

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 25 de gener de 2006 va acordar corregir l'errada material del Text refós article 321 de les Normes urbanístiques del Pla general de Mataró, en el sentit següent:

On diu:

"3 Hes en sòls de regadiu i 3 Hes en sòls de secà"

Ha de dir :

2 Hes en sòls de regadiu i 3 Hes en sòls de secà"

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

DILIGÈNCIA

L'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària que tingué lloc el dia 3 de febrer de 2005, ACORDÀ aprovar el Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla general de Mataró 2005.

Aquest document inclou les rectificacions d'errors materials aprovades per Decret d'Alcaldia número 1941/2005 de 7 de març.

Certifico.



Ajuntament de Mataró
Secretaria General

[Handwritten signature]

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005, va acordar:

Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Mataró.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona



TEXT REFÓS NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE MATARÓ. 2005

NORMES URBANÍSTIQUES

PRELIMINAR

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA	1
article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla	1
article 2. Marc legal	1
article 3. Contingut i interpretació	2
article 4. Obligtorietat	3
article 5. Vigència	3
article 6. Modificació i revisió del Pla General	3
article 7. Revisió del Programa d'Actuació	4
article 8. Actualització del Pla General	4
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL	5
article 9. Iniciativa i competències	5
article 10. Desenvolupament del Pla General	5
article 11. Plans Parcialis	6
article 12. Plans Especials	6
article 13. Estudis de Detall	7
article 14. Programa d'Actuació Urbanística	7
article 15. Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró	7
article 16. Béns culturals	8
article 17. Precisió de límits	9
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	10
article 18. Execució del Planejament	10
article 19. Polígons i Unitats d'Actuació	10
article 20. Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitades pel Pla General	10
article 21. Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació	11
article 22. Sistemes d'Actuació	11
article 23. Pla d'Etapes	11
article 24. Projectes d'Urbanització	12
article 25. Estudis d'Impacte Ambiental	12
article 26. Convenis urbanístics	12
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	14
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	14
article 27. Actes subjectes a llicència	14
article 28. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic	14
article 29. Actes sotmesos a comunicació	14
article 30. Innecessarietat de l'obtenció de llicència	15
article 31. Responsabilitats	15
article 32. Llicències pressumptes	15
article 33. Classificació de les llicències	16
article 34. Procediment	16
article 35. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	16
article 36. Contingut de les llicències	17
article 37. Condicions de l'atorgament de llicències	17
article 38. Documents per a la sol.licitud	18
article 39. Obligacions del titular de la llicència	18



INDEX

article 40. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	19
article 41. Execució de les obres.....	19
article 42. Seguiment de les obres.....	20
article 43. Llicències d'edificació en sòl urbà	20
article 44. Llicències en Sòl Urbanitzable Programat amb planejament Aprovat definitivament.....	21
article 45. Llicències en Sòl Urbanitzable programat	21
article 46. Llicències en Sòl Urbanitzable No Programat	21
article 47. Llicències en Sòl No Urbanitzable	21
article 48. Llicències en els sòls qualificats de sistemes.....	22
article 49. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic.....	22
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.....	23
article 50. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	23
article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	23
article 52. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	24
article 53. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	24
article 54. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució.....	25
article 55. Règim transitori.....	26
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	26
article 56. Infracció urbanística.....	26
TITOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	27
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	27
article 57. Regulació paramètrica general.....	27
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	28
article 58. Parcel·lació i reparcel·lació	28
article 59. Parcel·la.....	28
article 60. Parcel·la mínima.....	28
article 61. Front de parcel·la.....	28
article 62. Fons de parcel·la	28
article 63. Fondària de parcel·la	28
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	29
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR	29
article 64. Coeficient d'edificabilitat bruta	29
article 65. Coeficient d'edificabilitat complementari brut	29
article 66. Densitat màxima d'habitatges bruta	29
article 67. Edificabilitat màxima de sector	29
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	29
article 68. Alineació del carrer o vial.....	29
article 69. Rasant de l'alineació de carrer o vial.....	30
article 70. Rasant de carrer o vial.....	30
article 71. Amplada de carrer o vial.....	30



ÍNDEX

article 72. Alineació de l'edificació.....	30
article 73. Alçada reguladora referida al carrer.....	30
article 74. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.....	31
article 75. Nombre de plantes referit al carrer.....	32
article 76. Planta baixa referida al carrer.....	33
article 77. Front principal i front secundari.....	33
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.....	33
article 78. Fondària edificable.....	33
article 79. Pati d'illa.....	34
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....	36
article 80. Solar.....	36
article 81. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.....	37
article 82. Edificabilitat màxima de parcel·la.....	37
article 83. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.....	38
article 84. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la.....	38
article 85. Densitat màxima d'habitatges neta.....	38
article 86. Ocupació màxima de la parcel·la.....	38
article 87. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.....	38
article 88. Pati davanter i posterior de parcel·la.....	39
article 89. Dimensions i mida de la parcel·la.....	39
article 90. Alçada reguladora referida a la parcel·la.....	39
article 91. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.....	40
article 92. Nombre de plantes referit a la parcel·la.....	40
article 93. Planta baixa referida a la parcel·la.....	41
article 94. Separacions mínimes.....	41
article 95. Tanques.....	41
article 96. Adaptació topogràfica del terreny.....	42
article 97. Unitat mínima de projecte.....	43
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	44
article 98. Posició de l'edificació.....	44
article 99. Edificació principal i edificació auxiliar.....	44
article 100. Planta baixa.....	45
article 101. Planta soterrani.....	45
article 102. Plantes pis.....	46
article 103. Planta coberta.....	46
article 104. Planta sotacoberta.....	46
article 105. Volum màxim d'un edifici.....	47
article 106. Regles sobre mitgeres.....	48
article 107. Cossos sortints.....	48
article 108. Elements sortints.....	49
article 109. Patis de llum.....	50
article 110. Composició de la façana.....	51
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	52
article 111. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable.....	52
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA.....	52
article 112. Finca.....	52
article 113. Finca mínima.....	52
article 114. Adaptació topogràfica del terreny.....	53



ÍNDEX

article 115. Tanques	53
article 116. Sòl lliure de la finca	53
article 117. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca	54
article 118. Unitat d'explotació productiva	54
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A	
L'EDIFICACIÓ	54
article 119. Tipus d'edificacions	54
article 120. Posició de l'edificació	55
article 121. Separacions mínimes	55
article 122. Edificabilitat màxima	55
article 123. Volum edificable màxim d'un edifici	55
article 124. Ocupació màxima d'una finca	55
article 125. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	56
article 126. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals	56
article 127. Altres paràmetres	56
CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	57
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	57
article 128. Classificació dels usos	57
article 129. Classificació segons la funció urbanística: usos generals	57
article 130. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	58
article 131. Classificació d'usos segons la permissibilitat	60
article 132. Classificació dels usos segons la seva activitat	60
article 133. Classificació d'usos segons el domini	60
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	61
article 134. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	61
article 135. Desenvolupament de la regulació dels usos	61
article 136. Usos provisionals	61
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	62
article 137. Classificació d'usos segons la seva activitat	62
article 138. Situacions relatives	62
article 139. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	62
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	63
article 140. Reserva d'espais públics per aparcaments	63
article 141. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	63
article 142. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	64
article 143. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	65
TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	66
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	66
article 144. Funció i contingut social de la Propietat del Sòl	66
article 145. Contingut de la Propietat del Sòl	66
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	67
article 146. Règim urbanístic del Sòl	67
article 147. Classificació del sòl	67
article 148. Qualificació del Sòl	67
TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	68
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ. SU	68



ÍNDEX

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	68
article 149. Definició	68
article 150. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà	68
article 151. Regulació del Sòl Urbà	68
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ	69
article 152. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	69
article 153. Classificació i definició dels Sectors de desenvolupament en Sòl Urbà	70
article 154. Sectors de Desenvolupament Potencial del Sòl Urbà	71
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ	73
article 155. Execució del Pla en Sòl Urbà	73
article 156. Unitats d'Actuació	74
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	75
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	75
article 157. Definició i tipus	75
article 158. Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable	75
article 159. Regulació del Sòl Urbanitzable	75
article 160. Determinació de l'aprofitament mitjà	76
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT. SUPA	76
article 161. Definició	76
article 162. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat amb Planejament aprovat definitivament	76
article 163. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Programat amb planejament Aprovat definitivament	77
article 164. SUPA. Sector Torrent de les Valls	77
article 165. SUPA. Sector Roques Albes	79
article 166. SUPA. Sector Parc Central	80
article 167. SUPA. Sector Cirera Nord	81
article 168. SUPA. Sector Can Soleret	82
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. SUP	84
article 169. Definició	84
article 170. Determinacions	84
article 171. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat	84
article 172. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Programat	85
article 173. SUP. Sector El Rengle	86
article 174. SUP. Sector Les Hortes del Camí Ral	88
article 175. SUP. Sector El Sorrall	89
article 176. SUP. Sector Can Serra	91
article 177. SUP. Sector Vallveric	92
article 178. SUP. Sector Can Quirze	94
article 179. SUP. Sector Can Gener	95
article 180. SUP. Sector El Pla de Sant Simó	97
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT. SUNP	99
article 181. Definició i tipus	99
article 182. Determinacions	99
article 183. Desenvolupament del pla en Sòl Urbanitzable No Programat.	100



INDEX

article 184. SUNP de dotacions i serveis privats a l'àrea dels turons 101

article 185. SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral 103

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU 106

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 106

article 186. Definició i objectius 106

article 187. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable 106

article 188. Regulació 106

article 189. Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable 107

article 190. Estructura de la Propietat del Sòl. Parcel·lacions 107

article 191. Edificacions i elements construïts existents 108

article 192. Nucli de Població 109

article 193. Xarxa viària rural 109

article 194. Xarxa hidrològica: torrents i rieres 111

article 195. Àrees boscoses i/o de vegetació singular 111

article 196. Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons 111

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE 112

article 197. Desenvolupament del Pla General en Sòl No Urbanitzable 112

article 198. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el Sòl No Urbanitzable 113

article 199. Pla Especial del Touring Club 113

article 200. Pla Especial de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sènies 114

article 201. Pla Especial del Golf de Llaveneres 116

SECCIÓ TERCERA - REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE 117

article 202. Disposicions generals 117

article 203. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural 118

article 204. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals 118

article 205. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social 120

article 206. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques 120

article 207. Regulació general dels usos 121

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE 121

article 208. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas 121

article 209. Instal·lacions de telecomunicacions 122

article 210. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió 122

article 211. Resta d'instal·lacions tècniques 122

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL 123

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 123

article 212. Qualificació del sòl 123

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES 124

article 213. Definició i regulació general 124



INDEX

article 214. Tipus de sistemes..... 124
 article 215. Identificació dels sistemes 124
 article 216. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes 125
 article 217. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals 126
 article 218. Gestió i execució dels sistemes 126
 article 219. Valor urbanístic dels sistemes..... 127
 article 220. Protecció dels sistemes..... 127
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS..... 129
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS 129
 article 221. Definició i tipus. Identificació..... 129
 article 222. Regulació..... 129
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI 129
 article 223. Definició i identificació 129
 article 224. Tipus de vies..... 129
 article 225. Titularitat 130
 article 226. Règim general 131
 article 227. Condicions d'ús..... 131
 article 228. Protecció del sistema viari..... 132
 article 229. Publicitat 133
 article 230. Estudis d'impacte ambiental 133
 article 231. Ordenació mitjançant Plans Especials 134
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI. CLAU F 134
 article 232. Definició i identificació 134
 article 233. Titularitat..... 134
 article 234. Règim general 134
 article 235. Condicions d'ús..... 134
 article 236. Protecció del sistema ferroviari 135
 article 237. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell 135
 article 238. Ordenació mitjançant Plans Especials 135
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI. CLAU P 135
 article 239. Definició 135
 article 240. Titularitat 136
 article 241. Règim general 136
 article 242. Condicions d'ús..... 136
 article 243. Modificació de les determinacions de Pla Especial del Port
 Esportiu de Mataró 136
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPais LLIURES..... 137
SECCIÓ PRIMERA - DISPOSICIONS COMUNS 137
 article 244. Definició i tipus. Identificació..... 137
 article 245. Regulació..... 137
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V..... 137
 article 246. Definició i identificació 137
 article 247. Tipus de Parcs i Jardins Urbans..... 137
 article 248. Titularitat 138
 article 249. Règim general 138
 article 250. Condicions d'ús..... 138
 article 251. Condicions d'ordenació i edificació..... 139
 article 252. Ordenació mitjançant Plans Especials 139

ÍNDEX

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS FORESTALS PERIURBANS. CLAU U	140
article 253. Definició	140
article 254. Titularitat	140
article 255. Règim general	140
article 256. Condicions d'ús	141
article 257. Ordenació mitjançant Plans Especials	141
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE PARC AGRÍCOLA. CLAU A	142
article 258. Definició	142
article 259. Titularitat	142
article 260. Règim general	143
article 261. Condicions d'ús	143
article 262. Ordenació mitjançant Plans Especials	143
SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H	144
article 263. Definició i identificació	144
article 264. Titularitat	144
article 265. Règim general	144
article 266. Condicions d'ús	144
article 267. Condicions d'ordenació	144
SECCIÓ SISENA. SISTEMA MARÍTIM. CLAU M	145
article 268. Definició	145
article 269. Titularitat	145
article 270. Règim general	145
article 271. Condicions d'ús	146
article 272. Ordenació mitjançant Plans Especials	146
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS	147
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	147
article 263. Definició i tipus. Identificació	147
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E	147
article 274. Definició	147
article 275. Titularitat	147
article 276. Règim general	148
article 277. Condicions d'ús	148
article 278. Classificació dels equipaments	148
article 279. Condicions d'ordenació i edificació	149
article 280. Ordenació mitjançant Plans Especials	150
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU I	150
article 281. Definició i identificació	150
article 282. Titularitat	151
article 283. Règim general	151
article 284. Condicions d'ús	151
article 285. Condicions d'ordenació i edificació	151
article 286. Ordenació mitjançant Plans Especials	152
article 287. Sector de la Depuradora	152
CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES	154



ÍNDIX

article 288. Divisió del sòl en zones	154
article 289. Zones i zones preferents a detallar	154
article 290. Identificació de les zones.....	154
article 291. Condicions dominants de les zones	156
article 292. Paràmetres bàsics i complementaris	156
article 293. Precisió de les zones preferents a detallar.....	157
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1	158
article 294. Definició i zones.....	158
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC	159
article 295. Zona de centre històric. Clau 1a.....	159
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE ANTIC	163
article 296. Zona d'eixample antic. Clau 1b	163
SECCIÓ TERCERA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FRONTS DE CARRER	166
article 297. Zona de creixements en fronts de carrer. Clau 1c	166
SECCIÓ QUARTA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FILERA	170
article 298. Zona de creixements en filera. Clau 1d.....	170
SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS	175
article 299. Zona de conjunts unitaris. Clau 1e	175
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2.....	179
article 300. Definició i zones.....	179
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA URBANA ENTRE MITGERES.....	180
article 301. Zona d'indústria urbana entre mitgeres. Clau 2a.....	180
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE GRAN INDÚSTRIA URBANA.....	183
article 302. Zona de gran indústria urbana. Clau 2b	183
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI ENTRE MITGERES.....	186
article 303. Zona d'indústria-terciari entre mitgeres. Clau 2c	186
SECCIÓ QUARTA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA	190
article 304. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 2d	190
SECCIÓ CINQUENA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES	194
article 305. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 2e.....	194
SECCIÓ SISENA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA	198
article 306. Zona d'indústria aïllada. Clau 2f	198
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3	202
article 307. Definició i zones.....	202
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB ESPAIS LLIURES.....	203
article 308. Zona d'edificació amb espais lliures. Clau 3a.....	203
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	206
article 309. Zona d'edificació amb volumetria específica. Clau 3b	206
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4	210
article 310. Definició i zones.....	210
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA TRADICIONAL URBANA	211
article 311. Zona d'edificació aïllada tradicional urbana. Clau 4a	211
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA PETITA	215
article 312. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita. Clau 4b	215
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA MITJANA.....	218
article 313. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana. Clau 4c.....	218

INDEX

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA GRAN 221
 article 314. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran. Clau 4d 221

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'HÀBITAT RURAL 224
 article 315. Zona de conservació de l'hàbitat rural. Clau 4e 224

CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR DE REMODELACIÓ. CLAU 5 228
 article 316. Definició i zones 228

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE REMODELACIÓ 229
 article 317. Zona de remodelació. Clau 5 229

CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6 233
 article 318. Definició i zones 233

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS 234
 article 319. Zona de dotacions i serveis privats. Clau 6 234

CAPÍTOL TRETZÈ. SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLES I FORESTALS. 238

CLAUS 7 I 8 238
 article 320. Definició i tipus 238

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA 239
 article 321. Zona de valor agrícola. Clau 7 239
 article 322. Zona de desenvolupament agrícola. Clau 7a 241
 article 323. Zona agrícola d'entorn natural. Clau 7b 242

SECCIÓ SEGONA. ZONA FORESTAL 243
 article 324. Zona forestal. Clau 8 243
 article 325. Zona forestal d'especial protecció. Clau 8a 246

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 247

DISPOSICIONS ADDICIONALS 249

DISPOSICIONS FINALS 250

PRELIMINAR

El present text Refós es redacta en compliment de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya.

Aquesta disposició transitòria estableix l'obligació de publicar les normes urbanístiques d'instruments de planejament aprovades entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 i la de la Llei 2/2002 o d'instruments en tràmit que no hagin estat publicades íntegrament.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla

El present Pla General, resultat de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Mataró de 1977, i del que formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística del territori del municipi de Mataró, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

article 2. Marc legal

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "Legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

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

a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/1990 de 2 de juliol, pel qual s'aprovà la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DL. 1/90)
- Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 3/84 de 9 de Gener de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya (R.M.A.)
- Decret 308/1982 de 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (R.P.L.)

b. Legislació urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.L. 1/92)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.P.U.)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.G.U.)



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

~~Direcció General d'Urbanisme~~

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Real Decreto 2178/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprova el "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.U.)

3. La referència a la "Legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya, en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

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

article 3. Contingut i interpretació

1. El Pla està integrat pels documents següents:

a. Memòria de l'ordenació urbanística.

b. Plànols d'ordenació urbanística.

1. Règim jurídic del sòl (1 plànol 1/10.000)

2. Estructura general i orgànica del territori (2 plànols 1/5.000)

3. Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl (21 plànols 1/2.000)

4. Ordenació detallada del sòl urbà (29 plànols 1/1.000)

5. Estructura i xarxa d'infraestructures (2 plànols 1/5.000)

6. Delimitació de l'àmbit del Pla Especial de Montnegre-Corredor ((1 plànol 1/10.000)

c. Normes Urbanístiques i annexes normatius de desenvolupament i execució del sòl urbà.

d. Programa d'Actuació.

e. Estudi Econòmic i Financer

f. Memòria de la Informació Urbanística i documentació complementària, plànols d'informació urbanística i convenis urbanístics relacionats en la Memòria d'Ordenació.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació i els annexes normatius, constitueixen en cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Mataró i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes i annexes normatius, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla General s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

4. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

5. Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques del Municipi de Mataró, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla General, que

contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes NNUU.

L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.

6. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i no tenen valor normatiu.

7. La memòria de la informació urbanística, la documentació complementària, plànols d'informació i convenis urbanístics relacionats en la memòria d'ordenació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 4. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveuen els articles 90 i 91 del DL. 1/90.

article 5. Vigència

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.

2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla General.

article 6. Modificació i revisió del Pla General

1. L'alteració del contingut d'aquest Pla General es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena del Títol II del DL. 1/90 i les disposicions del Títol V del R.P.U., on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.

- 2. La revisió del Pla s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Quan s'hagin complert 12 anys de la seva vigència.
 - b. Si en el termini de 8 anys des de la data de la seva entrada en vigor, les previsions de creixement de població, habitatge, usos i intensitat d'ocupació haguessin variat substancialment respecte les establertes en aquest Pla General.
 - c. En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes d'espais públics, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de categoria superior.
 - d. Com a conseqüència de l'aprovació de Disposicions Urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

e. Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes en la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per a l'elecció d'un model territorial diferent.

3. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 del DL. 1/90 i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.

El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla actual i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

4. La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla General, no requerirà la seva Modificació.

article 7. Revisió del Programa d'Actuació

1. D'acord amb el que preveu l'art. 74 del DL. 1/90, el Programa d'Actuació que conté aquest Pla General serà revisat cada quatre anys.

2. Si com a conseqüència de l'esmentada Revisió del Programa, fos necessari alterar el Sòl Urbanitzable Programat, haurà de formular-se el corresponent Projecte de Modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual s'ajustarà al que preveuen els articles 74 del DL. 1/90 i 158 del R.P.U.

3. En cap cas, en el marc del procediment de Revisió del Programa d'Actuació, es podrà classificar com a Urbanitzable el sòl que aquest Pla General classifica com a Sòl No Urbanitzable.

article 8. Actualització del Pla General

Cada quatre anys, i coincidint amb els períodes de Revisió del Programa d'Actuació, es tramitarà i aprovarà un text Refós del Pla General que contindrà totes les alteracions i variacions del Pla General que provenen de Modificacions del Pla General, Planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.

Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions de Pla General a la legislació urbanística vigent.



CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Mataró en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87 del DL. 1/90 i article 120 i 121 i concordants del mateix Decret Legislatiu. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 10. Desenvolupament del Pla General

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

- Programes d'Actuació Urbanística en el Sòl Urbanitzable No Programat.
- Plans Parcials en el Sòl Urbanitzable Programat
- Plans Especials de patrimoni cultural
- Plans Especials referits a sistemes, dotacions i infraestructures en tot tipus de sòl
- Plans Especials de millora i reestructuració urbana en el sòl urbà
- Plans Especials de millora rural i desenvolupament en el Sòl No Urbanitzable
- Estudis de Detall i ordenances complementàries

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

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions d'aquest Pla General seran de l'aplicació directa i immediata.

3. Tanmateix, aquest Pla General incorpora aquells Plans Parcials i Especials elaborats en desenvolupament del Pla General d'Ordenació Urbana de Mataró de 1977, i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General.

Aquests Sectors amb Planejament específic aprovat definitivament, però pendents d'execució, s'identifiquen amb la clau S.U.P.A. La seva enumeració i regulació ve definida en els articles 161 i següents d'aquestes Normes específiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques, Normes Complementaries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquest Pla General.

article 11. Plans Parcials

1. Els Plans Parcials d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 25 del DL. 1/90, 45 del R.P.U. i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.

3. Tanmateix els Plans Parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.

4. Els Plans d'Etapes dels Plans Parcials no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritats entre ells per a la seva execució.

5. Aquest Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mig de cadascun dels sectors de Planejament Parcial.

6. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 del D.L.1/90, i 6, 46 i 64 del R.P.U.

7. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els plans parcials destinats totalment o parcial a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

a. Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl - si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la llei 6/93 de 15 de Juliol reguladora de residus

b. Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

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

article 12. Plans Especials

1. A més dels Plans Especials definits i previstos per aquest Pla General, podran desenvolupar-

se Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 29 del Decret Legislatiu 1/1990, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del mateix cos legal, i 76 a 85 del R.P.U.

2. D'acord amb el que preveu l'art. 29.2) del DL. 1/1990, també s'elaboraran Plans Especials per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i/o aèries, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla General, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

3. Per a la implantació d'un Gran Equipament, lúdic i/o comercial, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el que es justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com, la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest Pla General, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial en la matèria, i del que preveu l'article 58.2 del DL. 1/90.

article 13. Estudis de Detall

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

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

article 14. Programa d'Actuació Urbanística

En el cas que sigui necessària la tramitació de Programes d'Actuació Urbanística, aquests contindran a més de les determinacions assenyalades als arts. 28 del D.L.1/90 i 71 a 74 del R.P.U. i concordants, aquells que preveu aquest Pla General.

article 15. Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró.

1. Complementa la Normativa Urbanística d'aquest Pla General, el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró.
2. Els nivells de Protecció establerts a l'esmentat Pla Especial per als béns immobles, a l'empara de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català, corresponen a les dues categories de protecció següents:
 - a) Béns Culturals d'Interès Nacional.
 - b) Béns Culturals d'Interès Local. Tots els béns immobles inclosos en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, que no han estat declarats Bé Cultural d'Interès Nacional, són Béns Culturals d'Interès Local i estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català (disposició addicional primera, llei 9/1993 del PCC)

3. Les determinacions corresponents als nivells de Protecció que s'identifiquen amb els símbols geomètrics definits a la llegenda dels Plànols d'Ordenació són els següents:

- a) Protecció integral dels immobles declarats Bé Cultural d'Interès Nacional
- b) Protecció dels immobles declarats Bé Cultural d'Interès Nacional.
 - b.1) Patrimoni arquitectònic:
 - 1.1) Protecció de façanes, volums i interiors
 - 1.2) Protecció de façanes
 - 1.3) Protecció d'elements secundaris
 - 1.4) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.
 - b.2) Patrimoni arquitectònic:
 - 2.1) Protecció de les restes arqueològiques, mitjançant llur delimitació i la identificació de les restes existents.
 - 2.2) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits

4. La modificació de qualsevol d'aquestes determinacions, requerirà la tramitació de modificació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest Pla General.

5. La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural, l'aprovació al ple de l'ajuntament i l'informe favorable previ del Departament de Cultura.

article 16. Béns culturals

1. Sobre els Béns Culturals d'Interès Nacional (B.C.I.N.)

- Els Béns Culturals d'Interès Nacional (B.C.I.N.) de Mataró són els següents:
 - Ciutat romana d'Iluro, Zona arqueològica.
Acord 7-11-95. (DOGC 22/12/1995). R-I-55-0000-116
 - Vila romana de Torre Llauder, Zona arqueològica.
D. 23/12/1964 (BOE 20/1/1965). R-I-55-076
 - Torre de Can Palauet.
MHA declarat / O. 20/8/1969. (BOE 15/10/1976). R-I-51-5008
 - Cooperativa Obrera Mataronina.
MHA declarat / D. 24/7/1969. (BOE 20/8/1969). R-I-51-3824.
 - Can Tria de Mata.
BCIN per disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993 del PCC, R-I-51-5538.
 - Basílica de Santa Maria.
Acord de 23/12/1997 (DOGC de 19/2/1998). R-I-51-146
 - Presó.
Acord de 23/10/2001 (DOGC 9/11/2001). R-I-51-43-58
 - Casa Coll i Regàs.
Acord de 2/5/2000 (DOGC 23/5/2000). R-I-51-14-32

- Per a la concessió de llicències d'obres en un Bé Cultural d'Interès Nacional cal l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, essent aquest informe no preceptiu en cas que estiguin aprovats els Plans Especials de Patrimoni, d'acord amb els articles 33.2 i 34.2 de la mateixa Llei.

