjans de transport, horari de treball, etc.
 - e. Possible nocivitat i insalubritat, per: emissions contaminades a l'atmosfera, evacuació d'aigües residuals, producció i abocament de residus verinosos sòlids, manipulació i emmagatzematge de productes tòxics, irritants, radiadors ionitzants, etc.

Article 133

Categories dels usos industrials

1. Com a conseqüència de l'anàlisi dels motius i factors abans indicats, els establiments, activitats i instal·lacions sotmesos al regim de l'ús Industrial, es classificaran en alguna de les categories següents:
 - a. Categoria primera: activitats i instal·lacions que puguin coexistir amb l'ús d'habitatge, és a dir, que puguin desenvolupar-se o ubicar-se en dependències integrades en l'interior d'habitatges. Comprèn les activitats de caràcter estrictament artesanal i familiar. A títol orientatiu, s'inclouen en aquesta categoria els tallers artesanals individuals o familiars de joieria, assecador de foc, de pròtesi dental, d'ortopèdia, de modisteria d'alta costura, etc.
 - b. Categoria segona: que son compatibles amb habitatge i altres usos no industrials, en un mateix edifici, però que han d'ubicar-se en local independent d'aquests. A títol de referència, aquesta categoria compren aquelles activitats de categoria superior a la primera que, hipotèticament ubicades en planta baixa o inferior d'un edifici destinat a habitatges, no produeixin pel seu exercici molèsties de cap tipus, de forma que les úniques i eventuais molèsties a tercers es veiessin reduïdes a les de caràcter

esporàdic, excepcional o atípic (és a dir, no derivades de l'exercici normal de l'activitat o funcionament de la instal·lació). A més, no hauran de ser origen de nocivitat o insalubritat, i no hauran d'alterar desfavorablement la imatge urbana; serien, a títol d'exemple, els petits tallers de fusteria o serralleria, sense producció en sèrie.

- c. Categoria tercera: activitats i instal·lacions que, en la situació descrita en el paràgraf anterior, podrien originar, en el seu exercici o funcionament normal, molèsties a persones de sensibilitat normal, situades en aquells habitatges i que, malgrat tot, ubicades en edificis o locals que puguin qualificar-se d'industrials (sense contacte físic amb els altres), no originarien molèsties inadmissibles. No podran, en cap cas, ésser causa d'insalubritat o nocivitat o d'alteració desfavorable de la imatge urbana. Serien, a títol d'exemple, els laboratoris farmacèutics o de cosmètica, les grans indústries de confecció en sèrie, etc.
 - d. Categoria quarta: activitats i instal·lacions que, per les molèsties que puguin originar, perquè alteren desfavorablement la imatge urbana o son insalubres o nocives, no poden ubicar-se en proximitat d'altres usos no industrials, sinó que han de fer-ho en sectors delimitats especialment. A títol d'exemple: tallers de caldereria grossa, construccions d'estructures metàl·liques, agències de transport i, en general, la mitjana i gran indústria.
 - e. Categoria cinquena: activitats i instal·lacions que, per llur elevat grau de nocivitat o insalubritat, han d'ubicar-se no solament lluny d'altres usos no industrials, sinó també dels usos industrials, de forma que cal allunyar-les i aïllar-les en el grau que sigui convenient perquè els nivells dels efectes regulats apercebuts en els edificis i locals afectes a tercers, siguin inferiors als permesos.
 - f. Categoria de "serveis": seran considerades les activitats que han de prestar-se a la comunitat d'habitatges i residents, de forma al més immediata possible als seus domicilis.
 - g. Categoria d'"instal·lacions auxiliars o complementàries": es consideraran les que ho siguin de qualsevol ús o activitat principal.
2. Els usos inclosos en les categories de "serveis" o "d'instal·lacions auxiliars o complementàries", no s'identificaran amb cap nombre ordinal, llevat que per llurs efectes en el medi puguin assimilar-se a alguna de les definides en els d'aquest article. En aquest cas es regiran per les condicions que s'exigeixin per a aquella a la que s'assimilin, s'extremarà l'aplicació de l'esperit de màxima tolerància compatible amb la mínima incidència en l'entorn.

Tampoc no s'identifiquen amb cap de les cinc categories designades amb ordinal, els garatges i aparcaments de vehicles lleugers, els quals es regiran per llur norma específica.

Els tallers de reparació de vehicles lleugers, vist el seu caràcter parcial de "servei", es consideraran de segona categoria si únicament comprenen les branques mecàniques, elèctriques i/o carburació, i si desenvolupen les branques de planxa i pintura es consideraran de tercera categoria, llevat que es trobessin dotats de cabina de pintura, amb instal·lació d'evacuació i depuració adequada i de zona adequadament insonoritzada, per als treballs de planxa. Els tallers de reparació de vehicles de transport o maquinària autopropulsada,

d'obres públiques, agricultura, etc, seran en qualsevol cas, com a mínim, de tercera categoria.

Els magatzems definits en els apartats d, h i m de l'article 126, es consideraran de segona categoria, llevat si per llurs efectes hagin d'incloure's en d'altres de superiors.