2. Sobre la zona arqueològica.

- El Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) "zona arqueològica d'Iluro", declarada segons acord del Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya de 7/11/1995 ve delimitada en els plànols d'ordenació 1/1.000 i 1/2.000 d'aquest Pla General.

- Els projectes d'obres a realitzar en les zones arqueològiques declarades i que afectin al subsòl, hauran d'adjuntar informe d'un arqueòleg o de l'àrea d'intervenció arqueològica del Museu Comarcal del Maresme, amb la finalitat de complir amb el requisit establert en l'article 34.3 de la Llei del Patrimoni Cultural Català.

- Si el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya determina, com a requisit previ per a la realització de qualsevol tipus d'obra que afecti una zona arqueològica o un altre bé cultural immoble d'interès nacional, la necessitat de realitzar intervencions arqueològiques, el promotor haurà de presentar un projecte arqueològic, d'acord amb el que estableixen els articles 47 i 48 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

3. Sobre els Béns Culturals d'Interès Local (BCIL)

- Són els béns inclosos en el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, i que no estan declarats o incoats com a Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN).

- El règim de protecció aplicable als Béns Culturals d'Interès Local ve determinat per la Llei del Patrimoni Cultural Català i per les normes addicionals establertes mitjançant els instruments urbanístics corresponents. Tota catalogació de béns immobles ha de contenir els jaciments arqueològics del terme municipal que han estat declarats Espais de Protecció Arqueològica.

4. L'aprofitament urbanístic dels Béns Culturals d'Interès Nacional queda limitat al del propi immoble declarat i a l'article 33 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

article 17. Precisió de límits

Els límits dels Sectors de desenvolupament, podran ajustar-se a través dels corresponents Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

a. Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b. Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació de la sèrie 3 escala 1/2.000 que es fixen en el Pla General.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme²⁰
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

article 18. Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació.

article 19. Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 del D.L. 1/90 i els art. 36 del R.G.U.).
2. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 es precisa de manera més detallada l'ordenació de l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització. A l'annex normatiu 4 s'adjunten les fitxes normatives on es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació de cadascuna de les Unitats d'Actuació i Polígons delimitats.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons i Unitats d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert als articles 64, 65 i 168 del DL. 1/90.

article 20. Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitades pel Pla General

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.
Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustos entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb els arts. 64, 65 i 168 del DL. 1/90.

article 21. Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació

- 1. Per a la delimitació de nous Polígons o Unitats d'Actuació no previstos en aquest Pla General es requerirà la tramitació prevista als art. 64,65 i 168 del DL. 1/90.
- 2. Aquelles Unitats d'Actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, s'incorporaran automàticament, un cop aprovats definitivament en l'Annex Normatiu 5 - Execució del Sòl Urbà- (Unitat d'Actuació).

article 22. Sistemes d'Actuació

- 1. Els nous Polígons o Unitats d'Actuació que es delimiten d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.
- 2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla General determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat- el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i d'acord amb el que estableix l'art. 169 del DL. 1/90 i 152 del R.G.U.
- 3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. Tot i això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
- 4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.
- 5. Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon o Unitat d'Actuació no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts a l'art. 102 del DL. 1/90.

article 23. Pla d'Etapes

- 1. Els Plans Parcial i els Plans Especials que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del Pla General.
- 2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a l'art. 9 del R.P.L.

article 24. Projectes d'Urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que estipulen els articles 27 del DL. 1/90 i 67 del R.P.U.
2. Els Projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Els Projectes d'Urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.).
4. Així mateix, podran redactar-se Projectes d'Obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del Planejament Urbanístic.
5. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

article 25. Estudis d'Impacte Ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/88 de 7 d'abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com, el "Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/88 de 30 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental."

article 26. Convenis urbanístics

1. D'acord amb el que estableix l'art. 295 del DL. 1/90, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

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

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

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

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

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



CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 27. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 247 del DL. 1/90. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per a les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontats, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.

article 28. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveuen els articles 250 DL. 1/90 i 8 i 9 R.D.U.

article 29. Actes sotmesos a comunicació

1. Les actuacions que es relacionen a continuació, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se les obres:
 - a. Els treballs de neteja, desbrossada i jardineria en l'interior d'un solar o parcel·la.
 - b. Les obres interiors que no suposin canvis en obertures, parets, pilars i sostres, ni en la distribució interior de l'edifici i que a la vegada no pressuposin ocupació de la via pública per a l'evacuació de runes, sempre que no modifiquin els usos existents.
 - c. La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.



2. Així mateix, haurà de comunicar-se a l'Ajuntament la instal·lació d'usos o activitats que no requereixin la preceptiva llicència d'activitats, i haurà de detallar-se el tipus d'ús que es desenvoluparà i totes les característiques de la instal·lació. Aquesta comunicació serà condició indispensable per aconseguir aquelles llicències necessàries per a l'exercici de l'activitat.

3. La comunicació es realitzarà d'acord amb el procediment establert a l'Ordenança Municipal Reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicència i de conformitat amb el que preveu el Decret 179/1995 que aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

article 30. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

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

article 31. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 32. Llicències pressumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprovà el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les llicències pressumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la llicència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.

2. Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, i en defecte del qual el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic; en aquest cas es considerarà desestimada.

3. Per a l'eficàcia de la llicència o autorització presumpta, els interessats l'han d'acreditar mitjançant certificació. Quan aquella correspongui a un òrgan col·legiat, la certificació l'han

d'emetre el secretari d'aquest, d'ordre del president, el qual ha de resoldre que sigui estesa inexcusablement en el termini de vint dies des que s'hagi dictat resolució expressa.

4. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

article 33. Classificació de les llicències

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

- a. Llicència d'obres majors.
- b. Llicència d'obres menors.
- c. Llicència de parcel·lació.
- d. Llicència de moviments de terres.
- e. Llicència d'obres d'urbanització.
- f. Llicència de primera ocupació.
- g. Llicència de modificació d'ús.
- h. Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
- i. Llicència d'enderroc.
- j. Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

2. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, i d'acord amb el Decret 179/1995.

article 34. Procediment

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

article 35. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu el DL. 1/90.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del fi dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i

condicions que regula l'article 249 del DL. 1/90.

3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

article 36. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència als efectes del que preveu l'apartat 3 de l'article 35 d'aquestes Normes.

article 37. Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i cost de la urbanització legalment procedents.

3. Tot i això, i d'acord amb el que preveu l'article 120 del DL. 1/90, podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

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

4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2) R.G.U., no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.



6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del DL. 1/90, i al que preveuen aquestes Normes .

7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

article 38. Documents per a la sol·licitud

1. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències enumerades a l'article 37 d'aquestes Normes queden especificats a l'Ordenança Municipal de Llicències d'Obres.

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

article 39. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

- a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
- b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
- c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
- e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
- f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
- g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.



2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 40. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 al 233 del DL 1/90, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

article 41. Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a l'article 39 d'aquestes Normes i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

- a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
- b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
- c. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
- d. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

- a. Fotocòpia de la llicència municipal.
- b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
- c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
- d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació, inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica



article 42. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers.

article 43. Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat.
 - Encintat de voreres.
 - Pavimentació de calçada i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament.
2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a. Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
 - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

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

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



article 44. Llicències en Sòl Urbanitzable Programat amb planejament Aprovat definitivament.

1. En el Sòl Urbanitzable Programat amb Planejament Aprovat (SUPA) només es podran otorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits establerts a l'article 41 del R.G.U.

2. En els cas que les obres d'urbanització no estiguin finalitzades, podrà atorgar-se llicència d'edificació quan concorrin les circumstàncies establertes a l'apartat 2 de l'article anterior.

article 45. Llicències en Sòl Urbanitzable programat

En el Sòl Urbanitzable Programat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització, i es compleixin els requisits establerts als articles 41 i 42 del R.G.U.

article 46. Llicències en Sòl Urbanitzable No Programat

El Sòl Urbanitzable No Programat, fins que no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística i corresponents Plans Parcial, tindrà la consideració de Sòl No Urbanitzable a tots els efectes, i s'estarà al que disposa aquest Pla General per al Sòl No Urbanitzable.

article 47. Llicències en Sòl No Urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

a. D'acord amb l'art. 44.2 del Reglament de Gestió, les llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable hauran de ser informades per la Comissió d'Urbanisme, a excepció de les precedides pel corresponent Pla Especial que especifica l'art. 205.1 d'aquestes normes.

b. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.

b. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents, i per les especificades en aquestes Normes.

c. En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes,

agrícoles o forestals, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir la prèvia autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes, tant davant l'Ajuntament com davant les Administracions sectorials amb competències en la matèria.

article 48. Llicències en els sòls qualificats de sistemes

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

article 49. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del DL. 1/90.
3. Si resultat del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués



aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. Tot i el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 50. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

3. En les finques amb tipologia de "casa amb pati davanter", en les que aquest està afectat per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla General, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 93 del DL. 1/90, 181 i següents del R.M.A.):

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a. Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

1. Amb caràcter general

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

2. Amb caràcter excepcional



Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadriennis del Programa d'Actuació del Pla General, a comptar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables.

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

article 52. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

article 53. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables.

S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que



incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana, ...)

2. Usos i activitats autoritzables.

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia d'efectes nocius, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General i les Ordenances Reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 93 del DL. 1/90, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

article 54. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

(Article anul·lat per les sentències núm. 560 DE 19/06/1997 recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 1320/1997 i la núm. 1.180 recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 1345/1997 de la secció tercera de la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya)

article 55. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 56. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el DL. 1/90, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 del DL. 1/90, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 57. Regulació paramètrica general

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

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes o mançanes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest Pla General estableix en el Capítol quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl



CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 58. Parcel·lació i reparcel·lació

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

article 59. Parcel·la

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

article 60. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, construïble, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 61. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 62. Fons de parcel·la

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

article 63. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.



CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

article 64. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m2st/m2sòl).

article 65. Coeficient d'edificabilitat complementari brut

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podran augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m2st/m2sòl).

article 66. Densitat màxima d'habitatges bruta

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

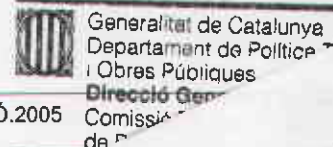
article 67. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m2). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc..) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 68. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 escala 1/2.000 i sèrie 4 a escala 1/1.000.
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures grafiat en els plànols de qualificació, desenvolupament i gestió de sòl a escala 1/2.000, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició



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

article 69. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 70. Rasant de carrer o vial

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

article 71. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

article 72. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial

article 73. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I D'ÚS
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2 (PB + 1)	7,00mts
3 (PB + 2)	10,00mts
4 (PB + 3)	13,00mts
5 (PB + 4)	16,00mts
6 (PB + 5)	19,00mts
7 (PB + 6)	22,00mts

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 105 d'aquestes Normes.

5. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des de el carrer.

6. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el cim de l'edifici

article 74. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

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

1. Edificis amb front a un sol carrer

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 60 cm. entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 60 cm., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 60 cm. per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal. En el cas que el tipus de parcel·la no tingui aquesta condició diferenciada respecte el front de

carrer, s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

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

En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació.

4. En el cas que l'edificació faci front a una zona verda i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per la zona verda i no per la del vial o carrer.

article 75. Nombre de plantes referit al carrer

- 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
- 2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.
- 3. L'esgotament del nombre de plantes màxim permès que s'assenyala en els plànols d'ordenació està condicionat per a l'amplada de la parcel·lació actual de forma que:

- Parcel·les amb front <6mts el nombre màxim de plantes és PB + 2

S'eximirà de l'anterior condició aquelles parcel·les que estiguin en alguna de les següents situacions:

- les parcel·les situades entre dos edificacions que tinguin, les dues, una alçada mínima de planta baixa i tres plantes pis
- les parcel·les que tinguin alguna de les parcel·les veïnes ja edificada, podran ajustar la seva alçada fins l'alçada d'aquesta construcció amb una planta més i sense sobrepassar l'alçada màxima permesa pel Pla General.
- en qualsevol cas i sempre que no es superi l'alçada màxima es permetran aquelles edificacions que tapin mitgeres existents, tractant la possible nova mitgera amb acabats materials de la qualitat d'una façana.

4. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer, definida entre façanes d'edificis, de forma que:

Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
< 8mts	2(PB + 1)	7,00mts
8 a < 10	3(PB + 2)	10,00mts
10 a < 15	4(PB + 3)	13,00mts
15 a < 20	5(PB + 4)	16,00mts
20 a < 30	6(PB + 5)	19,00mts
30 a	7(PB + 6)	22,00mts

5. De l'anterior condició s'exceptuen aquelles edificacions que es preveu la seva rehabilitació segons els criteris establerts en aquest Pla General o en l'ordenació posterior d'un sector de desenvolupament, i en aquelles edificacions que ocupin llocs singulars i oberts del territori o de la trama urbana i en els que una major alçada quedi justificada per la singularitat i significació de l'edificació o del lloc concret.

6. En els sectors industrials de desenvolupament el nombre de plantes màxim ve regulat en l'article o annex que fa referència a les condicions d'ordenació del sector..

article 76. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60cms) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació es compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 77. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el Pla General estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

4. En les edificacions amb front principal i front secundari, la condició que defineix la coberta inclinada sols s'aplicarà sobre el front principal, excepte en les parcel·les amb front principal superior a 9mts..

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 78. Fondària edificable

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

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.



3. La fondària assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, s'ha precisat d'acord amb l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals. Aquesta fondària es podrà ajustar en els següents casos:

a. Ortogonalització del fons. L'alineació del pati d'illa es podrà ortogonalitzar en una parcel·la respecte les seves mitgeres, a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.

b. Modificació de l'estructura de la propietat en les parcel·les situades en cantonada, resultat d'una reparcel·lació, agrupació de parcel·les o error de l'estructura parcel·lària del cadastre actual. En les cantonades, en les que els dos fronts tenen la condició de front principal (això és, que es permet el gir de l'edificació ocupant el 100% dels dos fronts) i en les que es produeixi una agrupació parcel·lària, la nova fondària màxima serà la següent :

- La que resulti de perllongar les fondàries assenyalades en les edificacions veïnes a la cantonada.
- En cap cas disminuiran les condicions de gaudiment del pati d'illa de cap parcel·la aliena a la nova agrupació parcel·lària
- La nova fondària edificable, en el cas en què en cada front de vial de la cantonada s'assenyalin alçades diferents, la fondària edificable del front de més alçada no podrà ser superior a 1,5 vegades l'amplada del carrer més estret.

c. Ampliació de la fondària d'una parcel·la situada enmig d'un front de carrer produïda per error en el parcel·lari del cadastre o per agrupació amb un altra parcel·la. En aquest cas la nova fondària edificable es podrà ajustar a la definida per les edificacions veïnes

4. L'ajust de la fondària previst en l'apartat anterior requerirà la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent estudi de detall, que reguli la nova edificabilitat reconeguda en els apartats anteriors, segons els criteris referents a afectació de veïns o complexitat de la volumetria resultant.

5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints

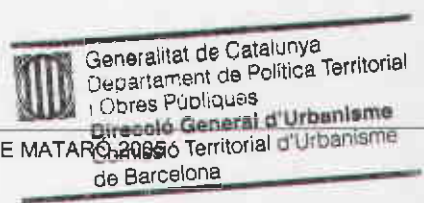
6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa, encara que per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent al front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 79. Pati d'illa

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

2. En els diferents patis d'illa establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.

3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:



TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I D'ÚS
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau 0.

b. Pati d'illa amb ocupació parcial (clau %). És aquell en el que es permet una ocupació parcial i condicionada del mateix. El pati d'illa amb ocupació parcial s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau %. Aquesta ocupació ve regulada d'acord amb el següent:

- S'admetrà una ocupació del pati posterior de parcel·la no superior al 20%. Aquesta ocupació permesa es situarà enganxada al cos principal i/o separada en el fons del pati posterior de parcel·la. En qualsevol dels dos casos anteriors, enganxada al cos principal o separada en el fons de la parcel·la, l'ocupació permesa en el pati posterior de parcel·la tindrà una fondària màxima de 3mts.
- En les parcel·les amb patis posteriors de parcel·la inferiors a 75m2 es permet una construcció en el pati d'illa de 15m2, que haurà de complir les condicions de localització descrites anteriorment.
- En les parcel·les en les que el pati posterior de parcel·la tingui una fondària inferior a 3mts, aquest pati posterior, es considerarà totalment edificable.

c. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o tamany de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau 1.

4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:

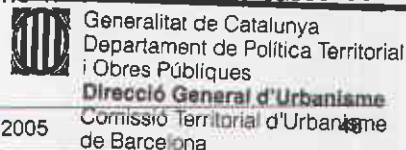
a. En els patis amb ocupació parcial clau % l'alçada màxima de la planta baixa permesa en el pati interior d'illa, serà la següent:

- Si és perllongació de la planta baixa, es mantindrà l'alçada d'aquesta i la coberta serà plana.
- Si és una construcció annexa situada al fons de la parcel·la, l'alçada màxima serà de 3,5mts inclosa tota la coberta. Aquesta coberta no serà transitible

b. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1), l'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana

c. En els tres tipus de patis d'illa es permet la construcció d'escales lleugeres que possibilitin l'accés des de la planta primera fins els nivells inferiors, existents en el pati interior d'illa. En els patis amb la clau % aquesta ocupació de les escales computarà a efectes d'ocupació màxima, podent-se sobrepassar els 3mts del fons dels elements auxiliars als patis.

d. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades a l'article 96.3) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa afrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de



desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45º, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà per a que la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn

e. Les construccions possibles en els patis d'illa han d'estar relacionades amb el cos principal d'edificació, tant a efectes d'accessibilitat com d'instal·lacions. No s'admeten habitatges o locals independents dins de l'espai del pati d'illa definit en l'anterior apartat 1.

5. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:

a. En els patis d'illa lliures d'edificació clau 0 no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte en els patis d'illa lliures d'edificació amb ordenació especial, que s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 0a. Els patis d'illa amb la clau 0a són, en general patis d'illa on el soterrani està permès donades les condicions de topografia del terreny o per facilitar la realització de l'aparcament en el subsòl.

Tanmateix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, s'identifiquen amb la clau 0v aquells patis posteriors de parcel·la en els que s'admet l'ús d'aparcament en el subsòl i s'estableix una servitud d'ús públic en la seva superfície.

b. En els patis amb ocupació parcial clau %, es permet l'ocupació en plantes soterrani de tot el pati d'illa, excepte en els patis amb ocupació parcial i ordenació especial, que s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau %a, en els que l'ocupació en soterrani no està permesa per tal de garantir l'existència i millora de la vegetació existent. Els patis d'illa amb la clau %a són, en general patis d'illa que tenen una significativa presència d'espècies arbòries en el seu interior.

c. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa

d. Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani, el nombre màxim de soterranis privats serà de 3 plantes. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen a aparcament i d'acord amb el que s'estableix per la regulació específica de l'ús d'aparcament establerta en aquest Pla General

e. Les plantes soterrani que es construeixin en el interior d'illa, excepte aquells en que es permet l'ocupació en planta baixa, s'executaran de forma que disposin d'un gruix de terres mínim de 60cms. a la part superior, que permeti la plantació de vegetació i de que tinguin la consideració de soterrani respecte a la rasant de les parcel·les col·lindants.

f. Totes les plantes soterrani permeses s'ajustaran al que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació i als paràmetres reguladors d'usos i activitats, regulats en aquest Títol II del Pla General.



SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 80. Solar

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

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

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

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

a Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.

b Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

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

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

article 81. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

article 82. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m²).

2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i Estudis de Detall, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,90mts.

4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

article 83. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

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

article 84. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

article 85. Densitat màxima d'habitatges neta

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

article 86. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes o en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà ser major per a les plantes soterrani tan sols quan s'indiqui específicament en cada zona o en els plànols d'ordenació.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.



article 87. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.
3. En els casos en que el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa d'aquestes Normes

article 88. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:
 - a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reclusa respecte la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.
 - b. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i tamany del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.
2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica que regula les esmentades condicions cal interpretar-la segons la definició establerta en les condicions establertes en el paràmetre de pati d'illa

article 89. Dimensions i mida de la parcel·la

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



article 90. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. Màx.
2 (PB + 1)	7,00mts
3 (PB + 2)	10,00mts
4 (PB + 3)	13,00mts
5 (PB + 4)	16,00mts
6 (PB + 5)	19,00mts
7 (PB + 6)	22,00mts

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 105 d'aquestes Normes.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.
8. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el cim de l'edifici

article 91. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.



article 92. Nombre de plantes referit a la parcel·la

- 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000
- 2. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'escalonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no sobrepassar el nombre màxim de plantes aparents establerts per a cada zona.
- 3. Es defineix com a nombre de plantes aparent en edificacions aïllades, el nombre de plantes que es materialitzen en l'alçat de l'edifici de més alçada. Aquest paràmetre relaciona directament l'edifici amb l'impacte visual que provoca quan es construeix en parcel·les en pendent.
- 4. El nombre màxim de plantes aparents serà aquell que resulti d'aplicar una planta més al nombre màxim de plantes permeses en cada zona.
- 5. Tanmateix, comptabilitzaran a efectes de nombre de plantes aparents:
 - a. Els murs de contenció en la línia d'alineació a carrer o vial o en l'interior de la parcel·la que superin l'alçada d'1 metre i que en l'alçat quedin a menys de 3 metres de diferència d'alçada respecte al cos principal de l'edifici.
 - b. Les plantes sotacoberta que creïn façana, amb una alçada superior a 1m.
- 6. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- 7. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

article 93. Planta baixa referida a la parcel·la

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

article 94. Separacions mínimes

- 1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
- 2. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions,

excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la (En les zones industrials les rampes i els soterranis mantindran la separació respecte els límits de les parcel·les establerts en cada zona)

3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

article 95. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
 - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produïxi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
 - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
 - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
 - e. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 metres dels quals només la meitat inferior podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.
 - a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
 - b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2 m. dels quals 1,8 m. podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.
3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
 - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
 - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,8 m. i podran ésser opaques.
 - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana.

article 96. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no

transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

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

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b. Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques 3 m. per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,5mts per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 76.1 i 76.2 d'aquestes Normes.

b. Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les afrontades per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,5mts, s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

c. Excepcionalment, quan la topografia de l'illa i les cotes naturals del terreny dels patis ho justifiqui, a través d'un Estudi de Detall, es podrà situar el nivell del pati d'illa per sota dels nivells determinats en els punts a) i b) anteriors. En aquest cas, la part de planta per sota de la que tingui la condició de planta baixa, segons les determinacions de l'article 76, que resulti tenir el terra a ± 1 mt del nivell del pati d'illa, comptabilitzarà, en la seva part habitable, un 50% a efectes d'edificabilitat

article 97. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la Unitat Mínima de Projecte té una doble finalitat: per una part, en els edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau UMP.

2. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme⁵⁴
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent al tractament de façanes.

5. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari i que aquest Pla General reconeix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, amb la determinació de "UMP", el projecte presentat tindrà la consideració de Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.

6. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de Detall.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 98. Posició de l'edificació

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

2. Atenent a les diferents zones establertes en el Pla General la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

- a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
- b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
- c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.



article 99. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. Les construccions auxiliars no podran constituir mai un element independent de les principals.
4. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
5. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar adossat al mateix mur l'edificació auxiliar. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
6. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

article 100. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
 - a. La planta baixa no podrà desdoblar-se i tindrà una alçada lliure màxima de 4,5mts. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada. La condició anterior no serà d'aplicació per les edificacions industrials de les zones 2e i 2f
 - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari serà de 2,7mts. per a les zones de l'edificació unifamiliar aïllada i per a les fileres i de 3,5mts. per la resta de les tipologies.
3. No s'admet la planta entresòl, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
4. Si la normativa específica d'una nova zona admet la construcció d'entresols, aquests hauran d'acomplir les següents condicions:
 - a. Se separen, com a mínim, 3 m. del pla de la façana amb front a la via pública.
 - b. La seva superfície comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat.



- c. El seu ús vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
 - d. L'alçada mínima serà de 2,5 m.
5. En els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest Pla General i que s'han de mantenir o respectar. La identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 101. Planta soterrani

- 1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
- 2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni residència.
- 3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
- 4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells equivalent a nou metres (9mts) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per a l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20mts. per a garatges-aparcament i 2,5mts per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,0mts. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
- 5. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.
- 6. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

article 102. Plantes pis

- 1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
- 2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,5 m., mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.



article 103. Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla:
3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30 %.
4. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

article 104. Planta sotacoberta

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la planta coberta, essent l'últim forjat real.
2. En els edificis a partir de 4 plantes (PB+3) la planta sotacoberta, en cas de ser possible, es situarà immediatament per sota de l'arrencada del pla inclinat de la teulada.
3. En els edificis de 3 plantes (PB+2) o menys, la planta sotacoberta es situarà dins del marge de l'alçada reguladora màxima. En les zones 1a i 1b i en els edificis catalogats de nivell A i B, la posició de la planta sotacoberta vindrà condicionada a la posició de les plantes pisos en relació a la protecció de la composició de les façanes a que son condicionats. En cap cas, la distància entre el sobre de la planta sotacoberta i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà els 90cms.
4. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
 - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
5. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90mts computaran a efectes d'edificabilitat.

article 105. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a. El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima d'1mt.

b. Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.

c. Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici però amb un pendent de coberta de 45 % i separats 3 metres dels plans de façana.

5. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc.

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

article 106. Regles sobre mitgeres

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

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

3. En el cas que la diferència d'alçades, entre dos fronts que facin cantonada i que tinguin condició de fronts principals, sigui superior a dues plantes, i el canvi d'alçada coincideixi o estigui proper a la mitgera, la fondària de l'edificació més alta es retirarà el necessari per garantir una separació mínima de 3 metres entre el cos de més alçada i la línia de mitgera, amb la finalitat de permetre l'obertura de finestres i el seu tractament de façana.

4. En els solars en els que el Pla General estableix l'obligació de construcció de tot el front de la façana sobre l'alineació de vial i que la mitgera o lateral de l'edificació limita amb un pati d'illa o amb un solar d'edificació separada dels límits laterals, s'estableix la condició de que a partir del tercer pis l'edificació es separarà una distància mínima de 3mts.

article 107. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i els correguts entre plans límits de vol, en plantes pis. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos es de tres metres i mig, 3,5mts, respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en que l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial

3. S'estableixen els següents tipus:
 - a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.
 - b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
 - c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1 metre. de les mitgeres.
5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però sí, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades
6. Si les normes específiques de cada zona no regulen els cossos sortints, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:
 - a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
 - 1/15 de l'amplada del carrer
 - en tots els casos no sobrepassarà de 1,20mts.
 - l'amplada de la voravia, descomptats 40cms.
 - 60cms. en les zones 1a i 1b pels cossos oberts i 40cms. pels tancats i semitancats.
 - b. Longitud màxima de vol: Longitud de la façana menys 2 metres corresponents a la distància mínima d'1 metre als veïns, a excepció de les zones 1a i 1b que serà de 3/5 de la longitud de la façana i respectarà la composició de les façanes del carrer.
 - c. Superfície màxima de vol: és el producte de la longitud màxima de vol multiplicat pel vol màxim, aplicat independentment per a cada una de les façanes.
 - Cossos sortints tancats o semitancats: en tots els casos serà la meitat de la superfície dels cossos sortints oberts.
 - En el cas que una façana compagini cossos oberts i cossos tancats o semitancats, la superfície d'aquests serà la meitat de la superfície dels cossos oberts hipotètics restants, una vegada s'han restat els cossos oberts de la façana.
7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60cms
8. Les ordenances d'edificació que es tramitaran posteriorment a aquest Pla General podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

article 108. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.



3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
 - a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
 - b. Es prohibeixen en voreres de menys de 80 cm.
 - c. Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions:
 - 1/50 de l'amplada del vial.
 - 1/10 de l'amplada de la vorera.
 - 15 cm.
4. Les condicions de vol per a les cornises de la coberta són les següents:
 - a. S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
 - b. Poden ocupar tota l'amplada de la façana amb un vol màxim de 0,45mts per carrers de menys de 20mts d'amplada i fins 0,90mts en la resta dels carrers.
5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no podran volar respecte el pla de façana, justificaran la seva integració en el conjunt de la façana i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants

article 109. Patis de llum

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.
2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.
3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims que aquí s'estableixen.
4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminuïxin les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.
5. Les condicions mínimes per als patis de llum són les següents:
 - a. S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre tangent a les seves cares.
 - b. Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

Plantes	Superfície
1. (PB)	8 m ²
2. (PB+1)	8 m ²
3. (PB+2)	10 m ²

4. (PB+3)	12 m2
5. (PB+4)	14 m2
6. (PB+5)	16 m2
7. (PB+6)	18 m2
Més de 7. (>PB+6)	20 m2

6. Poden crear-se patis mancomunats entre 2 finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

article 110. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de Mataró (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públics...)
4. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.
5. Els elements tècnics que afectin a la façana sol·licitaran la llicència corresponent i s'integraran en el conjunt de l'edifici

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 111. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable

1. L'ordenació de l'edificació en el Sòl No Urbanitzable es regula en aquest Pla General a partir de:

- Els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable definits en els articles 189 i següents de la secció Primera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Les condicions generals de les construccions i dels usos en el Sòl No Urbanitzable establerts en els articles 202 i següents de la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Els paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable definits en el present capítol i detallats en cada zona.

2. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es regulen en el present capítol referits a:

- Paràmetres referits a la finca . Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de Sòl No Urbanitzable, que anomenem finca .
- Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions propiament dites a l'interior d'una finca .
- Paràmetres referits al ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. Es determina de forma general pel conjunt del municipi, en el Capítol Cinquè d'aquest Títol.

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA.

article 112. Finca

És la porció de Sòl No Urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

article 113. Finca mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal definida a cada zona. Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.

2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granges). En aquest cas, no es considerarà edificació les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'Octubre de 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

3. En la zona de valor agrícola clau 7, amb independència de quina sigui la unitat mínima de conreu, la finca mínima a efectes d'edificació d'habitatge rural en àrees de regadiu es fixa en



2Hes, ja que en aquest cas la unitat mínima de conreu es massa reduïda pel destí d'habitatge.

4. Per obtenir la condició de finca mínima en les zones qualificades d'agrícoles, clau 7 d'aquest Pla General, excepcionalment i justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44, 3er del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'assolir la superfície mínima establerta, sempre i quan la finca sobre la que es pretengui construir tingui una superfície mínima de 4.000 m² i la resta de finques siguin inscrites al registre de la propietat com a ineducables

article 114. Adaptació topogràfica del terreny

1. Les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes d'anivellació no serà superior a 3mts. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.
- b. En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2mts

article 115. Tanques

1. Les tanques es situaran respectant el que es defineix en el títol V d'aquest Pla General sobre la regulació dels sistemes i en especial, el que s'estableix per la xarxa viària, claus Ct i Cr, i en el sistema hidrològic, clau H.
2. Les tanques de les finques es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen
3. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals

article 116. Sòl lliure de la finca

1. Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.
2. En la zona de protecció de l'habitatge rural, clau 4e2 d'aquest Pla general, i dintre del sòl lliure de la finca, es defineix un àmbit, anomenat espai de protecció, sobre el que s'estableixen unes condicions especials d'edificació i ús, atenent a la vinculació d'aquest espai respecte l'edificació d'interès arquitectònic, que envolta. Aquest espai de protecció s'identifica en els plànols amb la clau "ep".



article 117. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca .

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

article 118. Unitat d'explotació productiva

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal
2. Les divisions existents entre propietats al interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, es consideraran inexistents a efectes de separacions mínimes que tindrien de respectar les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 119. Tipus d'edificacions

1. El tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable són les següents:
 - a. Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural
 - b. Noves edificacions destinades a habitatge rural
 - c. Magatzems
 - d. Granges
 - e. Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes



3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa l'art.22 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya de 30 de març i garantiran que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret 35/1990 de 30 de gener sobre l'unitat mínima forestal

article 120. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació al interior de la finca .
2. En el Sòl No Urbanitzable la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els establerts en cada zona.
3. Tanmateix la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos del Sòl No Urbanitzable: les proteccions de les línies elèctriques d'Alta Tensió que creuen el Sòl No Urbanitzable, les servituds de pas o de reg existents entre diferents finques, etc...

article 121. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
 - a. La naturalesa pròpia del límit (sistema viari, claus Ct i Cr; sistema hidrològic, clau H; sistema marítim clau M; sistema Ferroviari, clau F; divisions entre finques....)
 - b. El tipus d'edificació concret (Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural; noves edificacions destinades a habitatge rural; magatzems; granges i instal·lacions pel conreu protegit)

article 122. Edificabilitat màxima

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

article 123. Volum edificable màxim d'un edifici

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

article 124. Ocupació màxima d'una finca

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima es regula segons un percentatge màxim establert en cada finca de les

diferents zones del Sòl No Urbanitzable.

article 125. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.
2. És mesurarà verticalment en tot el contorn de l'edificació, inclosa la coberta en el cas de coberta inclinada, i tan sols podrà ser sobrepassada per elements tècnics de les instal·lacions.
3. El nombre de plantes màxim és el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona i segons el tipus de construccions.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. Màx.
1 (PB)	6,00mts
2 (PB + 1)	9,00mts

article 126. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el Sòl No Urbanitzable. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el que estan ubicades.
3. De forma particular les construccions noves properes a d'altres incloses en el catàleg, aquestes mateixes del catàleg, les situades en la zona 4e i les que es vulguin edificar en llocs immediats a un entorn natural de notable valor paisatgístic vetllaran de forma particular la seva integració arquitectònica
4. L'incompliment de les condicions generals i especials dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

article 127. Altres paràmetres

En la resta de paràmetres que afectin a l'edificació pròpiament dita (planta baixa, planta pis, planta soterrani, planta coberta etc...) i d'acord amb la condició d'edificacions del Sòl No Urbanitzable, s'aplicaran les determinacions dels paràmetres d'edificació referits a l'edificació establerts en el Capítol anterior d'aquest mateix Títol



CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 128. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla General i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El Pla General atenent a la diferent funció urbanística classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El Pla General atenent al diferent grau de permissibilitat classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El Pla General atenent a les diferents activitats classifica els usos d'acord amb l'ordenança municipal corresponent d'activitats mercantils, industrials i econòmiques de l'Ajuntament de Mataró.
- d. Segons el domini. El Pla General segons aquest criteri diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 129. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla General estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (Pla Parcial, Pla Especial, etc...) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial general, sector industrial, sector residencial amb edificació oberta, sector residencial amb edificació aïllada, etc...) i pels sistemes en el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Habitatge.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Hotel·ler, comercial, Oficines i serveis, restauració i recreatiu.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Magatzems i industrial.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Habitatge rural, agrícola, pecuari i forestal.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari, aeri i marítim.
6. Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió..., i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural, esportiu, administratiu,

serveis tècnics, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 130. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla General estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Habitatge: són els que es refereixen a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar.

a. Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.

b. Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

2. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa finca o unitat mínima).

3. Hotel·ler: el destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

4. Comercial: comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i tamany de la superfície comercial el Pla General estableix la següent classificació:

a. Comerç petit: és aquell destinat a la venda o prestació de serveis en detall i que la seva superfície total construïda no supera els 600 m².

b. Comerç mitjà: és aquell, destinat a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs i que la seva superfície total construïda és major de 600 m² i menor de 3.000m², amb una superfície destinada a la venda inferior a 2.500m².

c. Comerç gran: és aquell destinat a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs i que la seva superfície total construïda es superior a 3.000m² i una superfície destinada a la venda superior a 2.500m².

5. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

6. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

8. Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

9. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació



que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla General, s'ajustarà al que estableix la "ordenança municipal de les activitats mercantils, industrials i econòmiques", pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el Pla General estableix la següent diferenciació

- a. Indústria tipus I: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn.
 - b. Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per a les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
 - c. Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que per a les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
10. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.
 11. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
 12. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.
 13. Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religió, no incloses en l'ús educatiu.
 14. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.
 15. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.
 16. Serveis tècnics: Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
 17. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.
 18. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
 19. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Mataró, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació de tipus familiar.
 20. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985 de 13 de juny,

d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

21. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

article 131. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla General estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla General estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 132. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla General, atenent a les diferents activitats dels usos, els classifica d'acord amb la ordenança municipal corresponent d'activitats mercantils, industrials i econòmiques de l'Ajuntament de Mataró.
2. En general es consideren compatibles amb totes les zones del Sòl Urbà totes aquelles activitats que l' "Ordenança municipal sobre activitats mercantils, industrials i econòmiques" de l'Ajuntament de Mataró defineix com a activitats no classificades, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla General per a cada zona, subzona o sistema.
3. La regulació més detallada dels usos segons la seva activitat es realitza en la secció tercera d'aquest mateix capítol de les Normes.

article 133. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.



4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 134. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Urbanitzable, els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que el Pla General defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable el Pla General regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

article 135. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla General. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla General.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla General. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla General. Malgrat això, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla General.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el Sòl Urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos compatibles amb el Pla General.
 - Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el Sòl Urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el Sòl No Urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla General.



article 136. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2) del DL. 1/90. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 137. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present Pla General estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regula en l'"Ordenança municipal de les activitats mercantils, industrials i econòmiques" de l'Ajuntament de Mataró.
4. Per a la qualificació de les activitats com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Decret 2414/1961 del 30 de Novembre) així com les corresponents ordenances municipals.

article 138. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat vé determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.

article 139. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la



legislació sectorial vigent i en l'ordenança corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de les ordenances municipals corresponents, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 140. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els Plans Parcials, en el Sòl Urbanitzable, i els Plans Especials, en el Sòl Urbà i No Urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla General.

2. En el Sòl Urbanitzable Programat seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent en els art.7 del R.P.U., 23 i 25 del D.L.1/90, i 29 del R.M.A.

article 141. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places



d'aparcament.

4. Mitjançant Plans Especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla General.

5. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vénen regulades en l'ordenança vigent sobre aparcaments de la ciutat de Mataró i l'ordenança de les activitat econòmiques industrials i mercantils, així com allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

article 142. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla General determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:

a. En Sòl Urbà:

- Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 105 m2.
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 105 m2 i menor o igual a 150 m2 de superfície construïda.
- Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m2 de superfície construïda.

b. En Sòl Urbanitzable:

- S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m2 de sostre potencial.

2. Comercial: Una plaça per a cada 50 m2 o fracció de superfície construïda.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m2 o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

- a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions
- b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions
- c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions

5. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

6. Industrial: Una plaça per a cada 150m2 o fracció de superfície construïda

7. Magatzems: Una plaça per a cada 300m2 de superfície construïda.

8. Dotacions cíviques i usos culturals:

- a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc.: una plaça per a cada 100 m2 de superfície construïda en establiments de més de 1500 m2 de superfície construïda.

9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

- 10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
- 11. En els sectors de desenvolupament i execució del sòl urbà d'aquest Pla General, el nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos, serà incrementat en un 30% respecte l'assenyalat en aquest article.
- 12. En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60m2 construïts.

article 143. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes tamany

- a. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- b. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà refusar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb els tres soterranis.
- c. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.



TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 144. Funció i contingut social de la Propietat del Sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

article 145. Contingut de la Propietat del Sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'Ordenament urbanístic, per aquest Pla General i el planejament que el desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl establertes en aquest Pla General.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 146. Règim urbanístic del Sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'art. 23 del DL. 1/90 i l'art. 19 del R.P.U. es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl.

article 147. Classificació del sòl

1. El Pla General classifica el sòl del terme Municipal de Mataró, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 113 i següents del DL. 1/90, en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable (SNU); diferenciant dins del Sòl Urbanitzable entre el Sòl Urbanitzable Programat (SUP) i el Sòl Urbanitzable No Programat (SUNP). Així mateix, dins del SUP, s'estableix un règim especial per aquells sòls que ja disposen de planejament derivat aprovat definitivament, però no executat, que s'anomena Sòl Urbanitzable amb Planejament Derivat aprovat definitivament (SUPA).

2. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol d'ordenació sèrie 1, Règim jurídic del sòl a escala 1/10.000.

3. La regulació de cadascuna de les classes de sòl s'estableix al Títol IV - Classificació del Sòl- d'aquestes Normes Urbanístiques.

article 148. Qualificació del Sòl

1. El Pla General qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en cada fitxa normativa, en relació a la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000, i més concretament, als plànols de la sèrie 4 a escala 1/1000.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol V - Qualificació del Sòl- d'aquestes Normes Urbanístiques.



TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ. SU

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 149. Definició

1. El Pla General classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sols ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

article 150. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del SU, zones i subzones, sistemes i Unitats d'Actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2000.
2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 4 a escala 1/1000.
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol V sobre Qualificació del sòl, per l'execució i el desenvolupament del SU s'assenyalen i delimiten Unitats d'Actuació i Plans Especials. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades Unitats d'Actuació i Plans Especials es detallen en els annexes normatius que s'adjunten a la present normativa.

article 151. Regulació del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes i annexes Normatius, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats.
2. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà es determinaran en la corresponent regulació de cada àmbit o sector i, tindran l'extensió que disposa l'article 120 del DL. 1/90.



SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 152. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla General són d'aplicació immediata.
2. Malgrat això, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en aquelles àrees delimitades per aquest fi en els plànols d'ordenació sèrie 3, escala 1/2.000 i sèrie 4 a escala 1/1000, respectivament.
3. Aquest Pla General preveu diferents tipus de sectors a desenvolupar mitjançant Planejament Especial:
 - a. Sectors de transformació i reestructuració urbana
Compren aquells sòls en els quals el Pla General preveu la seva transformació i reestructuració urbana mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) amb la localització estratègica de nous espais lliures, equipaments i edificacions.
 - b. Sectors de millora urbana
Compren aquells sòls en els quals el Pla General preveu, genèricament, la seva millora de la qualitat ambiental mitjançant un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) amb finalitats i objectius concrets diversos, segons les condicions particulars de cadascun dels àmbits delimitats
3. Tanmateix, aquest Pla General preveu uns Sectors de desenvolupament potencial del sòl urbà, en els que estableix un règim transitori especial per les edificacions i activitats existents, i a la vegada es defineixen les condicions urbanístiques que han de regir en el moment de desenvolupar-se la nova ordenació potencial. Els tipus de sectors de desenvolupament potencial en sòl urbà són:
 - a. Sectors de remodelació
Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per instal·lacions industrials, en general compatibles amb l'ús residencial, en relació als quals, el Pla General, preveu la seva potencial transformació a usos residencials, mitjançant un Pla Especial de Reforma interior
 - b. Sectors de reindustrialització
Comprèn els sòls actualment ocupats per grans indústries o grans conjunts industrials, en relació als quals, el Pla General preveu la seva potencial reestructuració per a usos productius i industrials que garanteixin l'estabilitat de la indústria urbana i del teixit productiu dels indrets on estan ubicades les esmentades indústries, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior
4. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant la tramitació de Plans Especials per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradiguin les seves Normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. En qualsevol cas, els Plans Especials de Reforma Interior hauran de contenir, si és el cas, la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.
6. Així mateix, es podran formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a



la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en el Pla, d'acord amb el que estableixen els arts. 26 del DL. 1/90 i 65 i 66 del R.P.U, i l'article 13 d'aquestes Normes Urbanístiques.

article 153. Classificació i definició dels Sectors de desenvolupament en Sòl Urbà

1. D'acord amb l'article anterior, aquest Pla General classifica els sectors de desenvolupament en sòl urbà, en els següents tipus:

a. Sectors de transformació i reestructuració urbana

Comprèn sectors de la ciutat consolidada sense activitats o ocupats per activitats industrials, localitzats en espais estratègics del model de ciutat definit en aquest Pla General o en una situació d'incompatibilitat o fortament condicionat respecte l'ús residencial del seu entorn. En aquests sectors el Pla General determina la seva gradual transformació, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial (PE) o Pla Especial de Reforma Interior (PERI), segons la finalitat que es requereixi en cada cas.

Els sectors de transformació i reestructuració urbana a la vegada s'agrupen normativament en dos tipus diferents, atenent a raons objectives de posició urbana i de dificultat de transformació:

Sectors de transformació i reestructuració urbana tipus I:

PE Ronda Barceló

PERI 02 Sector Cafè de Mar

PERI 05 Sector Marina de Llevant

Sectors de transformació i reestructuració urbana tipus II:

PERI 01 Sector Camí Ral - President Macià

PERI 03 Sector Can Llinàs

Els sectors de transformació i reestructuració urbana tipus I, es desenvoluparan amb un índex d'edificabilitat bruta de 1,8 m² sostre/m² sòl. Els sectors de transformació i reestructuració urbana tipus II, es desenvoluparan amb un índex d'edificabilitat bruta de 1,5 m² sostre/m² sòl.

b. Sectors de millora urbana

Comprèn sectors de la ciutat consolidada en els que el Pla General determina la redacció d'un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) amb objectius i finalitats comuns, en el conjunt de tots els sectors, destinats genèricament a la millora urbana i de la qualitat ambiental, i particulars, en cada sector, atenent a les condicions pròpies de cada àmbit delimitat.

Els sectors de millora urbana són els següents:

PEMU 01 Sector La Bòbila

PEMU 02 Sector La Llàntia

PEMU 03 Sector La Presó

PEMU 04 Sector Cercle Catòlic

PEMU 05 Sector Lepanto – Churruca



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PEMU 06 Sector Can Cruzate

PEMU 08 Sector L'Anxaneta

PEMU 09 Sector Vista Alegre

2. Les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir els Plans Especials que es redactin per a cadascun dels sectors abans relacionats, així com, en aquests casos en que es preveu, l'ordenació normativa del Sector que es tracti, es defineixen en el Annex Normatiu 1 Desenvolupament del Sòl Urbà. Plans Especials de Reforma Interior (PERI) i Annex Normatiu 2 Desenvolupament del Sòl Urbà. Plans Especials de Millora Urbana (PEMU).

3. Les fitxes normatives corresponents a cada Sector, incloses en els Annexes Normatius 1-2 i 3, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans Especials que corresponguin, regulen els aspectes següents:

- a. Àmbit.
- b. Objectius.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús.
- d. Condicions de gestió i execució.
- e. Règim transitori d'edificació i usos.

4. Les determinacions fonamentals de l'ordenació dels Sectors enumerats als apartats 1 i 2 d'aquest article, es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie 4, Ordenació detallada del Sòl Urbà a escala 1/1.000. Aquelles determinacions que tenen un caràcter merament indicatiu també es grafien, posant però, les claus dels sistemes i de les zones entre parèntesis.

article 154. Sectors de Desenvolupament Potencial del Sòl Urbà.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 3 de l'article 152 d'aquestes Normes, aquest Pla General defineix uns sectors de desenvolupament potencial en sòl urbà que es classifiquen en els següents tipus:

a. Sectors de remodelació

Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per edificis i activitats industrials, en relació als quals el Pla General preveu la seva potencial transformació a usos residencials, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior. La potencial transformació als usos residencials esmentats, resta condicionada temporalment a la legalitat de les activitats instal·lades i al grau de compatibilitat de les mateixes respecte l'ús general residencial dominant en el seu entorn. En aquest sentit, el condicionament temporal assenyalat afecta al règim transitori susceptible d'aplicació a les edificacions i activitats instal·lades

El seu potencial i futur desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial el qual haurà de complir les condicions i determinacions establertes de forma genèrica a l'article 317 del Títol V d'aquestes Normes i específicament per cada sector el que es defineix en l'Annex Normatiu 3 Desenvolupament potencial del sòl urbà. Sectors de remodelació zona 5. Aquests sectors, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 317 d'aquestes Normes són:

5-01 Sector Girona - Vallès



TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

- 5-02 Sector Salesians - Ferrer Dalmau
- 5-03 Sector Prat de la Riba - Floridablanca
- 5-04 Sector Colón - Toló
- 5-05 Sector Maresme - Toló
- 5-06 Sector Ferrer i Clariana
- 5-07 Sector Madoz - Antoni Puigblanch

b. Sectors de reindustrialització

Comprèn els sòls actualment ocupats en majoritàriament per grans indústries o grans conjunts industrials, en relació als quals, el Pla General, preveu la seva potencial reestructuració per a usos productius i industrials. La gran superfície, el tipus d'activitats desenvolupades i la seva posició al interior de la ciutat consolidada fan necessari establir les condicions urbanístiques a les que s'hauran d'ajustar les noves edificacions i activitats en el cas de substitució de les actuals. Les finalitats d'aquests sectors són: en primer lloc garantir l'existència i estabilitat d'un teixit productiu al intern de la ciutat consolidada i en segons lloc determinar les condicions d'edificació i esponjament del teixit que hauran de regir en el cas de cessament o trasllat de l'actual activitat productiva o industrial tot establint les cessions mínimes de sòl a aportar al servei del sector o de la ciutat en general

El seu potencial i futur desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial el qual haurà de complir les condicions i determinacions establertes de forma genèrica a l'article 302 del Títol V d'aquestes Normes i específicament per cada sector el que es defineix en l'Annex Normatiu 4 Desenvolupament potencial del sòl urbà. Sectors de reindustrialització zona 2b. Aquests sectors, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 302 d'aquestes Normes són:

- 2b - 01. Sector Isaac Peral
- 2b - 02. Sector PEGASO
- 2b - 03. Sector Fàbregas i de Caralt
- 2b - 04. Sector Prim - Goya
- 2b - 05. Sector Can Clement - Marot
- 2b - 06. Sector Can Gassol

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.

article 155. Execució del Pla en Sòl Urbà.

1. En sòl urbà, l'execució del Pla General i dels Plans Especials que el desenvolupin es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau, per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

2. Aquest Pla conté la delimitació de les Unitats d'Actuació, precisant-ne les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes Unitats d'Actuació serà el de Compensació o aquell altre que defineixi la fitxa corresponent a cada Unitat d'Actuació inclosa a l'Annex Normatiu 5 - Execució del Sòl Urbà - Unitats d'Actuació (UA)-, sense perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon o Unitat d'Actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de compensació, d'acord amb el que preveu l'art. 169.5) del DL. 1/90.

3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vials.

L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes pel Pla.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió obligatòria i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

En tots els altres supòsits, el cost de l'expropiació de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per a l'obra.

article 156. Unitats d'Actuació

1. El Pla General delimita diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquestes Unitats d'Actuació venen grafiades en el plànol d'ordenació sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl., escala 1/2.000.

3. Cadascuna de les Unitats d'Actuació definides per aquest Pla General vénen regulades en les fitxes normatives que s'adjunten a l'Annex Normatiu 5 - Execució del Sòl Urbà- Unitats d'Actuació (UA)-, i en defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: La superfície i els límits que abarca la Unitat d'Actuació.
- b. Objectius: S'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús. S'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada Unitat d'Actuació i els usos compatibles.



TÍTOL IV CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBA

- d. Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla General determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.
- e. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 157. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el Pla General declara com aptes per ser urbanitzats.
2. El sòl urbanitzable que aquest Pla General classifica, s'inclourà dins d'una de les categories següents:
 - a. Sòl Urbanitzable amb Planejament Aprovat, SUPA: comprèn aquells sòls que està previst que s'incorporin al procés d'urbanització i que ja disposen de planejament específic aprovat definitivament, que aquest Pla General incorpora per a que siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes.
 - b. Sòl Urbanitzable Programat, SUP: comprèn aquells sòls que es preveu urbanitzar segons el programa d'Actuació del Pla General.
 - c. Sòl Urbanitzable No Programat, SUNP: comprèn aquells sòls que podran ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació dels Programes d'Actuació Urbanística corresponents.

article 158. Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable

1. Aquest Pla delimita el Sòl Urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie 1, Règim jurídic del sòl a escala 1/10.000.
2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa als plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 mitjançant la delimitació de sectors.
3. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 159. Regulació del Sòl Urbanitzable

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla el regularan les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents Plans Parcials que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del sòl urbanitzable s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes
Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran a cada Pla Parcial i tindran com a mínim, tal i com s'especifica a l'article 11 d'aquestes Normes, l'extensió següent:
 - a. El sòl destinat als sistemes.
 - b. El 10% de l'aprofitament mitjà del sector.



article 160. Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el Pla General estableix en la regulació concreta de cada sector del Sòl Urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.
2. L'aprofitament mitjà de cada sector coincideix amb el seu coeficient d'edificabilitat brut.
3. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà. El Pla Parcial, o en el seu cas, el programa d'Actuació, determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.
4. D'acord amb l'art 215.4 del DL 1/90 en l'execució dels programes d'actuació urbanística, la cessió del 10 per cent de l'aprofitament mitjà es podrà substituir per les majors obligacions que a tal efecte s'estableixen en aquest Pla General.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT. SUPA

article 161. Definició

1. Inclou aquells sectors que està previst que s'incorporin al procés d'urbanització i que ja disposen de planejament específic aprovat definitivament, que aquest Pla General incorpora per a què siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes.
2. Atenent a la figura de planejament que s'ha previst per a desenvolupar el sector, es diferencien bàsicament dos tipus d'àmbits: aquells que es desenvoluparan segons les directrius d'un Pla Parcial i que estan fonamentalment orientats a la implantació de nous assentaments residencials, i aquells que depenen de les determinacions de Plans Especials i que desenvolupen sectors d'equipaments i serveis públics i privats.

article 162. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat amb Planejament aprovat definitivament.