Article 134

Reducció de la categoria

1. La categoria que correspongui objectivament a una activitat determinada, podrà ser reduïda a la immediata inferior quan, per les mesures correctores especials adoptades en particular, es garanteixi que els seus efectes en l'entorn i sobre locals de titularitat diferent, no siguin superiors als permesos per a aquesta.
2. En cap cas no podrà considerar-se com de primera categoria una activitat de categoria objectiva superior.
3. Perquè es pugui considerar de segona categoria una activitat que objectivament sigui de tercera categoria, s'hauran de complir com a mínim les condicions següents:
 - a. No podrà desenvolupar-se en locals situats sota habitatges.
 - b. Que no s'emmagatzemin, manipulin o produeixin matèries verinoses, tòxiques o irritants, en quantitats significatives.
 - c. Que els dispositius de depuració, tant d'aigües residuals com de fums, gasos, vapors, boires, aerosols o pols, garanteixin plenament el manteniment dels abocadors i emissions dins els límits permesos.
 - d. Que els dispositius adoptats per a l'absorció de vibracions i atenuació de sorolls, tinguin el grau d'eficàcia necessari per mantenir la seva transmissió a l'exterior de l'establiment, per sota dels límits permesos.
 - e. Que no es realitzi treball nocturn, llevat que per tractar-se d'una activitat que comporti necessàriament un procés continu o sigui estrictament necessari treballar de nit, es consideri convenient, com a excepció justificada, de concedir una autorització expressa en aquest sentit.
 - f. Que disposi, en l'interior del local tancat, d'una zona adequada, destinada exclusivament a càrrega i descàrrega de mercaderies, per a un camió com a mínim, fins a 500 m² de superfície de l'establiment, i per a dos si aquesta és superior; s'exceptuen d'aquest requisit els establiments de superfície inferior a 200 m². La superfície destinada a cada camió, inclòs l'espai de maniobra i manipulació de mercaderies, no serà inferior a 3 m d'amplària per 10 m de fons.
 - g. Que l'activitat, pel que es refereix a la perillositat d'incendi o explosió, sigui autoritzable en l'emplaçament proposat.

Article 135

Edifici industrial

Perquè un edifici pugui ser qualificat com d'industrial, haurà de complir les condicions següents:

- a. No hi podrà haver cap altre habitatge que el del vigilant, conserge, porter, encarregat, propietari o familiar d'aquest.

- b. No podran desenvolupar-s'hi altres usos diferents de l'industrial o d'oficines, a excepció d'allò assenyalat al paràgraf a; l'ús comercial de venda al detall, es permetrà en locals de planta baixa, amb façana i accés directe i exclusiu des de la via pública.
- c. Haurà de disposar d'accessos independents per a mercaderies i personal.
- d. Hauran de complir estrictament allò preceptuat sobre normes constructives i de protecció, per a aquest tipus d'edificis, en la norma bàsica d'edificació NBE-CPI 96 ("Condicions de protecció contra Incendis en els Edificis"), aprovada pel RD 2.177/96, de 4 d'octubre.
- e. Hauran de disposar, en el seu interior, d'una zona immediata a la via pública, destinada a estacionament de camions i moll de càrrega i descàrrega, la capacitat de la qual sigui la d'un camió fins a 750 m², d'ús industrial, de dos fins a 1.500 m², de tres fins a 3.000 m², de quatre fins 6.000 m² i de cinc per a superfícies superiors; per determinar la superfície industrial podran deduir-se, únicament, els banys, vestidors i zones comunes. L'espai ocupat per un camió, inclosos l'espai de maniobra i la part de moll, serà d'indicat en l'article anterior.
- f. Quan l'edifici es destini a la concentració d'indústries, la zona a que es refereix la condició anterior haurà de ser d'ús comú a totes elles, que hi tindran accés directe; a més a més, l'espai destinat a moll de càrrega i descàrrega haurà d'estar elevat entre 0,90 i 1,20 m, per tal de facilitar la manipulació correcta i la manutenció de les mercaderies.
- g. La zona destinada a establiment de camions i moll de càrrega i descàrrega, serà independent del lloc que calgui destinar a aparcaments de vehicles lleugers, automòbils i motocicletes. Únicament en el cas que l'edifici es destini a un únic establiment, de característiques perfectament definides i conegudes, la zona de càrrega i descàrrega podrà restar a nivell, sempre i que això quedi tècnicament justificat. També en aquest cas, excepcionalment, podrà autoritzar-se la utilització d'una mateixa zona d'aparcament de vehicles lleugers i d'estacionament de camions de càrrega i descàrrega, quan ambdues funcions no puguin encavallar-se en el temps, la qual cosa caldrà justificar satisfactòriament.
- h. L'accés s'haurà de realitzar des d'una via pública de 10 m d'amplària com a mínim, de forma que no pugui interferir-se el trànsit. Aquesta condició es podrà ometre si, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, concorren circumstàncies excepcionals que justifiquin el fet que, malgrat això, no s'alterarà la circulació.
- i. A zones on s'admetin usos diferents de l'industrial i, també, a les indústries quan, per qualsevol circumstància, algun dels edificis veïns estigui destinat a ús diferent de l'industrial, caldrà que les parets mitgeres, des de llur arrencada sobre fonaments, quedin separades dels edificis contigus existents, o possibles en el futur, de manera que entre ells no hi hagi contacte físic de cap mena. Aquesta condició fa referència a tots els elements constructius d'aquestes parets: murs, obra d'envans, pilars, jàsseres i caps o límits de forjats, baixants, col·lectors, canonades, aparells elevadors, etc. i, per al seu compliment, es suficient que existeixi una junta constructiva de 2 cm com a mínim, en la qual sols podrà interposar-se algun material de segellat a base de massilla elàstica, a façanes i coberta.