1. D'acord amb el previst a l'apartat 3 de l'art. 10 d'aquestes Normes Urbanístiques, aquells sectors classificats com a Sòl Urbanitzable Programat que disposin de Pla Parcial o Especial aprovat definitivament amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla, no requeriran l'elaboració d'un nou Planejament derivat, incorporant aquest Pla General les determinacions d'aquests Plans Parcials i Especials que s'enumeren a continuació.
2. Els sectors de desenvolupament en Sòl Urbanitzable amb planejament actualment ja aprovat definitivament i que aquest Pla General recull són els següents:
 - Pla Parcial Torrent de les Valls
 - Pla Parcial Roques Albes
 - Pla Parcial Parc Central
 - Pla Especial Cirera Nord
 - Pla Especial Can Soleret

La delimitació de l'àmbit que abasten aquests Plans ve grafiat en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2000 d'aquest Pla General.

3. La regulació d'aquests sectors, els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, d'edificació, ús i gestió determinats en els Plans Parcial i Especials aprovats definitivament, s'han incorporat a aquest Pla General i es defineixen en els articles 163 i següents d'aquestes Normes Urbanístiques.

4. En aquells supòsits en els que aquests Plans hagin estat legalment modificats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, aquestes Modificacions aprovades definitivament s'incorporaran al present Pla amb caràcter normatiu, substituint en allò que modifiquen les determinacions incorporades en aquestes normes que provenen dels Plans Parcial o Especials enumerats a l'apartat 2 d'aquest article. En qualsevol cas les modificacions que es puguin realitzar en aquests sectors s'ajustaran a les determinacions que s'estableixen en els articles següents. La modificació d'aquestes determinacions comportarà la corresponent modificació puntual del Pla General.

article 163. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Programat amb planejament Aprovat definitivament

1. En el Sòl Urbanitzable Programat amb planejament Aprovat definitivament (SUPA) l'execució del sector que defineixi el Planejament derivat aprovat es portarà a terme per Polígons d'acord amb el que es determina als articles següents i pel sistema d'actuació definit així mateix en cada cas.

2. En aquells casos en que el Sistema d'Actuació fixat és el de compensació, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris per a que constitueixin la corresponent Junta de Compensació no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el Sistema d'Actuació.

3. Tanmateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització en els terminis previstos per aquest Pla General, facultarà a l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'article 80.3 i 80.4 del DL 1/1990.

4. Serà de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls previstos per a cada sector als articles següents i definits en els plànols de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000.

article 164. SUPA. Sector Torrent de les Valls

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre la Variant de la N-II, la carretera de Cirera, la Ronda Joan Peiró, La Ronda Dr. Turró, el Torrent d'En Boada, i els carrers Canet, Blanes i Galícia.

b. La superfície del Sector delimitat als plànols 4.15, 4.16, 4.27, i 4.28 a escala 1/1.000 és de 183.136 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector al voltant del nou eix viari de l'Avinguda Europa i de l'Enllaç III de la Variant de la N-II, entre els barris de la Llàntia i Cirera, amb usos residencials i d'equipaments privats, que configuren una nova façana urbana de la nova porta nord de

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Mataró.

- b. Creació d'un parc lineal al voltant del tronc central de l'Avinguda Europa.
- c. Creació d'un parc lineal al voltant de la Ronda Joan Peiró.
- d. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments entre la Variant de la N-II i el barri de la Llàntia.
- e. Determinar la cessió dels terrenys necessaris per urbanitzar la totalitat de l'Avinguda Europa.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,4 m2sostre/m2sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta serà de 30hab/ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	30%
	Equipaments	8%
	SÒL PÚBLIC mínim	63%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	—
	Terciari	—
	SÒL PRIVAT màxim	37%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- Manteniment de l'estructura general viari del sector determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.
- Creació d'un parc lineal al voltant del tronc central de l'Avinguda Europa, i la creació d'un parc lineal al voltant de la Ronda Joan Peiró determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.
- Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments entre la Variant de la N-II i el barri de la Llàntia determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.
- Reconeixement dels equipaments comercials existents.

4. Condicions de gestió.

- a. El Pla Parcial establirà la delimitació poligonal que garanteixi el desenvolupament del sector delimitat. Es determinarà com a sistema d'actuació el de cooperació.
- b. La distribució de beneficis i càrregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector pel que fa a la distribució del sòl.
- c. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, s'exceptuarà la urbanització del tronc central de l'Avinguda Europa que anirà a càrrec

del MOPTMA.

article 165. SUPA. Sector Roques Albes

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats entre la Ronda Roca Blanca, els carrers Sant Sebastià i Nou de la Mercè, La Ronda Dr. Turró, el Torrent d'En Boada, i el carrer Canet.
- b. La superfície del Sector delimitat als plànols 4.14, 4.15 i 4.16 a escala 1/1.000 és de 146.750 m2.

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector al voltant del nou eix viari de l'Avinguda Europa, entre els barris de la Llàntia i Cerdanyola, amb usos residencials, que configuren una nova façana urbana de la part de ponent del torrent d'En Boada.
- b. Creació d'un parc sobre el Turó de Roques Albes.
- c. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments entre la perllongació del Carrer Galícia i la Ronda Roca Blanca.
- d. Determinar la cessió dels terrenys necessaris per urbanitzar la totalitat de l'Avinguda Europa.

3. Condicions d'Ordenació, edificació i ús.

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,9 m2sostre/m2sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta serà de 75hab/ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	35%
	Espais lliures	24%
	Equipaments	9%
	SÒL PÚBLIC mínim	68%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	-
	Terciari	-
	SÒL PRIVAT màxim	32%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- Manteniment de l'estructura general viària del sector determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.
- Creació d'un parc al voltant del Turó de Roques Albes determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.



- Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments entre la perllongació del Carrer Galícia i la Ronda Roca Blanca determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.

4. Condicions de gestió.

- a. El Pla Parcial establirà la delimitació poligonal que garanteixi el desenvolupament del sector delimitat. Es determinarà com a sistema d'actuació el de cooperació.
- b. La distribució de beneficis i càrregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector pel que fa a la distribució del sòl.
- c. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, s'exceptuarà la urbanització del tronc central de l'Avinguda Europa que anirà a càrrec del MOPTMA.

article 166. SUPA. Sector Parc Central

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats entre el Camí de la Geganta, l'Avinguda del Corregiment, el Torrent de la Pólvora, la Ronda Dr. Turró, el carrers Esteve Banet, Màlaga, i Cadis, la Ronda Peiró, i el Torrent d'En Boada.
- b. La superfície del Sector delimitat als plànols 4.14, 4.15, 4.26, 4.27, i 4.28 a escala 1/1.000 és de 243.246 m2.

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector al voltant del nou eix viari de l'Avinguda Europa, la Ronda Dr. Turró, l'Avinguda Velòdrom, la Ronda Mossèn Jacint Verdaquer, entre els barris del Centre, Peramas, Cirera, i Torner, amb usos residencials i d'equipaments privats, que configuren la façana urbana del Nou Parc Central de Mataró.
- b. Creació del Nou Parc Central delimitat pel Camí de la Geganta, l'Avinguda Europa, la Ronda Mossèn Jacint Verdaquer, i l'Avinguda Velòdrom.
- c. Creació d'un parc amb equipaments en el Turó delimitat al voltant de la Ronda Dr. Turró.

3. Condicions d'Ordenació, edificació i ús.

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,70 m2sostre/m2sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta serà de 75hab/ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	24%
	Espais lliures	44%
	Equipaments	13%
	SÒL PÚBLIC mínim	81%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	-
	Terciari	-
	SÒL PRIVAT màxim	19%

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- Creació del Nou Parc Central de Mataró, delimitat pel Camí de la Geganta, l'Avinguda Europa, la Ronda Mossèn Jacint Verdaquer, i l'Avinguda Velòdrom determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.
- Creació d'un parc amb equipaments en el Turó delimitat al voltant de la Ronda Dr. Turró, determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/1.000 i 1/2.000.

4. Condicions de gestió.

- a. Es determinarà com a sistema d'actuació el de cooperació.
- b. La distribució de beneficis i carregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector pel que fa a la distribució del sòl.
- c. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, s'exceptuarà la Urbanització del Parc Central que anirà a càrrec de l'Administració actuant.

article 167. SUPA. Sector Cirera Nord

(Article anul·lat per la Sentència Núm. 748 de la Secció Tercera del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 4/9/2001, recaiguda en el Recurs contenciós administratiu 1294/1997)

article 168. SUPA. Sector Can Soleret

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats entre la Ronda dels Països Catalans, i la Variant de la Carretera N-II, entre els barris de Cirera i Vista Alegre Est.
- b. La superfície del Sector delimitat als plànols 4.16, 4.17, 4.28, i 4.29 a escala 1/1.000 és de 91.523 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector al voltant del nou eix viari de la Ronda dels Països Catalans, i la Variant de la N-II, amb equipaments públics i privats, que configurin la nova façana nord de Mataró.
- b. Creació d'un parc lineal paral·lel a la Variant de la N-II, que connecti amb el parc del Camí de la Serra.
- c. Creació d'una sèrie d'equipaments públics i privats donant façana a la Ronda dels Països Catalans, com a parc equipat de final de ciutat.
- d. Creació de tres equipaments públics en els edificis existents sobre els tres turons que caracteritzen aquest territori.
- e. Determinar la cessió dels terrenys necessaris per urbanitzar la totalitat del Sector.

3. Condicions d'Ordenació, edificació i ús.



a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,20 m²sostre/m²sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures	38%
	Equipaments	20%
	SÒL PÚBLIC mínim	73%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	27%
	SÒL PRIVAT màxim	27%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- Manteniment de l'estructura general viària del sector determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.
- Creació d'un parc lineal paral·lel a la Variant de la N-II, que connecti amb el parc del Camí de la Serra determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.
- Creació d'una sèrie d'equipaments públics i privats donant façana a la Ronda dels Països Catalans, com a parc equipat de final de ciutat determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.
- Creació de tres equipaments públics en els edificis existents sobre els tres turons que caracteritzen aquest territori determinada als plànols de la sèrie 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.

4. Condicions de gestió.

- a. El Pla Parcial establirà la delimitació poligonal que garanteixi el desenvolupament del sector delimitat. Es determinarà com a sistema d'actuació el d'expropiació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que l'administració actuant expropiarà tots els drets i deures del planejament, i per tant es farà càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.



SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. SUP

article 169. Definició

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable Programat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels Plans Parcialment corresponents.

article 170. Determinacions

En el Sòl Urbanitzable Programat aquest Pla General conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m²sostre/m²sòl.
 - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - d. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000 grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i es concretaran per tant en els Plans Parcialment corresponents.
 - e. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 171. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcialment, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable Programat són els següents:
 - Sector El Rengle
 - Sector Les Hortes del Camí Ral

- Sector El Sorrall
- Sector Can Serra
- Sector Vallveric
- Sector Can Quirze
- Sector Can Gener
- Sector El Pla de Sant Simó

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el Pla General per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especificuen en els articles 172 i següents d'aquest Pla General.

4. Els Plans Parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla General però no modificar-les.

5. Els Plans Parcials hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest Pla General. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla i, en el seu defecte, a l'article 25 del DL. 1/90.

6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

7. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del DL. 1/90 i 46 i 64 del R.P.U., els compromisos requerits a l'article 80 del DL. 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del R.P.U.

8. Els Sectors de Planejament Parcial definits en aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del DL. 1/90.

9. En el supòsit que el Sòl Urbanitzable Programat definit per aquest Pla General es desprogrami - en tot o en part-, el seu desenvolupament es realitzarà necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i posterior Pla Parcial.

article 172. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

1. En el Sòl Urbanitzable Programat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

2. Els Plans Parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació d'acord amb el que estableix l'art. 169.3 del DL. 1/90.

Malgrat això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització

amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 80.3) i 4) del DL. 1/90.

4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el Pla General els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts als arts. 223 i 224 del DL. 1/90.

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 225 i següents del DL. 1/90, respectivament.

6. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin adscrits en el Sector, aquests sòls seran objecte d'expropiació.

article 173. SUP. Sector El Rengle

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre l'antiga carretera N-II i el ferrocarril, des del sector de desenvolupament industrial i terciari del Rengle I fins al futur pas soterrat al port coincidint amb la perllongació de l'Avinguda Lluís Companys.

b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.1, 3.2 i 3.8 a escala 1/2.000 és de 172.978m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector del front litoral en base a la ubicació d'usos terciaris que configuren una nova façana urbana per a l'accés a la ciutat des de l'antiga N-II.

b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments al final de l'Avinguda del President Lluís Companys, en una zona de molt bona accessibilitat propera ja a la ciutat consolidada.

c. Creació d'un parc lineal al front de mar que relaciona directament el desenvolupament del sector amb el front marítim i el nou port de Mataró i que a la vegada ha de permetre facilitar la gestió del futur Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim previst per aquest Pla General.

d. Millora del tractament dels marges del traçat ferroviari en aquesta franja i creació d'una zona d'aparcament de caràcter metropolità directament relacionada amb el futur nou baixador de ferrocarril que es preveu localitzar al final de l'autovia de Granollers.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,4m²sostre/m²sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	15%
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL PRIVAT	D'APROFITAMENT Terciari	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'equipament cal que es concentri en una única superfície contínua situada el més propera possible a la ciutat.
- Pel que fa als espais lliures, s'ordenarà una franja verda lineal que relacioni el sector amb el front de mar alhora que minori l'impacte del traçat ferroviari. El Pla defineix un àmbit de Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim que, inclou una part del sector del Rengle. Aquesta superfície, que coincideix amb el lloc on es preveu ubicar un nou baixador ferroviari i un aparcament de caràcter metropolità, s'ordenarà segons les determinacions del mencionat Pla Especial tot i que el sòl s'obtindrà per cessió en desenvolupar-se el sector.
- Cal mantenir la continuïtat del carrer Camí del Sant Crist fins al vial que, paral·lel al front de mar, delimita l'àmbit d'aprofitament privat del sector connectant el recentment desenvolupat sector terciari/industrial del Rengle I amb l'Avinguda del Maresme.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'Indústria Terciari aïllada Clau (2d)

El Pla parcial podrà determinar una subzona específica dintre de la zona 2d que admeti l'ús hotelier condicionat a una única parcel·la de 5.000 m² de superfície màxima per a la possible construcció d'un hotel, i/o una altra única parcel·la de 5.000 m² de superfície màxima per a la possible construcció d'una residència d'estudiants.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de cooperació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del Sistemes viari i d'espais lliures, a excepció feta de:
 - L'execució del pas soterrat d'accès al port, tot i que la cessió del sòl , sí que és una

càrrega que haurà d'assumir el sector.

- L'ordenació del nou baixador de ferrocarril i el seu entorn amb l'aparcament de caràcter metropolitana que s'executarà posteriorment amb el desenvolupament del Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim.

c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 174. SUP. Sector Les Hortes del Camí Ral

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre l'accés a la part sud de la ciutat des de l'autopista i l'antiga carretera N-II, des de la riera d'Argentona fins a la Porta Laietana.

S'exclouen del sector els terrenys ja expropiats per a executar el tram final de l'autovia de Granollers i per tant no es comptabilitza aquesta superfície a cap efecte.

b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.1 i 3.2 a escala 1/2.000 és de 315.389m2.

2. Objectius

a. Dotar a la ciutat d'una àrea d'usos mixtos capaç de resoldre la necessitat d'ubicar petites i mitjanes indústries, alhora que permeti la implantació d'usos terciaris al llarg de la nova secció que es defineix per a l'antiga carretera N-II en aquest tram.

b. Ordenar una zona d'activitats logístiques amb un front principal a l'entrada sud de la ciutat des de l'autopista.

c. Reestructurar el sistema d'espais lliures per tal de permetre una bona connexió tant amb el futur sector d'equipaments i espais lliures del Sorral al llarg de la riera d'Argentona com amb el nucli més urbà de la ciutat, tot recuperant algunes de les edificacions de caràcter rústic existents a la zona per acabar de definir l'ordenació d'aquest sector.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,6m2sostre/m2sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	12%
	Equipaments	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	40%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	-
	Terciari	-
	SÒL PRIVAT màxim	60%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació



TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

- La reserva d'equipament s'ha de concentrar en una única àrea contínua amb connexió directa des del lateral de l'autopista, que permeti la implantació d'un centre logístic de trencament de càrrega que serà de titularitat pública.
- L'ús d'indústria-terciari s'ubicarà preferentment al llarg de l'antiga carretera N-II.
- L'ús industrial es podrà ordenar amb diferents mides de parcel·la, essent l'oferta de sòl d'indústria aïllada amb parcel·la gran equilibrada respecte la reserva per a indústria entre mitgeres amb parcel·la petita.
- Cal mantenir la continuïtat del carrer Camí del Sant Crist amb la construcció del pont sobre l'autopista i la perllongació d'aquest fins a la cruïlla amb l'antiga carretera N-II.
- Per acabar de definir l'ordenació d'aquest sector és fonamental que es reservi una zona verda coincidint amb les terrasses naturals del terreny que, organitzada com un recorregut equipat estructuri una àrea de passeig i lleure des de la Porta Laietana cap al sector d'equipaments esportius del Sorral i el parc forestal periurbà de Cerdanyola. Aquesta zona verda s'assignarà a la categoria de Verd equipat, clau Ve d'aquest Pla General, segons el que s'estableix en l'article 247 d'aquestes normes
- El Pla Parcial, respectarà l'establert en l'apartat 7 de l'article 11 d'aquest Pla General, sobre determinacions en plans parcials industrials.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:

Zona d'indústria-terciari	Clau (2d)
Zona d'indústria entre mitgeres	Clau (2e)
Zona d'indústria aïllada	Clau (2f)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de cadascuna d'elles es determinin al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. El Pla Parcial establirà els polígons d'execució necessaris per l'execució del mateix.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i d'espais lliures, incloent la construcció del pont que a continuació del carrer Camí del Sant Crist creua l'autopista.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 175. SUP. Sector El Sorral

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats a la part de ponent de la ciutat, entre la riera d'Argentona i el barri de Cerdanyola.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.2 i 3.3 a escala 1/2.000 és de 165.307m².

2. Objectius

- a. Dotar a la ciutat de Mataró d'una zona amb capacitat suficient per acollir nous

equipaments esportius en una àrea de molt bona accessibilitat territorial i local en contacte amb una important superfície d'espais lliures.

b. Redefinir el traçat de la Ronda Bellavista per tal d'aconseguir una millor connexió d'aquesta ronda intermitja amb el nou enllaç que es proposa amb la carretera d'Argentona i l'autovia de Granollers així com amb la variant de la N-II en totes direccions.

c. Reordenar aquest important punt d'entrada a la ciutat, nus de connexió de l'autovia de Granollers amb la variant de la N-II, potenciant-hi la ubicació d'usos terciaris i de serveis privats.

d. Urbanitzar els voltants de Can Palauet per a posar a disposició de tota la ciutat i més concretament del barri de Cerdanyola una zona verda de gran amplitud, tot recuperant la masia com a edifici de serveis-equipament de caràcter més local.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25m²sostre/m²sòl, que s'aplicarà només al polígon que s'executarà per cooperació.

b. El coeficient d'edificabilitat neta màxim de sòl privat serà de 1,3 m² st/m² sòl

c. Percentatges: els percentatges mínims de sòl per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	29%
	Equipaments	27% (15,4% d'expropiació)
	SÒL PÚBLIC mínim	81%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	19%
	SÒL PRIVAT màxim	19%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística vigent.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Per a desenvolupar aquest àmbit és fonamental la perllongació de la Ronda Bellavista i la urbanització i/o especificació de rasants en relació amb el sistema viari del sector, així com la construcció del nus d'enllaç amb l'autovia de Granollers i connexió amb la carretera d'Argentona.

- En l'ordenació del sector cal disposar una zona verda al voltant de Can Palauet, ocupant aquells terrenys que, donat el seu pendent natural, no són aptes per a l'edificació d'instal·lacions esportives de caràcter ciutadà.

- S'haurà de solucionar l'accés a la zona esportiva des de l'autovia de Granollers amb un lateral convenientment urbanitzat que articuli alhora l'ordenació de la circulació rodada dins el sector i l'aparcament.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:



Zona de dotacions i serveis privats Clau (6)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. El Pla Parcial delimita dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues, segons el plànol 3 de la sèrie 3 a escala 1/2.000.
- b. El sistema d'actuació serà el d'expropiació per un dels polígons que afecta el 15,4% (25.466m²) del total de l'àmbit, i el de l'altre polígon es desenvoluparà pel sistema de cooperació.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 176. SUP. Sector Can Serra

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats a la part sud de la Urbanització de les Sureres, per sobre del Camí dels Contrabandistes i entre la Urbanització de Can Vilardell i el carrer del Riu Ter.
- b. La superfície del sector delimitat al plànol 3.5 a escala 1/2.000 és de 161.088m².

2. Objectius

- a. Ordenació d'una zona de caràcter residencial de baixa densitat entre dues urbanitzacions ja existents, Can Vilardell i les Sureres, amb la finalitat d'organitzar aquests terrenys de sutura entre dos sectors ja consolidats.
- b. Urbanització del sector donant continuïtat a alguns dels vials existents i protegint els tàlvegs i altres espais lliures d'interès.
- c. Manteniment dins del sector de les edificacions de caràcter rural existents amb el seu entorn de feixes cultivades i/o enjardinades.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,20m²sostre/m²sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 6hab/Ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures	20%
	Equipaments	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	45%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	55%
	SÒL PRIVAT màxim	55%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Urbanitzar la continuació del vial que, adaptant-se a la topografia natural del terreny passant entre Ca l'Oliva i Can Bofarull, enllaça la Urbanització de Can Vilardell amb la part sud de la Urbanització de les Sureres i connecta amb el Camí dels Contrabandistes.

- Es mantindran els àmbits qualificats de zona de conservació de l'hàbitat rural, clau 4e1, que es delimiten als plànols i que es corresponen amb els entorns de les edificacions ara existents de Ca l'Oliva, Ca l'Arnau i Can Bofarull.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:

Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran	Clau (4d)
Zona de conservació de l'hàbitat rural	Clau (4e1)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de cadascuna d'elles es determinin al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de compensació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 177. SUP. Sector Vallveric

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats al marge dret del Torrent de Vallveric fins al Camí de la Lorita, entre la variant de la N-II i el Camí dels Contrabandistes.
- b. La superfície del sector delimitat al plànol 3.11 a escala 1/1.000 és de 200.176,1 m².

2. Objectius

- a. Dotar a la ciutat d'un sector d'usos mixtos urbanitzat per a la implantació d'edificacions industrials i residencials ordenat de tal manera que no es produeixin interferències entre les dues activitats.
- b. Millorar l'accessibilitat general a la zona nord del terme municipal.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,38 m² sostre / m² sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta del sector residencial, no serà superior a 16,3 hab/Ha.
- c. Percentatge: Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC:	Viari:	29,14 %
	Espais lliures:	20,95 %
	Equipaments:	4,91 %
	SÒL PÚBLIC mínim:	55,00 %
SOL D'APROFITAMENT PRIVAT:	Indústria / terciari:	20,0 %
	Residencial:	25,0 %
	SOL PRIVAT màxim:	45,0 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- Mantenir lliure d'edificació el turó de la part nord del sector i urbanitzar un recorregut verd, que connecti aquesta plataforma amb la zona d'equipaments que cal reservar amb front a la variant de la N-II a l'accés sud del sector.
- L'edificació plurifamiliar s'ubicarà preferentment al llarg del vial perimetral de llevant i el percentatge màxim serà del 25 % del total del sòl d'aprofitament privat residencial. El coeficient d'edificabilitat neta màxim serà de 0,9 m² de sòl / m² sostre.
- La resta del sòl d'aprofitament privat residencial es destinarà a parcel·les bifamiliars i trifamiliars. El coeficient d'edificabilitat neta màxim serà de 0,7 m² sòl / m² sostre.
- Del sòl destinat a indústria / terciari, el d'ordenació entre mitgeres no podrà ser superior al 25 % del total.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió, del sòl a escala 1/2000, s'ordena segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:

Zona d'indústria – terciari	Clau (2d)
Zona d'indústria – terciari entre mitgeres	Clau (2c)
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitja	Clau (4c)
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran	Clau (4d)
Zona d'edificació amb volumetria específica	Clau (3b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de cadascuna d'elles es determinen al Títol IV, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

En el cas de la zona d'indústria-terciari Clau (2d) li són d'aplicació les condicions paramètriques d'edificació i ús establertes a l'article 304 de les Normes del Pla General, amb les següents singularitats: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% i l'alçada reguladora màxima serà de 12 mts. En cap cas, però, l'aplicació d'aquests paràmetres podrà comportar un augment de la superfície edificable de la parcel·la.



4. Condicions de gestió.

- a. El Pla Parcial delimitarà els polígons necessaris per a l'execució del sector tot aconseguint una distribució equitativa de càrregues i beneficis.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, inclosa la construcció dels nus amb la carretera de Mata una part del pont sobre la riera de Valldeix, i la connexió amb el polígon de Mata Rocafonda Sud.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General».
- d. Aquelles parcel·les on s'ha augmentat la densitat d'habitatges i que per tant tenen un increment de la valoració respecte el planejament aprovat, hauran d'assumir una càrrega urbanística pel pagament dels nous sistemes generals, que vindrà justificada en un estudi econòmic que s'incorpora en aquest document.

article 178. SUP. Sector Can Quirze

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats per sota de la variant de la N-II entre el Torrent Forcat i el Torrent del Castell.
- b. La superfície del sector delimitat dins el sòl urbanitzable, excluint doncs la unitat d'actuació del sòl urbà, es reflexa en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, i és de 220.315 m².

2. Objectius

- Completar l'actual urbanització de Can Quirze, envoltant-la de serveis necessaris i millorar l'organització de la xarxa viària amb l'ampliació de l'àrea residencial de baixa densitat per augmentar l'oferta d'edificacions aïllades al municipi.
- Urbanitzar els camins d'accés al sòl no urbanitzable a través del Torrent d'en Forcat fins a connectar amb el Camí de les Cinc Sènies.
- Organització dels espais lliures del sector amb la creació d'una àrea de caràcter més local situada en una posició central i una àrea localitzada al llarg del Torrent del Castell en contacte amb el parc forestal periurbà del Turó d'Onofre Arnau.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,214m²sostre/m²sòl en resultes de mantenir l'edificabilitat neta del Pla parcial tramitat.

La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 6hab/Ha

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 179. SUP. Sector Can Gener

1. Àmbit

- a. Compren els terrenys, de forma discontinua, ubicats en connexió a la riera de Can Gener i veïns a les instal·lacions de Cal Laru i de la Masia de Can Gener.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000 és de 38.656m2.

2. Objectius

- a. Ordenar un sector de creixement residencial de baixa densitat amb un mínim impacte urbanitzador en el territori on s'ubica.
- b. Urbanitzar els accessos rodats i peatonals des de la riera de Can Gener a les edificacions d'acord amb els criteris que en aquest mateix conveni es detallen.
- c. Garantir la cessió dels terrenys destinats a equipaments i espais lliures necessaris, amb connexió amb el sistema d'equipaments i espais verds de Mataró a través de la riera de Can Gener, d'acord amb els estàndards de la legislació urbanística vigent i el que s'assenyala en el present conveni

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25 m2sostre/m2sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 7hab/Ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	9%
	SÒL PÚBLIC mínim	30%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	70%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General. La cessió del 10% d'aprofitament mitjà serà substituïda per la major cessió de sòls destinats a sistema d'espais lliures (Parc forestal periurbà, clau U) amb una superfície de 15,61Hes d'acord amb l'establert en el conveni de col·laboració urbanística.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- El nombre d'habitatges del sector serà de 25.
- El coeficient d'edificabilitat neta màxim sobre parcel·la serà de 0,35 m2st/m2sòl.
- Els sòls destinats a la cessió d'equipament i parcs i jardins urbans es localitzaran de forma conjunta en un sòl àmbit i localitzats en la part més baixa del sector delimitat

- L'ordenació final del Pla Parcial tindrà especial cura en la implantació dels edificis en el territori, de forma que, es vetllarà de forma particular per procurar una adequada integració de les construccions en el entorn paisatgístic en el que s'ubiquen. A aquest efecte s'admetrà l'aparellament de les construccions, si d'aquesta forma s'aconsegueix una millora en la integració paisatgística del conjunt edificable. Tanmateix les construccions que es realitzin en la part superior del nou vial, que es grafia en els plànols que s'adjunten, s'edificaran dintre d'una franja, d'amplada igual a la meitat de la fondària de les parcel·les, i situada en la cota topogràfica inferior de les mateixes parcel·les.

- L'accés rodat a la zona privada serà únic i es realitzarà des de la riera de Can Gener.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran Clau (4d)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl, del Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El sistema d'actuació serà el de compensació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els promotors es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures inclosos dintre del sector, i en aquest sentit es respectarà el següent:

- Respecte el sistema viari. S'urbanitzarà totalment el sòl destinat a viari, inclòs dintre del sector, que doni front a les parcel·les d'aprofitament privat, incloent en aquest concepte el cul de sac necessari al final del seu recorregut. El viari, de dintre del sector, que dona front al sòl destinat a l'equipament i espais lliures restarà tan sols condicionat i pendent de la urbanització definitiva que en el seu dia, en el projecte global i conjunt de l'accés des de la riera de Valdeix i la de Can Gener, decideixi l'Ajuntament de Mataró. El cost d'aquesta obra, en el seu moment, serà repercutit sobre el conjunt de propietaris de tot l'àmbit beneficiat, segons les corresponents quotes proporcionals d'urbanització.

- Respecte el sistema d'espais lliures i equipaments. Els terrenys es cediran lliures de càrregues i es realitzarà una urbanització bàsica consistent en la neteja i esbrossada de les possibles instal·lacions o construccions desajustades respecte la finalitat prevista en el planejament.

- Respecte les obres de sanejament. Els promotors es faran càrrec dels col·lectors locals del sector. A aquest efecte tindran la condició de col·lectors locals, tots els necessaris pel sanejament de l'urbanització, excepte el que s'haurà de realitzar, sobre la traça de la riera o carretera de Can Gener i de Valdeix, des de l'encreuament entre la mateixa i el vial que ascendeix a la urbanització de les Sureres fins la connexió amb la xarxa general. Des de aquest punt fins la connexió amb la xarxa de clavegueram, el col·lector tindrà la condició de col·lector general. Aquest col·lector serà executat per l'Ajuntament, sense termini prefixat, i repercutides les quotes proporcionals d'urbanització corresponents dintre de l'àmbit beneficiat per l'esmentada obra d'urbanització.



c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 180. SUP. Sector El Pla de Sant Simó

1. Àmbit

a. Sector al voltant de l'ermita de Sant Simó, al marge esquerre de la riera de Sant Simó per sobre la carretera NII i que inclou els terrenys del camp de futbol de Cal Pilé i el club de tennis Maresme.

b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.9, 3.15 i 3.16 a escala 1/2.000 és de 107.059m².

2. Objectius

Desenvolupar una àrea destinada a acollir equipaments i serveis públics i privats, de tipus lúdic i esportiu, en una posició estratègica dins el conjunt de la ciutat al final de la Ronda de Cervantes, i en relació directa amb el front marítim.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25m²sostre/m²sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de sòl per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	5%
	Espais lliures	12%
	Equipaments	30%
	SÒL PÚBLIC mínim	60%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Equip i serveis privats	40%
	SÒL PRIVAT màxim	40%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística vigent.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La cessió de sòl per a equipaments públics se situarà dintre de l'àmbit assenyalat a tal efecte en els plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000, al voltant de l'ermita de Sant Simó i entre la Riera de Sant Simó i el camp de futbol de Cal Pilé.

- L'accés a la zona privada serà únic i es realitzarà des d'un vial de servei de l'actual N-II.

- Cal reservar una franja verda lineal al llarg de la NII lliure d'edificació i convenientment urbanitzada de 25 metres d'amplada com a mínim.

- En el sòl públic es consideren incompatibles tots els usos que no siguin els destinats a

lliures, puguin esdevenir una nova polaritat urbana d'escala intermunicipal o metropolitana

4. El SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral, es localitza en determinats àmbits del front costaner, a llevant de la ciutat consolidada.

La localització i destí d'aquests sectors de Sòl Urbanitzable No Programat ve directament relacionat amb l'estabilitat del sòl agrícola consolidat de l'àmbit de les Cinc Sèries on s'hi preveu un especial desenvolupament agrícola, reconeixent per una part el potencial natural del lloc en el front de mar, per acollir determinades iniciatives econòmiques, especialment de tipus turístic o anàleg (dintre dels usos compatibles amb el sector) i per l'altra part reforçant des de la mateixa iniciativa el model d'equilibri territorial del Pla General, en el sentit d'afavorir la condició d'espai lliure dels terrenys que es situen entre la ciutat consolidada i el límit del municipi amb Sant Andreu de Llavaneres.

Els diferents sectors es delimiten sobre sòls que, en gran part, es destinen actualment a activitats diverses i sobre les que els destí agrícola ha perdut fa temps la capacitat de regenerar-se. Altrament el desenvolupament d'aquests sectors aïllats, amb un model d'assentament territorial discontinuo, permetrà garantir el manteniment de l'alternància de buits i plens i evitar la formació d'un continuum urbà al llarg de tot el front del litoral.

El tipus de gestió establerta per aquests sectors garanteix l'oferta de determinats sòls d'alt valor posicional en el territori i a la vegada ha de facilitar l'estabilitat d'aquesta agricultura periurbana, fortament condicionada pel context en el que està ubicada, i millorar les condicions pel seu desenvolupament.

article 182. Determinacions

El Pla General estableix les limitacions que cal respectar i les determinacions a que els Programes d'Actuació Urbanística s'han de subjectar pel desenvolupament dels sectors. Aquestes determinacions són les següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 3 d'aquest Pla General a escala 1/2.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. La Unitat territorial mínima d'actuació.
 - b. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl i el percentatge d'ocupació o densitat d'habitatges del sector.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a sistemes, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat del sector.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació que els corresponents PAU i posteriors Plans Parciais acabaran de definir.
 - e. La relació de zones per a ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions d'edificació i ús.
4. Les condicions de gestió, on es determina el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització corresponents a cada sector.

article 183. Desenvolupament del pla en Sòl Urbanitzable No Programat.

1. Les determinacions establertes per aquest Pla General pel Sòl Urbanitzable No Programat es

desenvoluparan necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i posterior Pla Parcial, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent. En tant aquest sòl no es programi, el seu règim serà el del sòl no urbanitzable

2. Els sectors que aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable No Programat susceptibles de ser desenvolupats d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, són els següents:

a. En el SUNP de dotacions i serveis privats a l'àrea dels turons es delimiten els sectors:

- Sector Carretera de Cirera
- Sector Els Turons D
- Sector Els Turons E

b. En el SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral es delimiten els sectors:

- Sector El Pla del Castell
- Sector Torrent del Forcat
- Sector Riera de Mata

Aquests àmbits venen grafiats en el plànol d'ordenació de la Sèrie 3 a escala 1/2000.

3. Aquests sectors amb els objectius, superfícies i condicions particulars per a la redacció de cadascun dels programes d'actuació urbanística i amb les condicions d'ús i gestió previstos per a la regulació i desenvolupament dels mateixos, es recullen en els articles següents.

4. Els Programes d'Actuació Urbanística hauran de referir-se als àmbits que en cada cas assenyalava aquest Pla General, i en qualsevol cas, hauran de respectar les característiques tècniques i magnituds assenyalades en el Pla General, així com la previsió de les dotacions i equipaments que afectin a l'àmbit territorial del Programa.

5. Els Programes d'Actuació Urbanística que s'elaborin hauran de contenir totes les determinacions que estableix l'art. 28 del DL. 1/90, i 71 a 74 del R.P.U., així com les condicions específiques que aquest Pla General preveu per cada cas, i no podran alterar-se els usos previstos en el Pla General.

6. Els propietaris de Sòl Urbanitzable No Programat que sigui objecte d'un Programa d'Actuació Urbanística, hauran de subvenir a l'execució o suplement de les obres exteriors d'infraestructura sobre les quals es recolzi l'actuació urbanística, sense perjudici del compliment de les obligacions, limitacions i càrregues addicionals que s'assenyalin en el programa i en l'acord d'aprovació, d'acord amb el que assenyalava el número 2 de l'art. 127 del DL. 1/90

7. L'Ajuntament de Mataró podrà convocar, d'ofici o a instància de part, concursos per a la formulació i execució de Programes d'Actuació Urbanística, de conformitat amb les determinacions i els criteris que defineix aquest Pla General per a cada àmbit, i de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística vigent i, en concret, l'art. 2, 5 i següents i 215 i següents del DL. 1/90, i l'art. 177 i següents del RDL. 1/92.

article 184. SUNP de dotacions i serveis privats a l'àrea dels turons

1. Àmbit

Inclou tres sectors situats entre la variant de la N-II i el Camí dels Contrabandistes:

a. Sector Carretera de Cirera, situat entre el límit del terme municipal amb Argentona i la



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Carretera de Cirera per sota del nou cementiri municipal. La superfície d'aquest sector delimitat als plànols 3.4 i 3.5 a escala 1/2.000 és de 184.444m².

b. Sectors dels Turons D, situat entre el torrent de les Piques i la Riera de Figuera Major. La superfície d'aquest sectors delimitat al plànol 3.11 a escala 1/2.000 és de 201.803m².

b. Sectors dels Turons E, situat entre la Riera de Figuera Major i la Carretera de Valdeix. La superfície d'aquest sector delimitat al plànol 3.11 a escala 1/2.000 és de 284.254m².

2. Objectius

a. Ordenar una franja d'equipaments públics i privats de caràcter supramunicipal en una àrea que gaudeix de molt bones comunicacions amb la resta de la ciutat, del territori comarcal i de la Regió I, consolidant el desenvolupament territorial per sobre de la variant de la N-II a ambdós costats del sector anomenat de Cirera Nord -amb planejament ja definitivament aprovat-.

b. Consolidar un verd continu que actua com a dotació per a tot el conjunt urbà i que, organitza el límit amb el sòl no urbanitzable tot redefinint el Camí dels Contrabandistes com una via de caràcter paisatgístic.

3. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

a. Unitat territorial mínima d'actuació: L'àmbit dels sectors delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000 d'aquest Pla General.

b. Índex d'edificabilitat bruta: 0,25m²st/m²s (es comptabilitzaran només les dotacions i serveis privats).

c. Els estàndards del sector referents als percentatges corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat s'assenyalen en les condicions particulars de cada sector.

d. Les càrregues de cessió i urbanització que corresponen a cada sector seran les incloses dintre de cada sector corresponents als diferents sistemes detallats. També es cedirà el 10% de l'aprofitament mitjà dels sectors d'acord amb la legislació vigent. La cessió del 10% d'aprofitament mitjà podrà ser substituïda per les majors obligacions urbanístiques d'acord amb el que s'estableix en l'article 215.4 del DL 1/90.

e. L'ús global del sector i la relació de zones amb les seves determinacions serà l'establert per a la zona de dotacions i serveis privats clau (6) d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió: S'executaran pel sistema de cooperació, excepte els dos polígons dels sectors Els Turons D i E, segons el que s'estableix a continuació.

5. Condicions particulars dels sectors de planejament:

- Sector Carretera de Cirera:

a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):

- Equipaments públics:	20%
- Viari:	13%
- Espais lliures:	37%
- Dotacions i serveis privats clau(6):	30%

b. Edificabilitat neta màxima: 1m²st/m²s

- c. Alçada reguladora màxima: 12mts
- d. Nombre de plantes màxim: Pb +2
- e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- Sector els Turons D:
- a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):
- | | |
|----------------------------------------|-----|
| - Equipaments públics: | 11% |
| - Viari: | 23% |
| - Espais lliures: | 44% |
| - Dotacions i serveis privats clau(6): | 22% |
- b. Edificabilitat neta màxima: 1m2st/m2s
- c. Alçada reguladora màxima: 12mts
- d. Nombre de plantes màxim: Pb +2
- e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- f. El Programa d'Actuació Urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema d'actuació serà: el d'expropiació per un dels polígons que afecta 4.050m2 del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon.
- Sector els Turons E:
- a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):
- | | |
|----------------------------------------|-----|
| - Equipaments públics: | 13% |
| - Viari: | 20% |
| - Espais lliures: | 45% |
| - Dotacions i serveis privats clau(6): | 22% |
- b. Edificabilitat neta màxima: 1m2st/m2s
- c. Alçada reguladora màxima: 12mts
- d. Nombre de plantes màxim: Pb +2
- e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- f. El Programa d'Actuació Urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema d'actuació serà: el d'expropiació per un dels polígons que afecta 59.810m2 del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon.

article 185. SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral

1. Àmbit

- a. Comprèn tres sectors situats al llarg del front costaner de llevant amb accés des de la N-II i que limiten al nord amb el sòl no urbanitzable de desenvolupament agrícola anomenat de

les Cinc Sènies.

b. Les superfícies d'aquests tres sectors delimitats al plànol 3.16 a escala 1/2.000 són les següents:

- Pla del Castell:	66.891 m ²
- Torrent del Forcat:	36.134 m ²
- Riera de Mata:	53.925 m ²

2. Objectius

a. Regular l'establiment de dotacions i serveis privats al llarg del front marítim de Llevant, ordenant aquests usos de caràcter supramunicipal, en els àmbits delimitats segons una ordenació de l'edificació singular i de promoció unitària, amb els corresponents serveis, mantenint el caràcter aïllat i obert de l'actuació sobre el territori, sense interferir l'activitat agrícola que l'envolta.

b. Definir unes condicions generals i particulars per a cadascun d'aquests sectors de desenvolupament compatibles amb les condicions del territori de l'entorn.

3. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

a. Unitat territorial mínima d'actuació: Cadascun dels Programes d'Actuació Urbanística es desenvoluparà sobre un dels sectors concrets definits pel Pla General, podent-se reduir la superfície del sector d'aprofitament fins un màxim del 80% del sòl delimitat.

La superfície total del sector serà la corresponent a l'àrea definida per a cadascun d'aquests plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector del PAU es de 0,4 m²st/m²sòl.

El coeficient d'edificabilitat net màxim sobre parcel·la serà de 0,66 m²st/m²sòl.

c. Percentatges: Els percentatges mínims de cessió per a sistemes, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

- La cessió destinada a espais lliures, viari i proteccions de sistemes, quantificada en una superfície no inferior al 30% de la superfície del sector.
- La cessió del 10% d'aprofitament mitjà segons la legislació vigent. Aquesta cessió es podrà substituir, d'acord amb l'article 215.4 del DL 1/90 per les majors càrregues urbanístiques que fixi el Programa d'Actuació Urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- L'accés a la zona privada serà únic per a cada sector i es realitzarà des d'un vial de servei de la carretera N-II.
- Sobre la ubicació de les cessions de sòl dintre del sector:
- Cessió d'una franja verda lineal al llarg de la N-II lliure d'edificació i convenientment urbanitzada, de 25 metres d'amplada com a mínim.
- Cessió d'una franja aproximada de 10 metres a tot el voltant del sector i mínima de 10 metres d'amplada al llarg dels camins rurals i les rieres assenyalades als plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 com a xarxa viària rural o sistema hidrològic, la qual podrà ser destinada a espai lliure o altre ús equivalent, que s'especifiqui en el PAU i Pla Parcial que es redacti al respecte, i que es justifiqui en base al tipus d'activitat

que es proposi i a la seva integració amb l'entorn en el que es situa.

- El desenvolupament de l'edificabilitat privada es realitzarà en un o com a màxim dos volums principals, que podrà tenir edificacions annexes separades no més de 15 metres del volum principal. Tant el volum principal com les edificacions annexes se separaran un mínim de 20 metres de qualsevol dels límits del sector. L'alçada màxima de qualsevol edificació no serà superior a planta baixa i tres plantes pis, i l'ocupació no serà superior al 30% del total de la superfície destinada al sòl privat.

- El PAU i el Pla Parcial definiran les mesures transitòries necessàries per aquelles edificacions que quedin fora d'ordenació o en volum disconforme, així com d'aquelles construccions situades dintre de la franja dels 100 metres delimitada des de la línia que defineix la zona marítimo-terrestre.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector s'ordenarà segons les disposicions de la Zona de dotacions i serveis privats Clau (6).

S'establiran les mesures necessàries per a garantir una correcta integració del nou volum edificat en l'entorn natural. Les edificacions existents no vinculades a la residència i incloses dintre del sector d'aprofitament seran enderrocades

Són considerats usos incompatibles tots aquells diferents dels destinats als usos específics de Hoteler, restauració, recreatiu, educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural i esportiu.

4. Condicions de gestió

a. El sistema d'actuació per als tres sectors serà el de compensació.

b. El desenvolupament d'aquests sectors comportarà que els propietaris inclosos dins els mateixos es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

c. El Programa d'Actuació concretarà els criteris per determinar les majors càrregues urbanístiques d'acord amb els articles 215.4 i 127.2 i del DL 1/90 i en funció de les característiques de l'actuació concreta.

5. Condicions dels PAU destinats a dotacions i serveis privats al front del litoral:

Els Pau contindran les determinacions que disposa la legislació urbanística vigent i integraran les condicions establertes en l'apartat 3 del present article.

En el cas dels sectors del Pla del Castell i del Torrent del Forcat, hauran de contemplar a més, la regulació i ordenació d'aquelles edificacions d'ús unifamiliar ara existents i que no estan afectades per la servitud de la zona marítimo-terrestre (descomptant de l'edificabilitat bruta total del sector la corresponent a les esmentades edificacions).



CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 186. Definició i objectius

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla General, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.
2. En concret les finalitats del Pla en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:
 - a. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
 - b. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
 - c. Protegir els elements naturals més remarcables que defineixen la imatge del territori, preservant-ne els seus valors paisatgístics i faunístics, i el seu equilibri ecològic.
 - d. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla General en aquests sòls.
 - e. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.
 - f. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.

article 187. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable

1. Aquest Pla delimita el Sòl No Urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie 1-Règim jurídic del sòl, a escala 1/10.000.
2. Les zones i sistemes del Sòl No Urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació sèrie 3-Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl, a escala 1/2.000. Així mateix, s'hi grafien aquells sectors que aquest Pla General defineix i delimita per ésser desenvolupats mitjançant Pla Especial.

article 188. Regulació

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada



zona, i per a cada sistema, recollides en el Títol V d'aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.

2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.

3. En el àmbit del sòl no urbanitzable, inclòs dintre del Pla Especial Montnegre-Corredor, serà d'aplicació la normativa desenvolupada en el mateix Pla Especial.

article 189. Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.

1. Aquest Pla General defineix uns elements bàsics del Sòl No Urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. Estructura de la propietat del sòl.
- b. Edificacions i elements construïts existents.
- c. Xarxa viària rural.
- d. Xarxa hidrològica: torrents i rieres.
- e. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
- f. Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla General estableix.

article 190. Estructura de la Propietat del Sòl. Parcel·lacions

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Conseqüentment no es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions d'aquest Pla General.

2. La finca mínima admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

3. Tot i la disposició anterior, tindran la condició de finca mínima aquelles parcel·les que compleixin el que s'estableix en l'article 113 d'aquestes Normes dintre del Capítol de paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable.

4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:

- a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 2 del present article.
- b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el Sòl No Urbanitzable.
- c. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic i les establertes a l'article 113 d'aquestes Normes.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

6. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, excepte el d'herència, aquella serà inedificable a tots els efectes.

7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla General.

article 191. Edificacions i elements construïts existents.

1. Aquest Pla General defineix en els plànols d'ordenació sèrie 3 Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000 dintre de la clau 4e2, aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històrico-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció Tercera d'aquest Capítol III, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de Protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel Planejament Especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

3. El conjunt d'edificacions existents incloses amb aquest valor sobre el Sòl No Urbanitzable són les següents:

- | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 1. Can Vilardell Vell | 12. Can Portell Vell | 23. Casa Múgica |
| 2. Ca l'Iborra | 13. Can Riera | 24. Can Lincoln |
| 3. Can Gener | 14. Can Segura | 25. Can Sellés |
| 4. Can Feu | 15. Can Coronas | 26. El Castell |
| 5. Can Diviu | 16. Can Pere | 27. Can Pou |
| 6. Can Torres | 17. Can Volart | 28. Can Montasell |
| 7. Ca l'Ametller | 18. Can Gol | 29. Can Dorda |

8. Can Xerrac	19. Can Pineda	30. Can Bagués
9. Can Soler	20. Can Guanyabens	31. Can Magí
10. Can Flaquer	21. Can Tria	
11. Can Català	22. Can Carandini	

article 192. Nucli de Població

1. Es prohibeix a tot el sòl no urbanitzable de Mataró qualsevol construcció que pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població.
2. Es defineix genèricament com a nucli de població, qualsevol assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans, en l'àmbit del sòl no urbanitzable.
3. Aquest Pla estableix, als efectes previstos a l'article 127 del DL. 1/90, la condició de nucli de població en funció de les diferents zones que es defineixen en el sòl no urbanitzable. D'acord amb això, tindrà la consideració de que existeix nucli de població:
 - En la zona de valor agrícola, clau 7: quan en un cercle de radi 200mts, inscrit en el sòl no urbanitzable, s'agrupin més de quatre habitatges. Aquesta condició podrà ser ajustada dintre de l'àmbit del Pla Especial de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sèries, per tal d'adaptar-se millor a l'estructura territorial de l'edificació existent.
 - En la zona forestal, clau 8: quan en un cercle de radi 300mts., inscrit en el sòl no urbanitzable, s'agrupin més de tres habitatges.
4. Les ampliacions d'habitatges rurals existents en el moment de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla General motivades per l'ampliació del programa familiar s'exceptuen de la condició de nucli de població, sempre que l'ampliació es faci en les condicions assenyalades a l'article 204. 2.c. Tanmateix, el nou habitatge comptabilitzarà als efectes del nucli de població en els supòsits de nova edificació dins del radi establert a l'apartat anterior.

article 193. Xarxa viària rural.

1. Aquest Pla General conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts amb la Clau Cr i Clau Ci, en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 que formen part del sistema viari.
2. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4mts, excepte els que s'assenyalen amb 6mts en els plànols d'ordenació per considerar-se jeràrquicament superiors en l'ordenació del Sòl No Urbanitzable Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. El caràcter i criteris d'utilització d'aquests camins es defineix a la Secció Primera del Capítol Tercer del Títol V d'aquestes Normes relatiu al sistema viari.
3. Totes les construccions es separen dels camins existents el mínim assenyalat en la secció tercera d'aquest capítol, excepte quan en la definició concreta de les zones s'estableixi una distància superior.
4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 4 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents Planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

6. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 4 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els paliï.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament.

7. En aquells sectors, on aquest Pla General preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla Especial, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa, definida per aquest Pla General.

Així mateix, el Pla Especial corresponent haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.

En aquests Sectors, en tant no s'aprovin els Plans Especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla General en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

article 194. Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en el Títol V- Capítol Tercer - Secció Cinquena d'aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació serie3 Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap

construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla General en aquest aspecte.

3. L'amplada de les lleres dels torrents i les rieres ve definida en els plànols d'ordenació serie3 Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, d'acord amb les determinacions de la Junta d'Aigües.

4. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant en la matèria. Malgrat això qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

article 195. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl No Urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

3. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

article 196. Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3mts., excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla General defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren ineducables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30%.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 197. Desenvolupament del Pla General en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla General, són d'aplicació immediata.
2. Malgrat això, es podran tramitar Plans Especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General, amb les finalitats següents:
 - a. La millora del medi rural.
 - b. La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c. La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d. La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e. La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f. L'activitat educativa formativa en relació al medi natural.
 - g. I d'altres finalitats anàlogues.
3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del Pla General llevat regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
4. L'Ajuntament podrà tramitar un Pla Especial per a la delimitació d'unes àrees on s'hi permetin les activitats extractives en aquelles zones on aquest Pla General determina que l'ús extractiu és condicionat. En aquests casos el Pla Especial haurà de justificar el compliment dels requisits que condicionen aquesta activitat i haurà de preveure l'elaboració d'un Programa de Restauració de conformitat amb el que disposa la Llei 12/1981 de 24 de desembre i el Decret 343/1983 de 15 de juliol sobre les Normes de Protecció del Medi Ambient d'aplicació a les activitats extractives.
5. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla General.
6. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres Administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

article 198. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el Sòl No Urbanitzable.

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar Plans Especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes Urbanístiques, aquest Pla General estableix en determinats sectors la necessitat de la tramitació d'un Pla Especial per al seu desenvolupament, i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús,



així com les condicions de gestió.