Article 136

Situacions dels locals industrials

1. Als efectes d'aquest Títol, tindrà el tractament de planta pis qualsevol planta d'un edifici que correspongui a una cota de paviment superior a la de qualsevol de les vies públiques o privades, espais comuns descoberts o zones lliures d'edificació entre blocs, a les quals tingui façana l'edifici, menys quan tota ella sigui sobre terreny ferm. Tindrà tractament de planta baixa la immediata inferior a qualsevol planta pis, i de soterrani, totes les inferiors a la planta baixa.
2. S'entendrà com a "zona industrial en sector veí a d'altres zones no industrials" l'espai d'una zona industrial comprès entre la línia de delimitació i una de paral·lela a 50 m, traçada per l'interior de la zona industrial.

Article 137

Situacions dels locals industrials segons llur ubicació relativa

Per delimitar la ubicació relativa dels locals industrials respecte de llur entorn, es regulen les situacions següents:

Situació primera

- a. En planta pis d'edifici d'habitatges, vivendes, de residència col·lectiva o sanitària, o en plantes inferior a aquelles, però compartint-hi accés comú.
- b. En planta pis d'edifici no industrial, no destinat, però, a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari.

Situació segona

- a. En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatge, de residència col·lectiva o d'ús sanitari, amb accés exclusiu i independent, directe i immediat des de la via pública.
- b. En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no destinat a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari, amb accés independent d'altres establiments destinats a ús no industrial; aquest accés no podrà realitzar-se, quan sigui comú a diversos establiments industrials, a través de locals d'altri.
- c. Locals completament situats fora de la profunditat edificable, en planta baixa o inferior, amb un accés independent del corresponent a ús d'habitatge, residència col·lectiva o ús sanitari, però que podrà realitzar-se a través d'altres dependències del mateix establiment, o a través d'espais comuns a diversos establiments industrials.

En qualsevol cas, les entreplantes que constitueixin un únic establiment amb la planta baixa i que compleixin que llur estructura de sustentació, forjats i altres elements constructius estiguin aïllats dels restants de l'edifici i de mitgeres, i separats d'aquestes un mínim de 2 cm, es consideraran a tots els efectes en la mateixa situació que la planta baixa.

Quan un local, en planta baixa, estigui en part sota edifici destinat a indústries i, en part, fora de la profunditat edificable, constituint el conjunt un únic àmbit, es considerarà segons sigui procedent en situació 2.a. o 2.b.; no obstant això, si ambdues parts resten aïllades entre elles, sense altra comunicació que les portes estrictament necessàries, es considerarà la part posterior en situació 2.c.

Situació tercera

En edificis qualificats d'industrials, sense façana a la via pública però amb accés des d'aquesta.

Situació quarta

- a. En edifici industrial, destinat a concentració d'indústries, amb façana a la via pública.
- b. En edifici industrial, ocupat per un únic establiment, amb façana a la via pública.

Situació cinquena

En edificis aïllats, situats a zones industrials.

Situació sisena

En edificis aïllats, situats fora del casc urbà.

Article 138

Admissibilitat de les activitats industrials, segons situacions relatives en funció de llur categoria, per a cada zona

1. Les activitats industrials permissibles en les diverses zones, d'acord amb allò determinat per a cadascuna segons el seu règim urbanístic, no podran ubicar-se en altres situacions que en aquelles determinades en el quadre següent per a cada cas, llevat que, pel tipus d'ordenació de la zona, alguna d'elles no sigui possible.

Tipus	Zona	Categoria	Situacions admissibles
A	13	garatges privats 1a.	En local annex a habitatge i per a ús privatiu dels moradors
B	10, 11b, 12	garatges privats públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a o 4b i 5
		1a	12, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a i 4b
		2a	2a, 2b, 2c, 3, 4a i 4b
C	14a i 14b a sectors veïns a altres zones no industrials	garatges privats públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		1a	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		2a	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
		3a	2c, 3, 4a, 4b i 5
		4a	3, 4a, 4b, únicament si la totalitat d'edificis termenals es dediquen a ús industrial i a 5.
D	14b	garatges privats i públics	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5

a sectors no veïns a altres	1a	1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
zones no industrials	2a	2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b i 5
	3a	2c, 3, 4a, 4b i 5
	4a	3, 4a, 4b i 5