2. Aquests sectors de desenvolupament en Sòl No Urbanitzable són:

- Pla Especial del Touring Club
- Pla Especial de millora rural, promoció i desenvolupament agrícola de les Cinc Sèries.
- Pla Especial del Golf de Llavanes.

article 199. Pla Especial del Touring Club

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys d'acampada i serveis actualment propietat del Touring Club i el seu entorn, entre la riera de Figuera Major i el camí de Can Gener.
- b. L'àmbit d'aquest sector vé delimitat en els plànols d'ordenació serie3 Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000. La superfície aproximada del Sector de planejament és de 125.270 m².

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest Pla Especial són:

- a. Redefinir l'actual recinte del Touring Club, amb la finalitat de poder reordenar tot el sector d'acord amb les determinacions del Decret 55/1982, de 4 de febrer sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi.
- b. Obtenir la cessió gratuïta dels vials, espais lliures i equipaments públics que garanteixin el bon desenvolupament del Sector i la preservació de l'entorn natural on estan situades les actuals instal·lacions del Touring Club.
- c. Urbanitzar el vial de connexió de la Urbanització de les Sureres amb el Camí dels Contrabandistes, perllongació del carrer del Riu Segre, que dona accés i al Touring Club.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les condicions mínimes que el Pla Especial hauria de contemplar són:

- a. Els percentatges mínims destinats a cada tipus de sistema i el percentatge mínim total del sòl públic objecte de cessió obligatòria i gratuïta, així com el percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

Zona de serveis privats: 58%	-	Sistema d'espais lliures: 15%
	-	Sistema d'equipaments: 22%
	-	Sistema viari: 5%

Total	58%	42%
-------	-----	-----

b. Condicions fonamentals de l'ordenació

L'ordenació definida pel Pla Especial haurà de garantir:

- Continuació del vial que, adaptant-se a la topografia natural del terreny enllaça la Urbanització de les Sureres amb el Camí dels Contrabandistes.
- Definició dels accessos i connexions internes entre cadascuna de les zones que permetin un bon funcionament segons el seu destí i funcions.



- Ampliació del vial de la riera de Can Bruguera per tal de possibilitar la creació d'un vial peatonal de passeig de vianants i de bicicletes, tot respectant la cota actual del vial de servei interior.
 - L'ordenació de la zona d'acampada haurà de complir els criteris establerts al Decret 55/1982.
 - El Pla Especial preveurà la indivisibilitat del sòl privat per garantir la manca de parcel·lacions urbanístiques, prohibides en el sòl no urbanitzable.
- c. Zonificació: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector s'ordenarà segons les disposicions de la Zona de dotacions i serveis privats Clau (6), les condicions d'edificació i ús de la qual es determinen a l'article 318 d'aquestes Normes.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució coincident amb l'àmbit del Sector de Planejament. El Pla Especial definirà el Sistema d'Actuació. El Pla Especial podrà definir ajustos en els límits del Sector de desenvolupament, sempre i quan es justifiquin els motius que els produeixen.
- b. En el cas que la superfície a desenvolupar sigui inferior a la definida en aquest Pla General i sense perjudici del que disposa el Decret 55/1982, caldrà mantenir com a cessió mínima de vial, el carrer que a continuació de la Urbanització de les Cireres connecta amb el Camí dels Contrabandistes i també la cessió del sòl entre aquest vial i el límit oest del sector com a espai lliure, d'acord amb el que s'especifica en els Plànols de la Sèrie 3a) a escala 1/2000.
- c. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el mateix es faran càrrec, a més de les cessions establertes, dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

article 200. Pla Especial de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sènies.

1. Àmbit:

- Inclou els terrenys qualificats com a zona de desenvolupament agrícola (Clau 7a) que limita la part baixa del terme municipal entre la riera de Sant Simó i el límit municipal amb Sant Andreu de Llavaneres. Aquest àmbit de planejament es podrà ampliar incloent els sòls agrícoles del veïnat de Mata i de Valdeix, a fi d'establir determinacions adequades pels àmbits més productius de valor agrícola, ubicats en un entorn més delicat paisatgísticament pels pendents existents i l'entorn forestal.
- Aquest sector es delimita en els plànols d'ordenació sèrie 3 a escala 1/2.000
- La Superfície del sector de planejament és aproximadament de 200Hes.

2. Objectius:

- Garantir l'estabilitat agrícola i la seva continuïtat a través de la promoció i desenvolupament de les explotacions agràries, preservant aquest sector de la seva incorporació al procés Urbà.
- Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions agrícoles.
- Ordenar la xarxa viària rural, establint-ne la jerarquia, amplades, traçat, tractament, caràcter i ús que correspongui per tal de donar servei a l'activitat agrícola que s'hi

desenvolupa i relacionar-la amb la ciutat i els seus usuaris.

- Regular la xarxa hidrològica del sector, així com la seva utilització i gaudi.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Ordenar la xarxa viària rural d'aquest sector amb la finalitat de mantenir-lo obert en contacte directe amb la ciutat més consolidada, garantint-ne la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.
- Establir els elements i infraestructures necessàries per a preservar aquest sector de la incorporació al procés urbà.
- Establir les condicions de manteniment ús i gaudi de la xarxa hidrològica i dels elements que la complementen (fonts, sèquies, pous, etc...)
- El sòl d'aprofitament privat agrícola s'ordenarà segons les disposicions de la zona 7 en general i específicament la zona 7a
- Ajustar les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions de l'àmbit delimitat, tot valorant l'equilibri necessari entre els diferents factors que intervenen: rendibilitat agrària, compatibilitat conreus intensiu i extensiu, avaluació de la integració en el paisatge rural, control i regulació dels drenatges naturals i artificials, regulació dels usos desajustats respecte el destí agrícola de les terres etc...
- Es podran ajustar els paràmetres de finca mínima edificable per habitatge rural, establerts en caràcter general en 2Hes, i els de la definició de nucli de població, de quatre habitatges en un cercle de 200mts de radi, d'acord amb els objectius i característiques d'aquest Pla Especial.

article 201. Pla Especial del Golf de Llavanes

1. Àmbit

- a. Inclou majoritàriament, els terrenys que actualment es destinen a la pràctica esportiva del golf així com la possible ampliació, ubicats dintre del terme municipal de Mataró
- b. L'àmbit d'aquest sector vé delimitat en els plànols d'ordenació serie3 Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, podent-se ampliar el seu àmbit pel compliment dels propis objectius clarament justificats i segons uns criteris mediambientals que ho permetin.

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest Pla Especial són:

- a. Determinar i ajustar els límits de l'àmbit destinat a la pràctica del golf i establir les regulacions necessàries pel desenvolupament de la seva normativa.
- b. Garantir la cessió gratuïta dels sistemes (sistema hidrològic, viari...) inclosos dintre de l'àmbit de planejament.
- c. Urbanitzar el vial paral·lel al torrent de Vallverdera, de connexió des del camí dels



contrabandistes que connectaria amb el vial existent del terme municipal de Llavaneres i amb la carretera de Mata.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les condicions mínimes que el Pla Especial hauria de contemplar són:

a. Els percentatges mínims destinats a cada tipus de sistema i el percentatge mínim total del sòl públic objecte de cessió, així com el percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3%
	Protecció de viari	17%
	Hidròlogic	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	24%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Equip i serveis privats	55%
	Zona de valor agrícola	21%
	SÒL PRVAT	76%

b. Zonificació: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector s'ordenarà segons les disposicions de la Zona de dotacions i serveis privats Clau (6), les condicions d'edificació i ús de la qual es determinen a l'article 318 d'aquestes Normes. No es permetran altres construccions al interior del sector que únicament aquelles destinades a les necessitats tècniques derivades de la pràctica del golf.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució coincident amb l'àmbit del Sector de Planejament. El Pla Especial definirà el Sistema d'Actuació. El Pla Especial podrà definir ajustos en els límits del Sector de desenvolupament, sempre i quan es justifiquin els motius que els produeixen.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el mateix es faran càrrec, a més de les cessions establertes, dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

SECCIÓ TERCERA - REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.

article 202. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits a la Secció Primera d'aquest Capítol, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.

2. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl

No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin i les determinacions de l'article 205 d'aquestes Normes.

3. També podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona. En qualsevol cas cal garantir la impossibilitat de formació de nucli de població, d'acord amb el que preveu l'article 192 d'aquestes Normes.

4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.

5. Aquells espais que per a les seves característiques, aquest Pla qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.

article 203. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. (S'exceptua d'aquesta condició la reutilització de les edificacions existents regulades en la zona de protecció de l'hàbitat rural Clau 4e2 assenyalades en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000)

2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal.

b. La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 113.3 d'aquestes Normes, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.

c. En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregat la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.

d. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

3. Totes aquestes condicions hauran de respectar-se i ajustar-se als paràmetres definits per aquest Pla General, per a cada zona.

4. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola



o forestal, excepte aquells qualificats com a zona Clau 4e2, estaran en situació d'ús disconforme.

article 204. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals.

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del Sòl No Urbanitzable.

b. Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

- Només es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola.

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100mts.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150mts.).

c. Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 i de les disposicions



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

h. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures precautòries o correctores en relació a l'entorn.

i. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

article 206. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 207. Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial, oficines, recreatiu, industrial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, pecuari o forestal, garatges i tallers de reparació de vehicles, abocadors de residus industrials.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i Programa de Restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest Pla classifica aquest ús com a condicionat, aquestes solament podran autoritzar-se, prèvia la tramitació d'un Pla Especial de Promoció Pública d'acord amb el que preveu l'article 197.4 d'aquestes Normes..

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu



entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE.

article 208. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas.

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.
3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lessives i tractament de restauració.

article 209. Instal·lacions de telecomunicacions

1. La solució òptima per a la resolució de la problemàtica generada per les instal·lacions de telecomunicacions és la d'un únic suport que aculli el conjunt d'aquestes. El seu desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial amb els criteris esmentats a l'article 208.2 d'aquestes Normes.
2. En tant no es desenvolupi l'esmentat Pla Especial solament s'admeten instal·lacions autònomes amb caràcter provisional. En aquest cas caldrà l'elaboració d'un Projecte Tècnic en el que s'avaluïn els aspectes definits a l'apartat 2 de l'article anterior.

article 210. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans

Especials d'acord amb el que estableix l'article 197 i 12.2 d'aquestes Normes Urbanístiques. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lessiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'hervicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.

3. Les línies elèctriques que creuen el Sòl No Urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent

article 211. Resta d'instal·lacions tècniques

1. Pel que fa a la resta d'instal·lacions tècniques que inclouen abocadors i tractament i eliminació d'escombraries, aquest Pla no admet la seva instal·lació en el sòl no urbanitzable.
2. S'admetrà l'ús de residus inerts per reomplir les àrees malmeses per les activitats extractives, amb la finalitat de restituir una topografia adient, i si s'efectua simultàniament la restauració vegetal prevista en la legislació vigent i segons criteris paisatgístics.



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 212. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes generals, el conjunt d'elements d'interès general que relacionats entre sí configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3. Les zones corresponents a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat.

La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes.

En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen

4. En els plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/5.000 es determina l'estructura general i orgànica del territori a través de la definició dels sistemes generals. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000 i més concretament als plànols de la sèrie 4 a escala 1/1.000.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 213. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 214. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística.
4. En els plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/5.000 es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En els plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000 i en els de la sèrie 4 a escala 1/1.000 es delimiten a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.
5. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu .

Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en Sòl Urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexes normatius 1(PERI), 2 (PEMU) i 3 (Sectors de remodelació clau 5) d'aquest Pla General.

Les determinacions corresponents al Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes per a cada sector de desenvolupament.

article 215. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla General i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS

Sistema viari

Sistema ferroviari

Sistema portuari

clau C

clau F

clau P



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans	clau V
Sistema de parcs forestals periurbans	clau U
Sistema hidrològic	clau H
Sistema marítim	clau M

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments comunitaris	clau E
Sistema d'infraestructures i serveis tècnics	clau I

2. En aquells casos en que aquest Pla General contempla la coexistència de dos usos diferents en un mateix terreny qualificat com a sistema, aquests s'identifiquen amb la doble clau corresponent i separades per una barra inclinada (N/N), d'acord amb l'apartat anterior d'aquest article. En aquests casos, la primera clau serà identificativa del sistema assignat al sòl i situat en un nivell topogràfic superior, i la segona clau, es correspon amb l'ús compatible situat en un nivell topogràfic inferior. Aquests sòls venen grafiats en els plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000.

3. En aquells casos en que aquest Pla contempla la coincidència de funcions corresponents a dos sistemes diferents en un mateix terreny qualificat com a tal, aquests s'identifiquen amb doble clau corresponent i separades per un guió (N-N). Aquests sòls venen grafiats i definits en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000

article 216. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - Quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi.
 - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 217. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el Sòl Urbanitzable i No Urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcial dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
3. El Pla General preveu necessàriament el desenvolupament, mitjançant el corresponent Pla Especial dels sistemes següents:
- Pla Especial d'ordenació dels sistemes del Front marítim.
 - Pla Especial de la Depuradora
 - Pla Especial del Parc Central
4. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que el Pla General qualifica com a equipaments comunitaris, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 280 d'aquestes Normes

article 218. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquesta Pla General.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual es subjectarà al que determina l'article 48 d'aquestes Normes.

article 219. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 155 i



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Barcelona

concordants del DL. 1/90 i de conformitat amb el que estableix el RDL. 1/92.

2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mig del sector acumulat a les zones edificables.

article 220. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.

c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d. Protecció del Sistema Marítim: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes, i el Reglament que la desenvolupa aprovat per RD. 1471/1989 d'1 de desembre, modificat pel RD. 1112/1992 de 18 de Setembre; la Llei de Ports aprovada per Real Decret-Llei de 1928, en allò que és vigent i altra Legislació concordant en la matèria.

e. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

f. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS**SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS****article 221. Definició i tipus. Identificació**

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

2. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:

- | | |
|----------------------|--------|
| - Sistema viari | Clau C |
| - Sistema ferroviari | Clau F |
| - Sistema portuari | Clau P |

article 222. Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI**article 223. Definició i identificació**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.

article 224. Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau C_t

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Mataró amb la resta del territori i que són el conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal.

La xarxa viària territorial de Mataró la conformen concretament la carretera N-II, la variant de la carretera N-II, l'autovia de Granollers i la carretera de Mata.

La xarxa viària territorial es troba grafiada als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000.



2. La xarxa viària urbana. Claus C, Cp, Ca

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi tot estructurant els nuclis habitats. Formen part de la xarxa viària urbana:

- a. Les vies urbanes, Clau C, destinades a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.
- b. Els eixos cívics i carrers peatonals, Clau Cp, destinats a reforçar l'estructura central de cada barri i alhora ordenar la connexió peatonal entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general. Aquests eixos són concretament:
 - El carrer Premià, a La Llàntia
 - Els carrers Rosselló, Passeig Ramon Berenguer IV i La Gatassa, a Cerdanyola
 - La Riera-La Rambla, al Centre
 - Els carrers Mèxic, Pablo Picasso i Avinguda d'Amèrica, a Rocafonda
 - Els carrers Mare de Deu de l'Esperança i carrer de Nicolau Guanyabens, a Molins-Torner
 - El Torrent de la Pólvora, a Cirera
 - La Ronda del President Macià, a Pla d'en Boet
- c. Els aparcaments, Clau Ca, complementaris del sistema viari per a millorar el dèficit actual existent i que fonamentalment afecten el subsòl de la ciutat.

La xarxa viària urbana es troba grafiada als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000 i més detalladament als plànols de la sèrie 4 a escala 1/1000.

3. La xarxa viària rural. Claus Cr, Ci

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Formen part de la xarxa viària rural:

- a. Els camins rurals, Clau Cr, destinats a garantir l'accés a les diferents propietats del sòl rural, tot estructurant el territori agrícola i forestal.
- b. Els itineraris i recorreguts paisatgístics, Clau Ci, format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà tot garantint una independència i separació respecte dels tradicionals recorreguts agrícoles i forestals.

La xarxa viària rural es troba grafiada als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000.

article 225. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública, excepte la xarxa viària rural.
2. Els camins rurals, clau Cr, en sòl no urbanitzable que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla General, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant Pla Especial.
3. Malgrat això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest Pla General, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

article 226. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Els Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
5. En el sòl urbanitzable els Plans Parcial ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000. Els Plans Parcial no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla General i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al capítol tercer del títol quart d'aquestes normes, i concretament a l'article 193, i al que determinin els Plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla General

article 227. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial. Clau C_t

- a. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal
- b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària urbana. Claus C, C_p, C_a

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
- b. Usos compatibles: aparcament i serveis tècnics vinculats al viari.

- L'ús d'aparcaments, que fonamentalment afecta el subsòl de la ciutat, pot situar-se en terrenys, on el Pla preveu aquesta d'acord amb el que s'estableix a l'article 215 .2 d'aquestes normes.

Els aparcaments situats en el subsòl de superfícies destinades a altres sistemes seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa.



- Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores i per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

c. Pel que fa als eixos cívics i carrers peatonals, Clau Cp, caldrà redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per tal de redefinir l'ús de la caixa viària adjudicada, establint també les condicions específiques per a les edificacions que li donen front, per tal d'afavorir el caràcter de carrer destinat prioritàriament al trànsit peatonal tot i permetre la circulació de vehicles respecte a la qual caldrà establir les condicions de trànsit.

En aquests eixos de caràcter cívic es restringiran aquelles activitats que comportin una major densitat de vehicles a la via pública com són els pàrkings col·lectius, rentat de vehicles, tallers i magatzems.

L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

Genèricament l'àrea del nucli central de la ciutat es considerarà àrea de restricció de pas de vehicles. Aquesta àrea coincideix en bona part amb aquells carrers ja actualment peatonals.

3. La xarxa viària rural. Claus Cr, Cj

a. Ús dominant: Comunicacions. Viari i trànsit de vianants.

b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic, Clau Cj. Tanmateix en els camins rurals, clau Cr, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4mts, excepte els que s'assenyalen amb 6mts en els plànols d'ordenació per considerar-se jeràrquicament superiors en l'ordenació del Sòl No Urbanitzable. En el cas concret del Camí del Contrabandistes, i en el tram del mateix dintre del Sòl No Urbanitzable que es determina una amplada de 12mts, aquesta amplada es podrà reduir amb la tramitació del planejament derivat corresponent, ajustant-la a les necessitats del sector agrícola. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

Malgrat això, els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

article 228. Protecció del sistema viari

1. La xarxa viària territorial. Clau Ct

El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993 de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:



a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

b. Línia d'edificació

Situada a 50 metres del límit de l'asfalt per autopistes i autovies i a 25 metres per a carreteres, entre aquesta i l'eix del vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.

2. La xarxa viària urbana. Claus C, C_p, C_a

Aquest Pla General grafia tant les vies existents com les projectades fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

3. La xarxa viària rural. Claus C_r, C_j

El Pla General estableix una jerarquia dins la xarxa de camins rurals que garanteixen l'accés al sòl rural segons la utilització i el seu paper estructurador en el territori que bàsicament afecta les seves condicions físiques d'amplada i tractament de la secció.

Les separacions mínimes a les que hauran de situar-se les construccions respecte la xarxa viària rural s'estableixen en funció del tipus d'edificacions i es regulen detalladament a cada zona de les establertes per aquest Pla General en el Sòl No Urbanitzable.

article 229. Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.

2. L'administració competent seguint els criteris establerts a la seva pròpia Ordenança d'Instal·lacions i Activitats Publicitàries regularà les condicions a les quals hauran de sotmetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest.

3. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. En general no es permet la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que per llur ubicació o característiques pugui limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.

article 230. Estudis d'impacte ambiental

1. D'acord amb el que estableix el Decret 114/1988 de 7 d'abril, qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. Així mateix qualsevol planejament urbanístic o projecte d'urbanització que afecti el traçat d'una via inclosa dins la xarxa bàsica territorial haurà d'avaluar les solucions menys lesives a l'impacte ambiental i paisatgístic que afectin



article 231. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària i d'acord amb el que s'estableix a l'article 12 d'aquestes Normes, es podran redactar Plans Especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

2. El Pla General preveu el Pla Especial d'Ordenació dels sistemes del Front Marítim. El Pla Especial determinarà les condicions d'urbanització de tota la franja lineal paral·lela al front marítim amb l'objectiu de definir una nova secció viària que s'adapti en cada tram al caràcter més urbà que adquireix aquesta via al seu pas pel terme municipal de Mataró. L'àmbit concret del Pla Especial es determinarà en el moment de la seva elaboració.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI. CLAU F

article 232. Definició i identificació

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 233. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 234. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 235. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions. Ferroviari

2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.



article 236. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50) en Sòl Urbanitzable i No Urbanitzable i de cinc, vuit i vint-i-cinc metres en Sòl Urbà (5,8 i 25), d'acord amb el que preveu el Real Decreto 1211/1990 de 28 de setembre.

2. Els Plans Parcialment corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable Programat i els Plans Especials, previstos a l'article 238 d'aquestes Normes, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

article 237. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

2. La transformació de Sòl Urbanitzable a Sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaràn com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

3. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

article 238. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. L'ordenació del Sistema ferroviari definit pel Pla General es desenvoluparà d'acord amb els criteris que estableixi el Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim que determinarà entre d'altres qüestions relatives als diferents sistemes que conflueixen en el Front Marítim, la intensitat i els usos vinculats directament amb la funció ferroviària d'explotació, conservació i millora del servei que el Pla General preveu que es localitzin en els nous terrenys qualificats i destinats a tal fi a la part sud-oest del terme municipal, tocant a la riera d'Argentona.

2. L'àmbit d'aquest Pla Especial es defineix als plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 i inclou tot aquell sòl que cal ordenar i urbanitzar tot mantenint les prescripcions que es defineixen com a determinacions fonamentals dels sectors de planejament amb que es superposa.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI. CLAU P

article 239. Definició

1. Comprèn l'àmbit que abarca el Sector del Pla Especial del Port Esportiu de Mataró aprovat definitivament el 17 de juliol de 1991 (17-07-91)

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P.



article 240. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema portuari serà de titularitat pública, sense perjudici de la constitució de concessions administratives d'acord amb aquest Pla General i la legislació sectorial vigent en la matèria.

article 241. Règim general

1. El seu règim és l'establert a la legislació sectorial vigent i a les determinacions contingudes en el Pla Especial abans esmentat.
2. La terminologia utilitzada en l'esmentat Pla Especial i que fa referència al Pla General de 1977, s'entendrà substituïda per la nova terminologia urbanística d'aquest Pla General.
3. Cal respectar, a més, tot el que, en funció de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent estableix aquest Pla General i el Planejament que el desenvolupi.
4. No s'atorgaran noves llicències per a la construcció d'edificis comercials dins de l'àmbit del Pla Especial del Port Esportiu de Mataró, fins que s'hagi aprovat el Projecte d'Urbanització corresponent per part de la Corporació Municipal i de les altres Administracions Competents en la matèria.

article 242. Condicions d'ús

La definició dels usos admesos i compatibles en aquest àmbit són els que estableix el Pla Especial del Port Esportiu de Mataró i els altres usos relacionats amb la practica de l'esport aquàtic.

article 243. Modificació de les determinacions de Pla Especial del Port Esportiu de Mataró

1. La modificació d'alguna de les determinacions establertes pel Pla Especial del Port Esportiu de Mataró, sempre i quan no afecti determinacions fonamentals d'aquest Pla General, i s'ajusti al mateix Sector de Planejament especial, requerirà la tramitació de Modificació del Pla Especial en qüestió.
2. En el cas que la Modificació del Pla Especial que es proposi abasti un àmbit territorial superior o afecti a determinacions corresponents als sistemes generals definitius per aquest Pla General, es requerirà a més, la tramitació de Modificació Puntual d'aquest Pla General.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA - DISPOSICIONS COMUNS

article 244. Definició i tipus. Identificació

1. El Sistema d'espais lliures de Mataró inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema Hidrològic (rieres, torrents i fonts) i el sistema marítim, en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- | | |
|-----------------------------------------|--------|
| - Sistema de parcs i jardins urbans | Clau V |
| - Sistema de parcs forestals periurbans | Clau U |
| - Sistema hidrològic | Clau H |
| - Sistema marítim | Clau M |

article 245. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V

article 246. Definició i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

article 247. Tipus de Parcs i Jardins Urbans

1. Aquest Pla General inclou dintre del sistema de parcs i jardins urbans una categoria, a part de la genèrica identificada amb la Clau V.

- Verd equipat. Són aquells espais qualificats de sistema de parcs i jardins urbans dins de l'àmbit dels quals hi existeixen edificacions d'interès que cal conservar pel seu interès tradicional i/o arquitectònic que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori i que compleixen un paper dotacional vinculat funcionalment al Parc dins del qual es troben i al que complementen.

El verd equipat el conformen concretament aquells sòls qualificats com a Ve en els Sector de S.U.P.A. de Can Solaret, el sector de S.U.P. de les Hortes del Cami Ral i en l'espai lliure existent del sector del Pla d'en Boet I.

El verd equipat s'identifica amb la clau Ve

2. La titularitat, les condicions d'ús, condicions d'ordenació, etc... d'aquests tipus d'espais lliures s'estableix en els següents articles d'aquesta secció

article 248. Titularitat

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà i el verd equipat (claus V i Ve) serà de titularitat pública.

article 249. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

article 250. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'art. 129 d'aquestes Normes

2. Usos compatibles:

a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

b. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

c. S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans només en aquells casos en què aquest Pla General preveu la coexistència d'aquest ús amb el sistema d'aparcament o un altre sistema, d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'art. 215 d'aquestes Normes

d. En els verds equipats (Ve) s'admet també en les edificacions existents que hi són vinculades, aquells usos compatibles i complementaris a les activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

article 251. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7 metres.
 - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
4. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament públic (clau V/Ca) o un altre ús (Clau V/N) caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per ubicar un gruix de terres d'1mt.

Al mateix temps, el forjat superior garantirà una sobrecàrrega d'ús mínima de 2000Kg/m2

5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
6. En el cas dels sòls qualificats com a verd equipat (clau Ve) es podran respectar i integrar, dintre del projecte d'urbanització del parc, les edificacions existents incloses dintre del verd equipat que aquest Pla General determina. Aquestes construccions seran rehabilitades per als usos admesos segons l'article 250 d'aquestes Normes Urbanístiques, d'acord amb els Paràmetres que es defineixen en el Pla General del Sector on es situen. Les possibles obres d'ampliació vindran justificades per les necessitats funcionals de l'edifici i no suposaran un augment del sostre superior a un 50% de l'existent.

article 252. Ordenació mitjançant Plans Especials

Aquest Pla General preveu la tramitació el Pla Especial d'ordenació del Parc Central amb l'objectiu de determinar els criteris d'ordenació i urbanització d'aquest futur gran parc de la ciutat. El Pla Especial del Parc Central podrà integrar els equipaments necessaris que reforcin el paper que li correspon de "lloc central" de la ciutat. La posició d'aquests equipaments estarà restringida a les franges de contacte amb la ciutat consolidada de forma que es garanteixi un màxima superfície continua de verd urbà i la seva ocupació no serà superior al 10% de la superfície total del parc.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS FORESTALS PERIURBANS. CLAU U

article 253. Definició

1. El sistema de parcs forestals periurbans comprèn aquelles àrees forestals directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals, itineraris paisatgístics o eixos cívics urbans, que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la massa arbòria existent.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau U.