2. Quan algunes de les situacions incloses en el quadre no es permetin en aquestes normes, s'entendrà que es refereixen a situacions de fet, legitimades per planejaments anteriors i que disposin de llicència.
3. Les instal·lacions auxiliars i complementàries seran autoritzables sempre que l'ús al qual es subordinen ho sigui.
4. Les "activitats de serveis" seran autoritzables en qualsevol zona de les definides en el quadre anterior, en situacions de 1a 2a en endavant i en situació 1b., si els Serveis Tècnics municipals ho estimen convenient, per no ser possible que s'originin incidències a tercers o en el medi superiors a les permissibles.
Les estacions de servei seran autoritzables en qualsevol zona, sobre terreny ferm sense locals o dependències pròpies o d'altri, sobre els dipòsits i assortidors de carburants, complint a més a més allò que es determina, quant a distàncies de dipòsits i assortidors a predis veïns i edificis propis, en la legislació nacional vigent.
5. Quan un garatge públic o privat ocupi la situació 2a, 2b o 2c, podrà també instal·lar-se ocupant les plantes altell o les que corresponguin immediatament sobre la planta baixa emprada com a garatge, si formen un únic local amb ella.

Article 139

Limitacions objectives de potència

1. Per tal de regular indirectament els diversos efectes que es consideren factors de qualificació d'una activitat i que estan òbviament relacionats amb la seva envergadura, s'assenyalen en el quadre i regles següents els valors màxims de potència mecànica total i de densitat de potència, en Kw i Kw/m2 de superfície industrial per a cada zona, agrupades segons el tipus d'article i situació.

TIPUS DE ZONA

situació	A		B		C		D	
1a	1,50	0,020	1,50	0,020	1,50	0,020	1,50	0,020
1b	--	--	3,00	0,030	3,00	0,030	3,00	0,030
2a	--	--	15,00	0,045	15,00	0,045	15,00	0,045
2b	--	--	21,00	0,050	21,00	0,050	21,00	0,050
3	--	--	65,00	0,065	ilim (1)	ilim (1)	ilim (1)	ilim (1)

4a i 4b	--	--	375,00	0,075	"	"	"	"
5a i 6a	--	--	--	--	"	"	"	"
	Kw-Kw/m2		Kw-Kw/m2		Kw -Kw/m2		Kw-Kw/m2	

(1) Quan algun dels edificis contigus no es destini exclusivament a ús d'indústries, les limitacions seran assenyalades per la mateixa situació, en la zona tipus b.

2. El quadre anterior es refereix únicament a la potència mecànica, aplicada directament a la producció, amb exclusió de la destinada a condicionament, manteniment d'instal·lacions, manutenció, elevació i transport, trànsit, expedició de mercaderies i totes aquelles altres que es puguin considerar instal·lacions auxiliars i complementàries.
3. S'entendrà com a superfície industrial la total útil de l'establiment o sector de l'establiment al qual s'aplica la limitació, prèvia deducció de la ocupada pels serveis de personal (lavabos, vestidors, menjadors, sales de descans, etc), els serveis administratius generals, les dependències comercials i totes les altres que no siguin necessàries per desenvolupar l'activitat en qüestió: Gerència, Direcció, etc...
4. Quan un establiment industrial ocupi diverses situacions, cadascuna d'elles es sotmetrà, separatament, als límits del quadre anterior.

Article 140

Admissibilitat d'establiments amb activitats i instal·lacions industrials, per criteri de perillositat

1. L'admissibilitat d'un determinat establiment amb activitats i instal·lacions industrials en una determinada ubicació relativa, es determinarà, no sols per aplicació dels criteris referents a les categories de les activitats desenvolupades, sinó, a més i simultàniament, pels criteris de compatibilitat derivats de la seva perillositat potencial.
2. A l'efecte del que s'ha assenyalat en el paràgraf anterior, serà d'aplicació allò determinat al respecte per la Norma Bàsica de l'edificació NBE-CPI 96 (Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios), reial Decret 2.177/96, de 4 de octubre, així com Decret 241/94, de 26 de juliol sobre condicions urbanístiques i de protecció contra incendis en els edificis.
3. Quan alguna activitat no esta explícitament inclosa en la relació que hi ha en l'apèndix esmentat, o quan algun producte no es trobi explícitament tipificat, s'actuarà per similitud, amb expressió dels criteris tècnics que ho justifiquin.

Article 141

Condicions constructives i instal·lacions de seguretat

L'admissibilitat d'un establiment, activitat o instal·lació industrial, quedarà condicionada també pel compliment de les condicions constructives i per la instal·lació dels dispositius de detecció, extinció i protecció exigits en la Normativa Bàsica referenciada.

Article 142

Condicions constructives i d'higiene dels garatges i aparcaments

Els garatges i aparcaments, a més de complir amb allò que, per a aquest ús específic, determini l'esmentada Norma Bàsica de protecció contra incendis, es sotmetran, quant a ventilació i instal·lació elèctrica, a allò que determina el vigent "Reglamento de Baja Tensión", les seves "Normas Complementarias MIBT" i fulls d'interpretació de la "Subdirección General de Energia", i les normes que, en el seu cas, les substitueixin. Pel que fa a les restants condicions generals, s'ajustaran a allò que s'estableix a la "Ordenanza sobre Viviendas Sociales. Garajes".

Capítol III

USOS EXTRACTIU, CÀMPING, CARAVÀNING, AGRÍCOLA, RAMADER I FORESTAL

Article 143

Regulació de les activitats extractives

Queden expressament prohibides les activitats extractives en tot el terme municipal.

Article 144

Regulació de les activitats de "Càmping-Caravàning"

Queden expressament prohibides les activitats d'acampada i d'aparcament de caravanes en tot el terme municipal.

Article 145

Regulació de l'ús agrícola i ramader

1. En tot el sòl No urbanitzable, són admeses, sense limitació, les activitats agrícoles destinades als conreus d'horta i de flor, així com altres aprofitaments varis tals com vinya, garrofers, etc
- 2 . Les activitats ramaderes són admeses de cara al consum domèstic en totes les varietats i en qualsevol modalitat artesanal com a instal·lacions dependents de l'explotació agrícola expressada en el punt anterior. No s'admeten les granges d'animals amb producció en sèrie.

Article 146

Compliment de la reglamentació tècnica

Les activitats i instal·lacions industrials i assimilades a l'article 139 d'aquestes Normes, hauran de donar estrictament compliment de la reglamentació tècnica inclosa a l'annex 2 sota la rúbrica de "Regulació dels efectes d'usos i activitats industrials".

TÍTOL V

INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Capítol I

Article 147

Consulta del Planejament

Aquest Pla General, així com la totalitat del Planejament derivat, Plans Parciais i Especials, projectes d'urbanització, compensació i reparcel·lació, projectes Tècnics de les Obres Públiques i qualsevol altra documentació relacionada amb els mateixos, podran ser consultats per qualsevol persona.

Per tal de poder exercir aquest dret de consulta, l'ajuntament, segons allò que disposa l'article 164 del Reglament de Planejament, disposarà d'un local o dependència on es pugui dur a terme aquesta consulta, en el qual, durant quatre hores al dia com a mínim i en horari coincidint amb les hores de despatx d'oficina, es trobarà a disposició del públic un exemplar complet de tots els documents relatius al planejament de Vilassar de Mar, amb les diligències i requisits assenyalats a l'article abans esmentat.

Article 148

Informes urbanístics

1. A sol·licitud de qualsevol persona, formulades per escrit, l'ajuntament emetrà un informe sobre les circumstàncies i situació urbanística de qualsevol finca o sector del terme municipal.
2. La sol·licitud haurà d'adjuntar plànol o croquis per duplicat, suficient per determinar l'emplaçament de la finca o sector objecte de la petició.

Article 149

Cèdules Urbanístiques

La "Cèdula Urbanística" és el document oficial acreditatiu del règim urbanístic d'una finca.

L'ajuntament, a sol·licitud dels interessats, expedirà la Cèdula Urbanística en el termini d'un mes comptat a partir de la data de sol·licitud, la qual s'haurà de formular per escrit i adjuntant plànol suficient per determinar el seu emplaçament, a escala 1/500, que concreti la configuració del sòl, la situació respecte de vials i altres espais delimitats de domini públic i les propietats confrontants. El contingut i efectes del document es regula per allò que disposa l'article 99 del Decret legislatiu 1/1.990.

Article 150

El lliurament d'informes i Cèdules Urbanístiques estarà subjecte a les taxes que l'ajuntament determini a les corresponents Ordenances Fiscals.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

D.T.- Primera

Totes les llicències concedides abans de l'aprovació definitiva d'aquest pla tindran la vigència establerta en el corresponent acord d'aprovació. En cas de que se sol·liciti una pròrroga d'aquesta llicència, s'haurà d'acreditar haver finalitzat la construcció de tota l'estructura de l'edifici i, en cap cas, la pròrroga que s'autoritza no podrà estendre's per a un termini superior a la meitat de l'original.

D.T.- Segona

Les edificacions existents que no disposin de la corresponent llicència municipal o que s'hagin executat sense subjecció a la concedida i que puguin ser objecte de revisió, sanció o enderrocament pel fet d'infringir la legalitat urbanística, no seran considerades, en cap cas, com a "existents" en els termes que planteja l'article 93 del Text Refós de 12 de juliol de 1990 i, per tant, no gaudiran del dret a ser reconegudes i mantingudes fins que no siguin legalitzades, si això es possible.

D.T.- Tercera

1. Les edificacions disconformes amb la nova ordenació derivada d'aquest PGMO, queden subjectes al règim previst en l'article 93 esmentat.
2. Llevat dels casos previstos segons allò indicat a l'article citat, les edificacions existents queden reconegudes, amb dret a mantenir-se, fins i tot quan l'edifici sigui excessiu o contradictori respecte a la nova ordenació, fins al moment d'enderrocament i nova edificació, la qual s'haurà de subjectar en tot a les determinacions d'aquest Pla.
- 3.- En cap cas no serà d'aplicació el règim assenyalat en l'apartat 2 d'aquesta Disposició Transitòria per a les edificacions existents que no disposin de la llicència municipal o ordre d'execució, o que s'hagin executat sense ajustar-se a la corresponent llicència, o que pugin ser objecte d'ulterior sanció, revisió o adaptació, o enderrocament, segons les Normes de Disciplina Urbanística.