2. Els quatre parcs forestals periurbans que aquest Pla determina, estan delimitats als plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 i són:

- El Parc del Turó de Cerdanyola
- El Parc del Turó d'en Dori
- El Parc de Sant Martí de Mata
- El Parc del Turó d'Onofre Arnau

3. Tanmateix podran formar part del sistema de parcs forestals periurbans aquells sòls forestals que amb el desenvolupament d'aquest Pla General siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

article 254. Titularitat

1. El sòl qualificat com a Parc Forestal Periurbà no requereix necessàriament la seva titularitat pública.

2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.

3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de Parcs Forestals Periurbans, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el Planejament Especial de Desenvolupament i en la Legislació Sectorial Vigent.

article 255. Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs forestals periurbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents Plans Especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.

2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla General, s'elaboraran Plans Especials per a cadascun dels Parcs Forestals enumerats a l'article 253 d'aquestes Normes, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques paisatgístiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lleure, així com establir es sistemes de gestió més adients i d'acord amb el que estableix l'article 257 d'aquestes Normes
3. Els parcs forestals periurbans inclosos en el Pla Especial del Montnegre-Corredor, s'ajustaran a les seves determinacions, o si s'escau es proposarà la modificació de les mateixes, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentat Pla Especial.
4. Mentre no s'aprovin els Plans Especials seran aplicables els criteris definits per a la Zona forestal d'especial protecció Clau 8a, restringint els usos admesos al forestal i agrícola existent.
5. En tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).
6. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per la seva regeneració i millora.

article 256. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure, d'acord amb el que estableix l'article 129 d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: agrícola, educatiu, cultural i esportiu.
S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla Especial.
4. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar només quan aquest és complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc, amb la finalitat de manteniment de les instal·lacions i vigilància de l'entorn.

article 257. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació detallada dels parcs forestals periurbans que aquest Pla General delimita, es redactaran Plans Especials d'acord amb el que s'estableix al article 12 del capítol segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials establiran les següents determinacions fonamentals:
 - a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.
 - b. Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
 - c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.
 - d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests parcs hauran

d'acomplir les següents determinacions:

- Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils i aquelles destinades als serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del parc com són les àrees de picnic, vigilància i serveis variis.
- Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
- No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
- No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per a dur a terme projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals.
- Les determinacions referents al projecte d'urbanització del parc que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del Parc i no perjudicant la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

3. Els plans especials inclosos en la delimitació del Pla Especial Montnegre-Corredor, hauran de condicionar-se a l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona.

SECCIÓ QUARTA. (ANUL·LADA SEGONS ACORD DE LA C.U.C DE 25-02-97)

article 258. (anul·lat segons acord de la C.U.C de 25-02-97)

article 259. Titularitat (anul·lat segons acord de la C.U.C de 25-02-97)

article 260. Règim general (anul·lat segons acord de la C.U.C. de 25-02-97)

article 261. Condicions d'ús (anul·lat segons acord de la C.U.C de 25-02-97)

article 262. Ordenació mitjançant Plans Especials (anul·lat segons acord de la C.U.C de 25-02-97)



SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H

article 263. Definició i identificació

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 264. Titularitat

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.

article 265. Règim general

1. Aquest Pla General contempla el Sistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 76 del DL. 1/90.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 266. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 129 d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.
3. Aquest Pla General admet el trànsit de vehicles per aquelles rieres que realitzen una funció complementària de la xarxa de camins rurals. Aquests casos en què es dóna la coincidència de sistema hidrològic i viari, s'identifiquen en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 amb la clau (H-Cr).

article 267. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic i es respectaran a més les directrius fixades al Pla director de Protecció contra Avingudes del Maresme pel que fa referència a zones de reserva i cabals de càlcul.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges.

Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

5. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, tot i això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

SECCIÓ SISENA. SISTEMA MARÍTIM. CLAU M

article 268. Definició

1. Formen part del sistema marítim, les platges, les costes i en general tots els sòls inclosos en la zona marítimo-terrestre.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau M.

article 269. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema marítim és de titularitat pública.

article 270. Règim general

1. Aquest Pla General contempla el Sistema Marítim dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 76 del DL. 1/90.
2. El règim d'aquests espais s'han d'ajustar al que disposa la legislació especial en la matèria i concretament pel que estableix la Llei 22/88 de 28 de juliol, de Costes, i el Reglament que la desenvolupa, aprovat per RD. 1471/89 d'1 de desembre, modificat per RD. 1112/92 de 18 de setembre. Altrament, els terrenys colindants amb el domini públic marítim terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen generades específicament en el Títol II de l'esmentada Llei de Costes i en el mateix Títol de l'esmentada Llei.
3. Tot i això, cal respectar també totes aquelles determinacions, que per raons urbanístiques i

en exercici de les competència atribuïdes per la legislació urbanística vigent, s'estableixen en aquest Pla General i en aquells Plans Especials que es desenvolupin.

article 271. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 129 d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic destinats a l'esbarjo, oci, lleure i repòs dels ciutadans que siguin compatibles amb les funcions pròpies del sistema marítim.
3. En tant no es redactin els Plans d'Ordenació definits a l'article 272 d'aquestes Normes, o en el supòsit que aquests no regulessin els usos de temporada per a l'explotació de serveis i instal·lacions en les platges, l'Ajuntament elaborarà, si és el cas, aquells Plans d'Usos de temporada que considerin necessaris de conformitat amb el que preveu el Títol 2 del Decret 248/1993, i d'acord amb aquest article.

article 272. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per tal de regular l'ús, la protecció i l'ordenació dels sòls que abarquen el sistema marítim es desenvoluparan Plans d'Ordenació de les platges, de conformitat amb el que estableix el Decret 248/1993 de 28 de setembre sobre la redacció i l'aprovació dels plans d'ordenació de platges i dels plans d'usos de temporada, els quals hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquest Pla General.
2. Aquests Plans podran abarcar la totalitat o part dels sòls que comprenen el sistema marítim.
3. La iniciativa i elaboració d'aquests Plans serà Municipal, sense perjudici de que puguin promoure'ls també l'Administració Autonòmica i comarcal segons el que preveu l'article 9 del Decret 248/1993. La seva tramitació s'ajustarà al que disposa el Capítol 3 del Títol 1 de l'esmentat Decret.
4. Tanmateix aquest Pla General preveu la tramitació del Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim de Mataró, en el qual s'integrarà l'ordenació del sistema marítim.



CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 273. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments i serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'equipaments comunitaris Clau E
- Sistema d'infraestructures de serveis tècnics Clau I

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

article 274. Definició

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 275. Titularitat

1. En sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.

2. Malgrat el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 276. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

article 277. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que s'estableix en els articles 129 i 130 d'aquestes Normes que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla General, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat aquest Pla General determina aquest ús com a dominant. En determinats sòls destinats a equipaments, que en l'actualitat no tenen ús, aquest Pla General en determina el seu ús dominant d'acord amb les següents claus identificatives:

- Eed: Equipament educatiu
- Esa: Equipament sanitari
- Eas: Equipament assistencial
- Ecs: Equipament socio-cultural
- Esp: Equipament esportiu
- Ead: Equipament administratiu

En la resta de sòls sense ús s'estarà al que disposa el punt següent.

6. En aquells sòls que actualment no tenen un ús assignat o en els existents, ja siguin de titularitat pública o privada, que es pretengui modificar l'ús existent en l'actualitat, s'estarà a allò que disposa l'article 280 d'aquestes Normes sobre ordenació mitjançant Pla Especial.

article 278. Classificació dels equipaments

1. Independentment de la titularitat i de l'ús, definits en els articles anteriors, aquest Pla General estableix una classificació genèrica dels equipaments atenent a dos indicadors diferenciats: el tamany i l'escala.
2. S'entén per tamany, la dimensió, en termes de superfície de sòl que té un equipament dintre del sistema d'equipaments delimitats en aquest Pla General. Atenent a aquesta condició, els



equipaments del Pla General de Mataró es classifiquen en :

- Equipaments de tamany petit. Són aquells que s'executen o executats sobre parcel·les de superfície inferior a 1.000 m²
- Equipaments de tamany mitjà. Són aquells que s'executen o executats sobre parcel·les de superfície superior a 1.000 m² i inferiors a 5.000 m²
- Equipaments de tamany gran. Són aquells que s'executen o executats sobre parcel·les de superfície superior a 5.000 m².

3. S'entén per escala, la condició que tenen determinats equipaments en funció del radi de servei que defineix l'àmbit físic que cobreix un determinat servei, dotació o equipament. Atenent a aquesta condició els equipaments del Pla General de Mataró es classifiquen en:

- Equipaments de barri. Són aquells equipaments quins serveis van adreçats a l'escala de barris o agrupació de barris i tendents a cobrir les necessitats més bàsiques de la població del mateix. En definitiva són aquells que cobreixen en primera instància les demandes més properes del ciutadà: centres de barri, UBASP, associacions de veïns, esports no especialitzats, centres de primària, centres d'assistència primària(CAP) etc...
- Equipaments de ciutat o supramunicipals. Són aquells equipaments quin radi de servei va adreçat a cobrir les necessitats del conjunt global de la població de la ciutat de Mataró o per extensió fins i tot a d'altres municipis de l'entorn de Mataró, de l'àrea Metropolitana etc....Sense ser exhaustiu s'inclou dintre d'aquesta categoria: els cementiris, serveis centrals de l'administració, hospital comarcal, centres especialitzats d'esports, jutjats, museu comarcal, centres universitaris etc...

article 279. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima serà:

- En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m²st/m²sòl, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos.
- En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
- En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.

3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es redactarà un Estudi de Detall que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran ajardinats.

4. En qualsevol cas l'edificabilitat màxima d'un equipament i la seva ocupació en un lloc concret, respectaran sempre la condició sobre aquella part de sòl qualificada d'equipament i identificada en els plànols amb la clau Eo que restarà lliure d'edificació. Tot i la edificabilitat corresponent a aquest espai definit amb la clau Eo podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada d'equipament.

5. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no podran ésser

confrontants amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, si no hi ha una separació mínima de metres suficient que d'acord amb l'ordenança d'activitats, garanteixi que no es produeixen nivells sonors que puguin afectar o ser molestos, per l'edifici esmentat destinat a ús religiós, cultural o sanitari.

article 280. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública, de tamany petit i escala de barri d'acord amb el que s'estableix en l'article 278 d'aquestes Normes.
2. El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.
3. Independentment de l'elaboració dels Plans Especials requerits per aquest Pla General pel que fa als equipaments, l'Ajuntament podrà tramitar un o diversos Plans Especials en els quals es determinarà de manera detallada el tipus d'equipament a que s'afecta cada parcel·la reservada genèricament a aquesta finalitat.
4. En aquests Plans Especials es tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis de l'Ajuntament, i així mateix, si s'escau, la col·laboració dels particulars.
5. En el cas que els esmentats Plans Especials no esgotessin la determinació de tipus d'equipaments en tots els sòls que estiguin qualificats amb aquesta destinació, podrà fer-se l'esmentada determinació en un altre o uns altres Plans Especials.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU I

article 281. Definició i identificació

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptoras i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules etc...
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau I.

article 282. Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

article 283. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on es situen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa l'article 29 2 i 3 del DL 1/90. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb l'article 230.2 d'aquestes Normes.

article 284. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.

article 285. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 1 m²sostre/m²sòl en general i de 0,4 m²sostre/m²sòl per a les estacions de servei.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. En Sòl Urbà i Urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.
 - e. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 220 d'aquestes Normes referent a protecció de sistemes. Aquest espai serà no

edificable.

article 286. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. La modificació d'un ús concret existent dintre d'un sistema d'infraestructures de serveis tècnics requerirà la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'un nou ús. El Pla Especial establirà el nou ús i les condicions d'ordenació i edificació dintre dels compatibles en el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.

2. Independentment de la possibilitat de la tramitació de Plans Especials per a la localització i desenvolupament de les infraestructures de serveis, aquest Pla General estableix la necessitat de la tramitació d'un Pla Especial, per a la instal·lació de La Depuradora.

article 287. Sector de la Depuradora

1. Aquest Pla General, tal com es descriu en l'article anterior preveu la tramitació d'un Pla Especial d'Ordenació de la Depuradora que es situarà en el tram final de la riera d'Argentona

2. Aquest Pla Especial de la Depuradora, previst a l'article anterior d'aquestes Normes, haurà de complir les determinacions i condicions següents:

a. Àmbit

- Inclou els terrenys de l'estació de pretractament existent i limita amb els terrenys de la nova Planta de Tractament de Residus Sòlids Urbans en construcció, l'eix d'un tram del carrer transversal del futur sector industrial i terciari de les Hortes del Camí Ral, la base inferior del talús del camí d'accés a Can Cuc de Dalt, la carretera N-II i la riera d'Argentona.

- La superfície del sector delimitat al plànol de la sèrie 3 a escala 1/2.000 és de 52.875m².

b. Objectius

- La delimitació d'un recinte suficient per a la ubicació de l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals del Maresme Central (Sistema Mataró)

- La reordenació de la secció de la carretera N-II en el tram comprés entre el pont de la riera d'Argentona i l'Eix Granollers

- L'accés a la incineradora i l'estació Depuradora a través del nou vial transversal a l'Eix Granollers i paral·lel a la carretera N-II

- La delimitació d'una franja verda que defineixi el límit de ponent entre el recinte de l'Estació Depuradora i el nou sector industrial i terciari de les Hortes del Camí Ral

- Les actuacions de tractament paisatgístic del recinte necessàries amb la finalitat de minvar el possible impacte ambiental d'aquesta instal·lació a l'entrada de la ciutat.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- Els percentatges de cessió d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari i espais lliures	22%
	Infraestructures i serveis	78%
	TOTAL SÒL PÚBLIC	100%



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- Coeficient d'edificabilitat net 0.025 m²st/m²sòl
- Condicions d'ús: Exclusivament destinat a la construcció de l'Estació Depuradora d'Aigües residuals del Maresme Central (Sistema Mataró)
- Caldrà aplicar les mesures correctores necessàries, tals com la plantació d'arbrat i vegetació al voltant del recinte de la depuradora així com també al llarg dels carrers d'accés, per tal d'aconseguir una màxima integració d'aquesta instal·lació amb l'entorn.
- El sector es qualifica com a sistema d'infraestructures i serveis tècnics Clau I i les condicions de desenvolupament seran les determinades en aquesta secció segona del capítol cinquè de la Regulació dels Sistemes.
- La resta de condicions particulars d'ordenació, edificació i ús es regulen en el mateix Pla Especial, que està actualment en tràmit de les diferents aprovacions administratives.

d. Condicions de gestió

Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Especial i el sistema d'actuació serà el d'expropiació.

CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 288. Divisió del sòl en zones

1. El Pla General estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors zonals, zones i subzones.
2. Els sectors zonals es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Els diferents sectors es subdivideixen en zones, en les que el Pla General regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 289. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures, de la propietat establerts en el R.D.L.1/92, adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i "zones preferents a detallar"
2. El Pla General estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn)
4. El Pla General estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels Plans Parcialis i en una part minoritària del sòl urbà i sòl no urbanitzable pendent de la redacció dels Plans Especials corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entreparèntesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest Pla General

article 290. Identificació de les zones

Els sectors i les zones, i les claus alfanumèriques identificatives de les zones que estableix el Pla General són els següents:

SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Zona de Centre Històric	clau 1a
Zona d'Eixample Antic	clau 1b
Zona de creixements en fronts de carrer	clau 1c



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

Zona de creixements en filera	clau 1d
Zona de conjunts unitaris	clau 1e
SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2	
Zona d'indústria urbana entre mitgeres	clau 2a
Zona de gran indústria urbana	clau 2b
Zona d'indústria-terciari entre mitgeres	clau 2c
Zona d'indústria-terciari aïllada	clau 2d
Zona d'indústria entre mitgeres	clau 2e
Zona d'indústria aïllada	clau 2f
SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA . CLAU 3	
Zona d'edificació amb espais lliures	clau 3a
Zona d'edificació amb volumetria específica	clau 3b
SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏ LLADA . CLAU 4	
Zona d'edificació aïllada tradicional urbana	clau 4a
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita	clau 4b
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana	clau 4c
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran	clau 4d
Zona de conservació de l'hàbitat rural	clau 4e
SECTOR DE REMODELACIÓ. CLAU 5	
Zona de remodelació	clau 5
SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6	
Zona de dotacions i serveis privats existents	clau 6a
Zona de dotacions i serveis privats de nova creació	clau 6b
SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLES I FORESTALS. CLAU 7 i 8	
Zona de valor agrícola	clau 7
Zona de desenvolupament agrícola	clau 7a
Zona agrícola d'entorn natural	clau 7b
Zona forestal	clau 8
Zona forestal d'especial protecció	clau 8a



article 291. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són les que identifiquen a cada una de les zones i que amb la seva localització prefiguren la forma i el model de ciutat. S'identifiquen i es diferencien pels mateixos sectors zonals i zones definits en aquest Pla. En general, cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 129 i 130 d'aquestes NNUU, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són: residencial (inclou habitatge unifamiliar i plurifamiliar); industrial (inclou industrial i magatzem); terciari (inclou hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu); i agrari (inclou agrícola, pecuari i forestal)

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- Residencial:

Centre Històric, eixample antic i fronts de carrer de creixements recents o a consolidar; actuacions unitàries de baixa densitat i edificació oberta amb espais lliures; volumetria específica; aïllada tradicional urbana; aïllada amb parcel·la petita, mitjana i gran i aïllada com a hàbitat rural

- Industrial:

urbans sobre alineació de vial, petita indústria entre mitgeres i amb separació a carrer i gran indústria aïllada

- Terciari:

urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer i edificis singulars aïllats

- Agrari:

habitat rural, magatzems agrícoles, granges i hivernacles

article 292. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.

2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:

- condicions de parcel·la mínima
- ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les
- edificabilitat de les parcel·les
- Tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans
 - alineacions o separacions respecte a carrer
 - nombre de plantes
 - composició de façanes (en el cas que es condicioni)
- usos dominants i incompatibles



3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest Pla General. Els paràmetres complementaris podran ser modificats amb la tramitació d'un Estudi de Detall d'acord amb els articles 20 del D.L. 1/90 i el 65 i 66 del R.P.U.

article 293. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest Pla General estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.

2. Els documents de planejament derivat (Plans parcials, plans especials ...) que es redactin en desenvolupament d'aquest pla general precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que amb caràcter vinculant es puguin establir en els articles i fitxes normatives referents als sectors de planejament.

3. Tanmateix i sobre les "zones preferents a detallar" el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- La delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa, però es grafia, en línia discontinua, en els plànols a de fi de representar el model de ciutat proposat
- Les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al Pla Parcial i Especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla



CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

article 294. Definició i zones

1. Comprèn les edificacions que en forma de front continu sobre el carrer configuren la major part del teixit edificatori residencial de la ciutat de Mataró. La diferent divisió en zones dintre del sector general correspon a la diferent morfologia de les construccions que configuren el nucli consolidat de la ciutat. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector son: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona de Centre Històric	clau 1a
Zona d'Eixample Antic	clau 1b
Zona de creixements en fronts de carrer	clau 1c
Zona de creixements en filera	clau 1d
Zona de conjunts unitaris	clau 1e



SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC

article 295. Zona de centre històric. Clau 1a

1. Definició. Comprèn principalment tota la ciutat entre muralles que constituïa el primer nucli urbà compacte de la ciutat. En l'àmbit delimitat s'inclouen la major part dels edificis i àmbits catalogats que constitueixen el patrimoni cultural de la ciutat, amb interès especial el B.C.I.N. de la "zona arqueològica d'Iluro"

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1a

Paràmetre	Cond. graf.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	Ha de ser compatible amb la preservació de les restes arqueològiques i les delimitacions de l'estructura urbanística de la ciutat romana i medieval.
Parcel·la mínima	art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Superior a 5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1a

Paràmetre	Cond. graf.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer es regularitzarà, eliminant reculades existents, per donar una major continuïtat al pla de façana del carrer. L'eliminació del retranqueig en cap cas donarà lloc a un major aprofitament
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer ocupant el 100% del front de parcel·la
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Es prendrà com a referència l'alçada del conjunt del carrer especialment en aquells que hi ha edificis catalogats amb nivell A o B
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPITOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alçada en possibles nous PE., UA, i ED no sobrepassarà l'alçada de les tipologies de l'entorn en el que estan ubicats
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en la zona arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits de la zona arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del Patrimoni Català (3/1993 de 30 de setembre)
Coefficient d'edif. complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en el art.81. Estarà preferentment ajardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
		Superfície Segons paràmetres de parcel·lació
		Front Segons paràmetres de parcel·lació. En el cas de fronts de parcel·la superiors a 18mts, si no es tracta d'edificis catalogats, l'edificació presentarà en façana la fragmentació adequada per integrar-se en el conjunt de la zona
Tanques	art.95	Fondària Segons paràmetres de parcel·lació Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres amb tendència a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	L'alçada de la planta baixa s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	El vol màxim dels cossos oberts serà de 60cms i el dels cossos tancats i semitancats de 40cms.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana. La composició serà essencialment plana i s'adequarà als criteris definits en el Pla Especial del patrimoni arquitectònic

5. Condicions d'ús de la zona 1a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la

necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE ANTIC

article 296. Zona d'eixample antic. Clau 1b

1. Inclou majoritàriament el conjunt de construccions que, en base a la tipologia de la casa de cos, existien en el moment de la definició de l'eixample redactat per Emili Cabanyes i Melcior de Palau.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1b.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Superior a 5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons el conjunt del carrer sempre i quan aquest presenti una regularització majoritària a la que s'haurà d'adaptar la nova edificació. En cas contrari s'aplicarà la regulació general de l'articulat d'aquestes Normes
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alçada en possibles nous PE., UA. i ED no sobrepassarà l'alçada de les tipologies de l'entorn en el que estan ubicats
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà



Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa
-------------	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Coefficient d'edif. Complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en el art.81. Serà preferentment ajardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Tanques	art.95	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres amb tendència a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	Segons les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes Normes
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes Normes
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	El vol màxim dels cossos oberts serà de 60cms i el dels cossos tancats i semitancats de 40cms.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPITOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Composició de façana	art.110	La composició serà essencialment plana i vertical dels forats i s'ajustarà a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Les agrupacions de parcel·les garantirán la imatge de fraccionament de la façana. Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cos. No es permesa l'obra vista
----------------------	---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Condicions d'ús de la zona 1b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que estan edificats
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

SECCIÓ TERCERA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FRONTS DE CARRER

article 297. Zona de creixements en fronts de carrer. Clau 1c

1. Comprèn l'edificació entre mitgeres que amb façanes sobre l'alineació de vial configuren els diferents barris a l'entorn de la ciutat entre rondes: Cerdanyola, Cirera, Rocafonda... i els darrers creixements construïts en base a aquesta tipologia.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1c.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	
- Creixements plurifamiliars "Vista Alegre Est"	Clau 1c1	Art. 297
- Creixements plurifamiliars "Camí de la Serra"	Clau 1c2	Art. 297
- Creixements plurifamiliars " UA-52. Carrer Cooperativa"	Clau 1c7	Art. 297bis
- Creixements plurifamiliars "Can Font"	Clau 1c15	Art. 297bis2
- Creixements plurifamiliars " Sector Lepanto-Gravina"	Clau 1c16	Art. 297bis3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer ocupant el 100% del front de parcel·la.
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c1 segons la següent correlació: 6 (P+5) = 19,50 mts En la subzona 1c2 segons la següent correlació: 4(P + 3) = 12,40 5(P + 4) = 15,20 6(P + 5) = 18,00
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà. No es d'aplicació en les subzones

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En la zona general 1c es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa En la subzona 1c1 els patis d'illa es situaran a nivell de primer pis

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Coefficient d'edif. Complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	En la subzona 1c2 segons l'annex d'ordenança gràfica
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà preferentment ajardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Tanques	art.95	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres amb tendència a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes. S'exceptua el casos admesos en l'annex d'ordenança gràfica
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol de regulació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c2 serà obligatori un ràfec de 80 cms i coberta plana o inclinada segons l'annex d'ordenança gràfica



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c2 serà obligatori obrir finestres en desnivells de més d'una planta
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: - En la subzona 1c1 sols es permeten els cossos sortints oberts
Elements sortints	art.108	-
Pais de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	Condicions generals excepte subzones: - En la subzona 1c2 serà obligatori un 50% de la façana en obra vista

5. Condicions d'ús de la zona 1c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

article 297bis. Subzona 1c7: Creixements plurifamiliars "UA-52- Carrer Cooperativa".

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1c7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	Art.61	5 mts
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	12 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1c7

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alineació de l'edificació	Art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer ocupant el 100% del front de parcel·la.
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-
Front principal i secundari	Art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà. No es d'aplicació en les subzones

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1c7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	Art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1c7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.
Coefficient d'edif. complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	Serà preferentment ajardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	Art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Tanques	Art.95	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa
Adapt. Togràf. i mov de terres	Art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes. S'exceptua el casos admesos en l'annex d'ordenança gràfica
Unitat mínima de projecte	Art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1c7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol de regulació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent
Edificació pral. i auxiliar	Art.99	-
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 mts
Planta soterrani	Art.101	-
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	-
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	-No es permeten cossos sortints per sobre del Verd equipat (Ve)
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	-La composició de façana estarà formada per elements seriatos. -Un únic embolcall s'adaptarà als tots els volums. -El tractament serà neutre i uniforme.

5. Condicions d'ús de la zona 1c7

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotel·ler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible



Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c7

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i seqüents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



article 297bis 2. Subzona 1c15: Creixements plurifamiliars "Can Font"

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1c15 Can Font

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	400 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	16 mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 1c15 Can Font

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c15 Can Font

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació "O.2 Planejament Modificat" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font"
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Aliniació de l'edificació	art.72	Segons plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font". L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer.
Alçada, reguladora i punt d'aplicació referida al carrer	art.73 i 74	Segons plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font".
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font".
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1c15 Can Font

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable màxima i pati d'illa	art.78 i 79	Segons plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font".