De manera expressa, no serà d'aplicació a aquelles edificacions que aquest Pla declara especialment com "fora d'ordenació" -clau "FO", en els plànols de la sèrie O i en l'annex núm. 4 d'aquesta Normativa.

D.T. - Quarta

1. Les activitats i usos industrials degudament legalitzats en la data d'entrada en vigència d'aquest Pla i que quedin en zona no adequada per no ésser autoritzables en la nova situació, es podran ampliar fins als límits de l'article 104, sempre que no ho facin sobre terrenys o locals adquirits després de la data esmentada.
2. En aquells usos o activitats que, per la seva categoria o perillositat, no siguin admissibles, el titular queda obligat a prendre les mesures correctores necessàries per reduir-los a una que ho sigui, en un termini màxim d'un any. En cas d'impossibilitat o d'incompliment, l'alcaldia, ateses les circumstàncies, determinarà el termini per a la seva radicació i trasllat a un altre emplaçament més convenient. El termini es graduarà d'acord amb el grau d'inadequació present o futur de l'activitat o ús, a comptar des de la data de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PGMO.

Si els titulars de l'activitat en qüestió estimessin l'existència de circumstàncies

que impossibilitin la reducció en el termini assenyalat, hauran de fer-ho saber a l'ajuntament, per escrit i adjuntant la documentació justificativa, almenys amb sis mesos d'antelació a la data d'acabament del termini d'adaptació. En atenció a les justificacions presentades i previ informe tècnic, l'alcaldia podrà atorgar un termini de pròrroga per a l'adaptació o trasllat, el qual no serà mai superior a un any més, i serà improrrogable sota qualsevol concepte.

En cas d'incompliment de la reducció o eradicació en el termini previst, sense haver obtingut la pròrroga esmentada, o bé un cop transcorreguda s'aplicaran les sancions previstes al Reglament de Disciplina Urbanística.

3. Quan l'activitat o ús s'ubiqui en un sistema i no sigui dels que s'hi permeten, segons les presents normes, es podrà ampliar si no esta prevista l'expropiació, renunciant el titular a qualsevol dret o indemnització que li correspongui per raó de l'ús o instal·lació en qüestió, obligant-se a deixar lliure i buit l'edifici o solar quan l'administració li ho exigeixi.

D.T. - Cinquena

Els edificis que, d'acord amb la Normativa vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General d'ordenació, tinguessin la qualificació d'industrials en virtut de la llicència d'obres atorgada regularment, o bé als quals s'hagués autoritzat, en les seves plantes, l'execució d'activitats industrials amb exclusió de l'ús d'habitatge, tret de la del propietari, vigilant o encarregat, es consideraran consolidades en aquesta qualificació, encara que el seu volum sigui disconforme o encara que no acompleixin estrictament les condicions que aquest Pla General determina perquè siguin qualificats d'industrials, és a dir, encara que no donin front a carrers de 10 metres d'amplada com a mínim, no compleixin amb els estàndards mínims de càrrega i descàrrega o aparcament, no es trobin adequadament separats de mitgeres o qualsevol altra discrepància amb allò actualment establert. Per tant, en aquest cas, serà autoritzable l'ampliació de les activitats existents i la implantació d'altres noves, sempre i que la seva categoria no sigui superior a l'autoritzada anteriorment. Quan no existeixi la separació entre mitgeres, caldrà extremar les mesures correctores adoptades per tal d'evitar la transmissió de sorolls i vibracions i per reduir la propagació d'incendis, aspectes que hauran de justificar-se detalladament en les documentacions tècniques que acompanyen les sol·licituds de llicència.

En aquests edificis, qualificats d'industrials per consolidació de la qualificació anterior, es podran realitzar, encara que el seu volum resulti disconforme, obres de consolidació, conservació i de millora de les condicions higièniques i sanitàries i d'adopció de les mesures correctores necessàries per a l'exercici de les activitats actualment existents o que s'autoritzin en el futur; per contra, no s'admetran obres d'ampliació. En qualsevol cas, l'enderrocament de l'edifici no autoritzarà a la seva reconstrucció com a edifici industrial si no s'ajusta l'edificació projectada íntegrament a tots els punts del present Pla General d'ordenació.

D.T. - Sisena

Fins que no hagi estat aprovat definitivament el Pla Especial de Protecció del patrimoni, es podran tramitar Plans Especials individualitzats, d'iniciativa privada o pública, que donin compliment a allò que s'especifica en els articles 109, 110, 111, 112, 113.

L'aprovació dels Plans Especials serà prèvia a la concessió de llicències d'obra.

DISPOSICIÓ FINAL

En el moment d'entrada en vigor d'aquest pla quedarà sense efecte el Planejament Urbanístic anterior, llevat d'aquells instruments que a continuació s'indiquen, en els que es reconeix expressament la vigència:

Planejament parcial:

1. Pla Parcial Sector 2, "Sant Joan de Mar"; aprovat definitivament el 8 de juny de 1983 (acordada la seva eficàcia el 27 de juny de 1.984), amb la modificació puntual aprovada el 6 de juliol de 1994.
2. Pla Parcial Sector 5, "Turístico Occidental" (Mercat de les Flors), aprovat definitivament el 24 de juliol de 1987.
3. Pla Parcial Sector 1, "La Xinesca", aprovat definitivament el 5 d'abril de 1990 (i acordada la seva eficàcia el 13 de març de 1991), amb la modificació puntual aprovada el 27 de maig de 1992.
4. Pla Parcial Sector 4, Polígon II de "La Muralla", aprovat definitivament el 2 de maig de 1990 (i acordada la seva eficàcia el dia 30 de novembre de 1990), amb la modificació puntual aprovada el 9 de juliol de 1997.
5. Pla Parcial Sector 6, Zona Industrial Conjunta dels Municipis de Vilassar de Mar i Cabrils, "Els Garrofers", aprovat definitivament el 25 de juny de 1993.

Mantenen la seva vigència amb les modificacions expressives que deriven, en el seu cas, del plànol 0.4 del present Pla General i/o de les presents Normes.

Planejament especial:

1. Pla Especial de Reforma Interior núm. 4, sector delimitat pels carrers Mont, Duana, Santa Coloma i N-II, aprovat definitivament el 25 d'octubre de 1989.
2. Pla Especial d'Equipaments Municipals, aprovat definitivament el 23 de novembre de 1994, juntament amb l'ampliació i modificació aprovada definitivament el 18 de novembre de 1998 (amb el seu text refós de data 20 de gener de 1999).

Es modifica la seva regulació amb les previsions contingudes en el plànol 0.4 i en la corresponent fitxa de l'annex del present pla (sector 8).

3. Pla Especial de l'illa del Casal de Curació, aprovat definitivament el 3 de novembre de 1992.
4. Pla Especial de Reforma Interior de l'entorn de la Plaça de Carlos Trias, aprovat definitivament l'1 de març de 1995.
5. Pla Especial de transformació de l'ús industrial núm. 1 ("Can Bartrolí", aprovat definitivament el 20 de febrer de 1997.

Estudis de Detall:

1. Estudi de Detall de l'illa de cases limitada pels carrers Colom, del Mont i Riera d'En Cintet.
Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 9/12/86).
C.U.B.: 25/3/87.
2. Estudi de Detall de reordenació de volums en el Pla Parcial d'Ordenació

Urbana Sant Joan de Mar.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 7/5/87).

C.U.B.: 8/7/87.

3. Estudi de Detall del solar-finca situada al Camí Ral, número 13.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 29/2/88).

C.U.B.: 8/6/88

4. Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació número 41 en el sector denominat "La Xinesca", corresponent al solar situat entre els carrers de Sant Vicenç i de Santa Marta.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 29/2/88).

C.U.B.: 8/6/88.

5. Estudi de Detall de la Unitat d'actuació número 71 en el sector denominat "Can Civil" i corresponent al solar delimitat pels carrers de Narcís Monturiol, Picasso, carretera de Cabrils (pistes de tenis) .

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 11/5/88).

C.U.B.: 14/9/88.

6. Estudi de Detall de la finca número 68 del carrer de Canonge Almera.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial 22/6/88).

C.U.B.: 10/11/88.

7. Estudi de Detall de l'illa delimitada pels carrers Sant Josep, Sant Ramon i Santa Gemma.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 20/7/88).

C.U.B.: 19/10/88.

8. Estudi de Detall de la Unitat d'actuació número 31 en el sector delimitat pels carrers de Sant Artur, Santa Eugènia, Santa Elvira i Santa Maria.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 20/7/88).

C.U.B.: 19/10/88.

9. Estudi de Detall de la Unitat d'actuació número 2, en el sector delimitat pels carrers de Sant Artur, Santa Eugènia, Santa Elvira i Santa Eulàlia.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 18/1/89).

C.U.B.: 30/6/89.

10. Estudi de Detall per a l'ordenació de l'alineació de les edificacions del carrer del Doctor Fleming.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 21/2/89).

C.U.B.: 27/9/89.

11. Modificació de l'Estudi de Detall del Pla Parcial d'Ordenació Urbana Sant Joan de Mar, referit a l'edifici assenyalat com 12.1.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 6/4/89).

C.U.B.: 27/9/89.

12. Estudi de Detall de la finca delimitada pels carrers de Cristòfol Colom, Santa Elena i la Carretera d'Argentona.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 22/5/89).

C.U.B.: 27/7/89.

13. Estudi de Detall per a l'adició d'una planta a l'edifici del carrer Jeroni Marsal, número 19.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 26/7/89).

C.U.B.: 25/10/89.

14. Estudi de Detall per la reforma i ampliació de l'edifici de l'Av. Montevideo, número 23.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 26/7/89).

C.U.B.: 25/10/89.

15. Estudi de Detall per a la reforma de la finca del carrer Camí Ral, núm. 45-46.

Aprovació definitiva: (inicial: 26/7/89).

C.U.B.: 25/10/89.

16. Estudi de Detall per el desenvolupament de la Unitat d'actuació Urbanística núm. 18, delimitada pels carrers Sant Artur i Alsina.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 21/3/90).

C.U.B.: 17/10/90.

17. Modificació de l'Estudi de Detall referent al solar ubicat al p.k. 639'700 de la Carretera N-II (Doyen).

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 9/5/90).

C.U.B.: 15/10/90.

18. Modificació de l'Estudi de Detall Sant Joan de Mar.

Aprovació definitiva: 10/8/90 (inicial: 20/6/90).

C.U.B.: 7/11/90.

19. Estudi de Detall per a l'ordenació del volum edificable corresponent al sostre d'ús complementari previst en el Pla Parcial Sant Joan de Mar, per a l'illa número 10 delimitada pels carrers Montevideo, Garbí i Avinguda Eduard Farrés.

Aprovació definitiva: 13/12/90 (inicial: 17/10/90).

C.U.B.: 23/1/91.

20. Estudi de Detall per a unificar l'alineació dels carrers de l'Alcalde Batalla.

Aprovació definitiva: 23/1/91 (inicial: 19/12/90).

C.U.B.: 13/3/91.

21. Estudi de Detall per a l'ordenació volumètrica dels immobles assenyalats amb els números 3, 3bis i 5 del carrer de Santa Maria.

Aprovació definitiva: 18/4/91 (inicial: 14/2/91).

C.U.B.: 29/5/91.

22. Modificació de l'Estudi de Detall del solar situat a l'Av. de l'Arquitecte Eduard Farrés, número 1-31, entre l'Av. de Montevideo i el carrer de Garbí.

Aprovació definitiva: 12/6/91 (inicial: 11/4/91).

C.U.B.: 17/7/91.

23. Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums de l'illa delimitada per l'Av. de l'Arquitecte Eduard Farrés, Riera d'En Cintet, Llevant i Passeig Sant Joan de Mar.

Aprovació definitiva: 22/4/92 (inicial: 18/3/92).

C.U.B.: 6/5/92.

24. Estudi de Detall per a l'ordenació volumètrica de l'illa en la que es concreta l'aprofitament mitjà del pla parcial La Xinesca.

Aprovació definitiva: 22/4/92 (inicial: 18/3/92).

C.U.B.: 6/5/92.

25. Estudi de Detall per a l'ordenació de volums de l'illa delimitada pels carrers de

Maria Vidal, Santa Maria, Torrent de la Santa i Ronda Vilassar.

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 28/5/92).

C.U.B.: 4/11/92.

26. Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasants del solar propietat municipal denominat "Los Corrales", delimitat pels carrers Quatre Camins, Riera d'En Cintet i Plaça Carlos Trias.

Aprovació definitiva: 2/4/93 (inicial: 18/2/93).

C.U.B.: 28/4/93.

27. Estudi de Detall d'ordenació volumètrica d'una illa del Pla Parcial "La Muralla", delimitada pels carrers Arquitecte Eduard Farrés, La Muralla, Mn. Pere Ribot i Carretera d'Argentona.

Aprovació definitiva: 11/11/93 (inicial: 27/9/93).

C.U.B.: 9/12/93.

28. Estudi de Detall de l'illa delimitada per l'Av. Eduard Farrés i els carrers de Sant Jeroni, Enric Granados, Mossèn Pere Ribot, illa "B" del Pla Parcial de "La Muralla".

Aprovació definitiva: 3/2/94 (inicial: 21/12/93).

C.U.B.: 16/2/94.

29. Estudi de Detall de la zona delimitada pels carrers de Maria Vidal, Via Octaviana, Sant Feliu i Costa.

Aprovació definitiva: 8/6/94 (inicial: 21/4/94).

C.U.B. 6/7/94.

30. Estudi de Detall d'ordenació de volums de les rampes i ocupació de soterranis en la urbanització de "La Xinesca".

Aprovació definitiva: 20/12/94 (inicial: 20/10/94).

C.U.B.: 20/1/95.

31. Estudi de Detall de l'illa "A" del Pla Parcial "La Muralla".

Aprovació definitiva: 20/12/94 (inicial: 20/10/94).

C.U.B.: 20/1/95. .

32. Estudi de Detall per a l'ordenació de volums de l'illa "F" del Pla Parcial "La Muralla".

Aprovació definitiva: tàcita (inicial: 20/10/94).

C.U.B.: 20/1/95.

33. Estudi de Detall de l'illa delimitada pels carrers de Maria Vidal, Ronda Vilassar, Santa Maria i Torrent de la Santa.

Aprovació definitiva: 20/9/95.

C.U.B.: 25/10/95.

34. Estudi de Detall del Sector "La Muralla", delimitat pels carrers de Sant Jeroni, Narcís Monturiol, Riera d'En Cintet i Mossen Pere Ribot.

Aprovació definitiva: 20/2/97 (inicial: 17/7/96).

C.U.B. 12/3/97.

35. Modificació de l'Estudi de Detall de l'illa "A" del Sector de "La Muralla", delimitada per l'Av. Arquitecte Eduard Farrés, carrer Sant Jeroni, carrer Mossèn Pere Ribot i Riera d'En Cintet.

Aprovació definitiva: 30/5/97 (inicial: 26/3/97).

C.U.B. 18/6/97.

36. Estudi de Detall de l'illa delimitada pels carrers Caterina Corominas, Riera d'En Cintet i Rosari.
Aprovació definitiva: 24/3/99.
C.U.B.: en tràmit.