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1c15 Can Font

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.
Coeficient d'edif. complementari net	art.84	No n'hi ha
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	100 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	-
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	-



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPITOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art.95	-
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	La totalitat de l'edificació privada.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1c15 Can Font

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer.
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	Alçada d'acord amb el plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font". No s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa.
Planta soterrani	art.101	Ocuparà el 100 % del sòl privat.
Plantes pis	art.102	Alçada d'acord amb el plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font".
Planta coberta	art.103	La coberta serà plana.
Planta sotacoberta	art.104	No n'hi haurà.
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Només s'admetran els cossos sortints semitancats especificats al el plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font", que no computaran edificabilitat.
Elements sortints	art.108	D'acord amb el plànol d'ordenació "O.3 Ordenació de detall" del document de la modificació puntual del Pla General "UA 43 Can Font".
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	S'haurà de justificar en la UMP.

5. Condicions d'ús de la zona 1c15 Can Font

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incomp.	Dominant	Incomp.	Compatibl	Compatibl	Compatibl	Incomp

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatibl e	Compatible	Compatibl e	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Condic. (5)

727

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c15 Can Font.

Regulació de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NN. UU.
--------------------------------	-------------------------------------------------

article 297bis 3. Subzona 1c16: Creixements plurifamiliars "Sector Lepanto-Gravina".

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	Parcel·la única constituïda per la totalitat del sòl d'aprofitament privat del sector.
Front mínim de parcel·la	Art.61	-
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 1c16

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànols d'ordenació O.1, O.2, O.3. L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer excepte a la zona d'accés a l'equipament on es retrassarà un mínim de 3 mts.
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànols d'ordenació O.2 i O.3
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-
Front principal i secundari	Art.77	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable màxima	Art.78	Segons plànol d'ordenació O.3
Pati d'illa	Art.79	Segons plànols d'ordenació O.2 i O.3

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	4.493 m2 de sostre
Coeficient d'edif. complementari net	Art.84	No n'hi ha
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons gàlib màxim grafiat als plànols d'ordenació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	El sòl lliure d'edificació especificat amb la clau 0v tindrà una servitud d'ús públic en superfície i haurà de ser urbanitzat en continuïtat amb la zona d'equipament.
Pati davanter i post. de parcel·la	Art.88	-
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	Art.95	El passatge d'accés a l'equipament, d'ús públic en superfície, es podrà tancar en horaris no funcionals de l'equipament. Les tanques hauran de ser calades, permetent la visió de l'interior del pati.
Adapt. Togràf. i mov de terres	Art.96	Els tendents a compatibilitzar l'accés a la nova edificació privada amb l'accés a l'equipament de l'interior d'illa.
Unitat mínima de projecte	Art.97	La totalitat de l'edificació privada.

4.4. Paràmetres referits al pas peatonal de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Dimensió mínima	-	Segons plànols d'ordenació
Alçada mínima	-	PB+1
Contingut		Serà obligatori la col·locació del nucli d'accés als habitatges. Els locals comercials hi donaran façana que haurà de ser forçosament vidriada.
Servituds		S'estableix una servitud de pas en horari de funcionament de l'equipament.

4.5. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1c16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer dins el gàlib màxim grafiat als plànols d'ordenació.
Edificació pral. i auxiliar	Art.99	-
Planta baixa	Art.100	No s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa.
Planta soterrani	Art.101	-
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	La coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	No n'hi haurà.
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	-
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà d'aquesta zona d'eixample antic.



5. Condicions d'ús de la zona 1c16

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatibl.	Dominant	Incomp.	Compatibl	Compatibl	Compatibl	Incomp

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incomp.	Incomp.	Incomp.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incomp.	Condic. (4)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c16

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i seqüents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FILERA

article 298. Zona de creixements en filera. Clau 1d

1. Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1d.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Creixements en filera tradicionals amb pati daventer	Clau 1d1
- Creixements en filera ampliació Mas Sant Jordi	Clau 1d2
- Creixements en filera Vista Alegre Est	Clau 1d3
- Creixements en filera "Can Recoder"	Clau 1d4
- Creixements en filera Camí de la Serra	Clau 1d5
- Creixements en filera Figuera Major	Clau 1d6

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	75 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1d

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a la carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones: 1d2: segons l'annex d'ordenança gràfica. 1d3: 9,5mts. Segons l'annex d'ordenació gràfica En aquesta subzona serà obligatori l'esgotament de l'alçada 1d5: 9,6mts 1d6: 6,5mts. Segons l'annex d'ordenança gràfica
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'AR s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari Condicions generals excepte subzones: 1d1: com a paràmetre complementari 1d2: segons l'annex d'ordenança gràfica. 1d3: En les mitgeres per parelles segons el plànol de regulació del sòl urbà. 1d5: En les mitgeres per parelles segons el plànol de regulació del sòl urbà. 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà. La separació de l'edificació del front de vial en cap cas s'aplicarà per justificar una major alçada
Planta baixa referida al carrer	art.76	Condicions generals excepte subzones: 1d1: Es mantindran les rasants actuals 1d3: segons l'annex d'ordenança gràfica. 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	Excepte en la subzona 1d1, en la resta de les subzones tan sols es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Amb caràcter general, segons fondària edificable i tipus de pati d'illa. Condicions generals excepte subzones: 1d3:segons l'annex d'ordenança gràfica. 1d5: En les parcel·les amb el pati a nivell del primer pis, es permet la construcció d'una passera sobre el pati i a la resta una escala calada 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà preferentment ajardinat

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Pati davanter de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En cap cas s'admetran rampes d'accés al soterrani. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones: 1d1: Es mantindran al nivell actual 1d2, 1d3 i 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Pati posterior de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones: 1d2, 1d3, 1d5 i 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Regulació específica de les subzones: 1d1: s'aplicarà com a paràmetre principal 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica respecte al pla de referència En la resta de les subzones: no es d'aplicació
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	Regulació específica de les subzones: 1d1: s'aplicarà com a paràmetre complementari 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica respecte al pla de referència En la resta de les subzones: no es d'aplicació
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Regulació específica de les subzones: 1d1: s'aplicarà com a paràmetre complementari 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica respecte al pla de referència En la resta de les subzones: no es d'aplicació
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	Regulació específica de les subzones: 1d1: s'aplicarà com a paràmetre complementari 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica respecte al pla de referència En la resta de les subzones: no es d'aplicació
Separacions mínimes	art.94	Regulació específica de les subzones: 1d1 i 1d2: Segons plànol de regulació del sòl urbà 1d3: segons l'annex d'ordenança gràfica 1d6: a carrer: segons plànol de regulació del sòl urbà; i en els extrems laterals de les agrupacions 2mts
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Condicions generals excepte subzones: 1d1: En patis davanters manteniment del nivell actual; en patis posteriors anivellacions a veïns 1d3,1d5 i 1d6: Es permeten aquells que tendeixin a anivellar els patis segons l'ordenança gràfica.
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1d

Paràmetre	Cond. geral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà
Edificació pral. i auxiliar	art.99	No s'admeten les construccions auxiliars
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 2,7mts
Planta soterrani	art.101	D'acord amb l'article 141.3, a partir de 5 habitatges de promoció única, hi haurà un garatge amb un únic accés i sortida
Plantes pis	art.102	Condicions generals excepte subzones: 1d5, 1d6: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: 1d1: segons paràmetre general 1d2: segons l'annex d'ordenança gràfica
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: 1d4: màxim 0,70mts 1d5: màxim 0,80mts 1d6: màxim 1,00mts
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La composició serà essencialment plana i s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà del conjunt Regulació específica de les subzones: 1d4: Estucats ocres en ambdues façanes 1d5: Obligatori 50% obra vista 1d6: Obligatori obrir obertures als testers de les agrupacions

5. Condicions d'ús de la zona 1d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (6)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en el pati davanter i posterior de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (6) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1d

Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.140 i seqüents de les NNUU.

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS

article 299. Zona de conjunts unitaris. Clau 1e

1. Comprèn una sèrie de conjunts edificats de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, i que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la ciutat. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1e.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Conjunt unitari del "Grup Goya"	Clau 1e1
- Conjunt unitari de Peramàs	Clau 1e2
- Conjunt Unitari de les cases de l'Esplanada	Clau 1e3
- Conjunt unitari del grup "Els Molins"	Clau 1e4
- Conjunt unitari "El Salvador"	Clau 1e5
- Conjunt unitari fronts urbans de "la ciutat jardí"	Clau 1e6

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	L'existent
Front mínim de parcel·la	art.61	L'existent
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	L'existent

4. Condicions de l'edificació de la zona 1e

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Condicions generals excepte subzones: 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	L'aplicació d'aquests paràmetres no donaran una major edificabilitat que la definida en els plànols de regulació del sòl urbà i en els annexes d'ordenança gràfica

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	Art.80	-	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer	
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Serà preferentment ajardinat	
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	Les existents
		Front	Els existents
		Fondària	Les existents
Separacions mínimes	art.94	Les assenyalades en el plànols de regulació del sòl urbà	
Tanques	art.95	Segons el que assenyali l'annex d'ordenança gràfica corresponent i en el seu defecte el definit en el paràmetre general	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només són admesos els que en el conjunt d'un Estudi de Detall deixin els patis davanters a nivell de carrer i els patis posteriors a nivell de les parcel·les veïnes	
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	Condicions generals excepte subzones: 1e1, 1e2 i 1e6: manteniment de l'alçada actual 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	Condicions generals excepte subzones: 1e1, 1e2 i 1e6: manteniment de l'alçada actual 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: 1e1,1e2 i 1e6: manteniment de la coberta actual 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	Condicions generals excepte subzones: 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: 1e1,1e2 i 1e6: manteniment dels tipus existents 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Elements sortints	art.108	Condicions generals excepte subzones: 1e1,1e2 i 1e6: manteniment dels tipus existents 1e3, 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	Condicions generals excepte subzones: 1e1: Conservació total de les façanes i tanques actuals. Ajardinament del pati davanter 1e2: Segons ED a tramitar; transitòriament manteniment de l'actual 1e3: No s'admeten balcons massissos ni tribunes. La cornisa serà obligatòria. Els materials de façana seran: pedra, arrebossat, estucat o pintat amb colors terres clars, ocres o terrossos. Balcons vol màxim 0,50mts.; longitud màx 2mts i gruix 0,15mts i baranes de ferro. L'obertura màxima en planta baixa inferior a 3mts 1e4 i 1e5: segons l'annex d'ordenança gràfica 1e6: Segons ED a tramitar; transitòriament manteniment de l'actual

5. Condicions d'ús de la zona 1e

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (6)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en el pati davanter i posterior de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (6) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1e

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

article 300. Definició i zones

1. Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien entre sí segons dos criteris fonamentals: en primer lloc per la posició concreta de la zona dintre del sòl urbà i la seva proximitat o distància llunyana a teixits residencials; i en segon lloc atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: tamany de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sols compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'indústria urbana entre mitgeres	clau 2a
Zona de gran indústria urbana	clau 2b
Zona d'indústria-terciari entre mitgeres	clau 2c
Zona d'indústria-terciari aïllada	clau 2d
Zona d'indústria entre mitgeres	clau 2e
Zona d'indústria aïllada	clau 2f

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA URBANA ENTRE MITGERES

article 301. Zona d'indústria urbana entre mitgeres. Clau 2a

1. Comprèn els sòls industrials situats dintre del nucli urbà consolidat i en general envoltat de construccions de caràcter residencial o que està previst que ho siguin en el desenvolupament d'aquest Pla General. L'objectiu d'aquesta zona és reforçar i mantenir el paper d'aquest tipus de sòl productiu proper a la residència, tot establint les regulacions oportunes que garanteixin una compatibilitat entre les dues activitats, residència i indústria.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació		-
Parcel·la mínima	art.61	250 m2
Front mínim de parcel·la	art.62	10mts
Fons de parcel·la	art.63	-
Fondària mínima de parcel·la	art.64	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer. Tanmateix s'admetrà situar les edificacions a l'interior de la parcel·la d'una altra forma justificant-se mitjançant un estudi de detall la integració en el entorn construït i de forma que resolgui millor la necessària situació dels patis de servei de càrrega i descàrrega de mercaderies
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Es respectarà el que assenyala el punt 4 d'aquest art., sense sobrepassar en cap cas el màxim de 13mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora referida al carrer i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art.76	-



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	2 m2 sostre/m2 sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	90% i amb la condició de que els edificis de nova planta assegurin la càrrega i descàrrega al interior de la parcel·la
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Destinat a càrrega, descàrrega i aparcament
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95) Qualsevol sol·licitud de llicències d'obra major (consolidació d'estructura, ampliacions i nova planta) en parcel·les de més de 2.000m2 haurà de tramitar prèviament un Estudi de Detall que demostrï la capacitat i desenvolupament de les noves activitats previstes i la seva compatibilitat amb el entorn. Els nous locals hauran de tenir accés directe des de els vials definits en el Pla General i preveure la zona de càrrega i descàrrega en l'interior de la parcel·la.
Tanques	art.95	Alçada màxima de les tanques exteriors 3,30mts
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Els que tenen tendència a anivellar el terrenys segons les parcel·les veïnes

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa definida en aquestes normes
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. Les alçades superiors a 4,8mts de llum lliure s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en el entorn construït
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en el entorn construït
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (3)	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



SECCIÓ SEGONA. ZONA DE GRAN INDÚSTRIA URBANA

article 302. Zona de gran indústria urbana. Clau 2b

1. Comprèn els sòls industrials situats dintre del nucli urbà consolidat que en l'actualitat estan ocupats per indústries de gran dimensió o un conjunt d'indústries grans, tant pel que fa al sostre edificat com al tamany de la parcel·la. En general són indústries o conjunts industrials amb una forta tradició dintre del context de la ciutat de Mataró, però que la seva mateixa ubicació i accessibilitat restringeixen la seva capacitat d'ampliació, modernització o simplement d'actualització.

El Pla General defineix les possibles millores, ampliacions i d'altres obres de reforma, a la vegada que regula la potencial reindustrialització d'aquests sectors definint les condicions d'ordenació, edificació i ús, que han de complir els futurs PERI com a instrument urbanístic que establirà la nova ordenació dels sectors delimitats.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2b

2. Subzones

El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2b

La possible parcel·lació o reparcel·lació de la zona 2b solament es podrà realitzar mitjançant el desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior corresponent.

Mentre no es redactin els corresponents PERI es considerarà com a parcel·la mínima les parcel·les existents en l'actualitat no permetent-se cap subdivisió, segregació o altra modificació de l'estructura parcel·laria, fins l'aprovació dels esmentats Plans Especials de Reforma Interior.

4. Condicions de l'edificació de la zona 2b

Les condicions d'edificació, pel que fa a obres de reforma, rehabilitació o ampliació de les activitats actuals de la zona 2b, mentre no es redacti el PERI assenyalat pel Pla General, s'ajustarà al que s'assenyala per a la zona 2a.

Les obres d'ampliació seran permeses sempre i quan les activitats existents i les ampliacions compleixin les normes establertes en aquest Pla General per la zona 2a i la vigent ordenança d'activitats industrials de l'Ajuntament de Mataró.

Les obres de reforma i rehabilitació seran permeses tan sols en activitats legalitzades anteriorment i que malgrat estiguin en desajust respecte la normativa d'aquest planejament, suposin una millora en les condicions de compatibilitat dels usos i activitats actuals respecte l'ús dominant de l'entorn en el que estan ubicades les activitats.

5. Condicions d'ús de la zona 2b

Les condicions d'ús de la zona 2b mentre no es redactin els corresponents PERI, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals. La redacció dels PERI regularà els usos d'acord amb allò que s'assenyala en la zona 2a.

Malgrat això, transitòriament mentre no es redactin els PERI, es permetran substituir les actuals activitats legalitzades, per nous usos i activitats segons la regulació d'usos de la zona 2a,

sempre i quan la nova activitat ocupi la mateixa superfície de sòl i sostre que ocupava l'activitat que pretén substituir, no permetent-se un major fraccionament de les superfícies que ocupen les actuals activitats. L'ocupació de les noves activitats que es sol·licitin demostrarà documentalment l'ocupació de l'activitat que es proposa substituir.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2b

En la redacció dels PERI es faran les reserves necessàries per tal de complir el que s'assenyala en la zona 2a.

7. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el plànol de regulació del sòl urbà són els següents:

- 2b - 01. Sector Isaac Peral
- 2b - 02. Sector PEGASO
- 2b - 03. Sector Fàbregas i de Caralt
- 2b - 04. Sector Prim - Goya
- 2b - 05. Sector Can Clement - Marot
- 2b - 06. Sector Can Gassol

8. Condicions generals de desenvolupament dels PERI.

a. Àmbit mínim per la redacció dels PERI.

- Per tramitar el corresponent PERI de reindustrialització serà precís un avanç de proposta d'ordenació global de tot el àmbit definit com a sector de planejament, en cada illa qualificada de zona 2b. D'aquesta ordenació global es podran tramitar diferents PERI de reindustrialització amb la condició de cadascun d'ells inclogui com a mínim una superfície igual o superior al 40% de tot l'àmbit delimitat en l'ordenació global descrita anteriorment
- El conjunt dels diferents PERI a desenvolupar, ja sigui en dos sectors de planejament o en un sòl sector, inclouran la totalitat del sòl qualificat de zona 2b.

b. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús per la redacció dels PERI

- L'edificabilitat bruta de cada sector de planejament és la que resulta de multiplicar el coeficient d'edificabilitat bruta de $2 \text{ m}^2 \text{ sostre} / \text{m}^2 \text{ sòl}$ per la superfície delimitada com a sector de planejament, en el plànol d'ordenació sèrie 4, a escala 1/1.000.
- L'ordenació dels diferents Plans Especials garantirà un mínim de cessió obligatòria i gratuïta del 30% del àmbit de referència destinat a sistema d'espais lliures i equipaments. Tant mateix serà de cessió, sense determinar una superfície mínima, la vialitat necessària en cada cas per ordenar la nova edificabilitat resultant de l'ordenació del PERI. En el cas concret del sector 2b-02 Pegaso, tot i que es manté l'edificabilitat de $2 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$, es garantirà una superfície mínima de cessió destinada a equipaments i espais lliures mínima del 20%, a més la cessió del 30% destinada al viari perimetral, necessari pel desenvolupament del sector
- El Pla Especial establirà la posició dels sòls d'aprofitament privat així com el destí i percentatges de sòl destinats a cadascun dels sistemes possibles en aquest Pla General, segons el que s'estableix en l'Annex Normatiu 4 Desenvolupament potencial del Sòl Urbà Sectors de reindustrialització (clau 2b).
- El PERI establirà les condicions de parcel·lació, edificació i ús del sòl privat, definint de forma precisa els nous paràmetres d'ordenació del conjunt, d'acord amb els



paràmetres generals de la zona 2a (excepte en el que fa referència a la nova edificabilitat privada que serà el resultat d'acumular l'edificabilitat inicial del conjunt del sector sobre el sòl privat final resultant de la nova ordenació. Les alçades de la nova ordenació respectaran la relació establerta en el paràmetre d'alçada respecte al carrer

c. Condicions generals de gestió per la redacció dels PERI

- Per la tramitació dels possibles PERI parcials serà necessari aprovar prèviament l'avanç d'ordenació global del conjunt.
- El conjunt d'una illa qualificada de zona 2b podrà ser desenvolupada, prèvia ordenació global, per un nombre màxim de dos PERI.
- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- El desenvolupament de cada sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les cessions i dels costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.

8. Condicions particulars de desenvolupament dels diferents PERI

En l'annex normatiu 4 s'adjunten les fitxes normatives corresponents a cadascun dels àmbits sobre els que caldrà redactar un primer avanç d'ordenació global i el posterior desenvolupament mitjançant els PERI corresponents. Les determinacions a les que s'haurà d'ajustar la redacció de cada PERI, es detallen en les esmentades fitxes segons els següents apartats

- a. Àmbit: Es defineixen els límits i la superfície
- b. Objectius: S'estableix la finalitat de cada PERI
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: S'estableixen en cada cas les condicions bàsiques de cessions de sòl, les determinacions fonamentals de l'ordenació i les condicions de desenvolupament del sòl d'aprofitament privat
- d. Condicions de gestió. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació del PERI i la resta de condicions de gestió del mateix
- e. Règim transitori d'edificació i usos: Es defineix el règim transitori aplicable a l'àmbit inclòs dintre de cada PERI



SECCIÓ TERCERA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI ENTRE MITGERES

article 303. Zona d'indústria-terciari entre mitgeres. Clau 2c

1. Comprèn els sòls industrials, majoritàriament buits d'edificació localitzats en situacions de frontissa entre els polígons industrials i el sòl residencial. Per la seva estratègica posició en el teixit urbà es regula com una zona de transició entre la residència i la indústria. D'altra banda aquestes frontisses estan situades en general sobre carrers importants de la xarxa viària amb un fort potencial d'imatge urbana.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2c.

2. Subzones. Atinent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- subzona d'indústria-terciari entre mitgeres tipus1 (Cirera Industrial).	Clau 2c1
- subzona d'indústria-terciari entre mitgeres tipus2 (Pla d'en Boet I).	Clau 2c2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	600 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	24mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	L'alçada màxima serà d'11mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Nombre de plantes màxim: Pb+2 El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta

747

Planta baixa referida al carrer	art.76	-
---------------------------------	--------	---

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	Art.80	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	1,2 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2c1 1,0 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2c2	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	Art.83	8 m3 volum/m2 sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	75%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	600 m2
		Front	12mts
		Fondària	24mts
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.91	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer	
Separacions mínimes	art.94	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8mts.
		lateral	0mts, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada, en aquest cas 3mts. En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per les parcel·les veïnes: 0mts si és entre mitgeres i 3mts si és aïllada La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
	art.94	fons	3mts.
Tanques	art.95	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60cms opaques i la resta calades o vegetals fins 2.50mts com a màxim	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.96.1	



748

Unitat Mínima de Projecte	art.97	Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de l'agrupació entre mitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica La UMP haurà d'esgotar l'alçada reguladora en el pla de la façana amb un retorn mínim de 8mts cap a les mitgeres El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100mts lineals de façana
---------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes)
Edificació pral. i auxiliar	art.99	No es permeten les construccions auxiliars
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art.101	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent de cada illa. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (3)	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA

article 304. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 2d

1. Comprèn els sòls industrials, majoritàriament buits d'edificació localitzats en situacions de frontissa entre els polígons industrials i el sòl residencial. D'altra banda els sòls qualificats d'indústria-terciari, estan situades en general sobre carrers d'accés importants de la xarxa viària, amb un fort potencial d'imatge urbana.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2d.

2. Subzones. Atenen a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- subzona d'indústria-terciari aïllada tipus1 (Mata-Rocafonda i Pla d'en Boet I).	Clau 2d1	Art. 304
- subzona d'indústria-terciari aïllada tipus2 (El Rengle I).	Clau 2d2	Art. 304
- subzona d'indústria-terciari aïllada Vallverich	Clau 2d	Art. 177

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	2.500 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	36mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	50mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2d

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.67	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.68	-
Rasant de carrer	art.69	-
Amplada de vial	art.70	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.72	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.73	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.74	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.75	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	1,0 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2d1 1,2 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2d2	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	Art.83	7 m3 volum/m2 sòl en la zona 2d1 7 m3 volum/m2 sòl en la zona 2d2	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	60%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinarà amb la proporció d'un arbre cada 50m2 No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	2.500 m2
		Front	36mts
		Fondària	50mts
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	11mts en zona 2d1 11mts en zona 2d2. En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, una alçada superior justificada d'acord amb l'article 75.5 d'aquestes NNUU	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Màxim plantes en la zona 2d1: Pb+2 Màxim plantes en la zona 2d2: Pb+2. En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, un nombre de plantes superior justificat d'acord amb l'article 75.5 d'aquestes NNUU. El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8mts.
		lateral	3mts. En les parcel·les en cantonada 3mts a cadascun dels laterals La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
	art.94	fons	3mts.
	art.95	Tanques	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.96.1	



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Unitat mínima de projecte	art.97	Mitjançant Estudi de Detall que afecti com a mínim tota una illa es podrà canviar l'ordenació de la zona 2d1 i ajustar-la a les condicions establertes en la zona 2c2. L'Estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica Aquest canvi no suposarà en cap cas un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.
---------------------------	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art.101	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (3)	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2d

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i seqüents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



SECCIÓ CINQUENA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

article 305. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 2e

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en la indústria urbana de l'interior de la ciutat interior per a les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2e.

2. Subzones. Atinent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- subzona d'indústria entre mitgeres tipus1 (Pla d'en Boet I).	Clau 2e1
- subzona d'indústria entre mitgeres tipus2 (Mata-Rocafonda)	Clau 2e2
- subzona d'indústria entre mitgeres tipus3 (Pla d'en Boet I ill).	Clau 2e3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	600 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	30mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2e

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	L'alçada màxima serà d'11mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Nombre de plantes màxim: Pb+2 El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta



Planta baixa referida al carrer	art.76	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial
---------------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	Art.80	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	1,0 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2e1 1,2 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2e2 1,4 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2e3	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	Art.83	8 m3volum/m2sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	75%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinara amb la proporció d'un arbre cada 50m2 No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	600 m2
		Front	12mts
		Fondària	30mts
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	Art.93	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer	
Separacions mínimes	art.94	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8mts.
		lateral	0mts, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada, en aquest cas 3mts. En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per les parcel·les veïnes: 0mts si és entre mitgeres i 3mts si és aïllada La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
	art.94	fons	3mts.
Tanques	art.95	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60cms opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50mts com a màxim	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.96.1	

Unitat mínima de projecte	art.97	Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de l'agrupació entre mitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica La UMP haurà d'esgotar l'alçada reguladora en el pla de la façana amb un retorn mínim de 8mts cap a les mitgeres El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100mts lineals de façana
---------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes)
Edificació pral. i auxiliar	art.99	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art.101	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	
Cossos sortints	art.107	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent de cada illa. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2e

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant



957

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2e

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i seqüents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

SECCIÓ SISENA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

article 306. Zona d'indústria aïllada. Clau 2f

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte pel desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2f.

2. Subzones. Atinent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- subzona d'indústria aïllada tipus 1 (Cirera, Mata-Rocafonda i Pla d'en Boet II).	Clau 2f1
- subzona d'indústria aïllada tipus 2 (Pla d'en Boet I).	Clau 2f2
- subzona d'indústria aïllada tipus 3 (El Rengle I)	Clau 2f3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2f

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	2.500 m2
Front mínim de parcel·la	Art.61	36mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	50mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2f

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 2f

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.67	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.68	-
Rasant de carrer	art.69	-
Amplada de vial	art.70	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.72	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.73	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.74	Paràmetre compl. nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.75	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2f

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0,9 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2f1 1.0 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2f2 i 2f3	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	art.83	7 m3 volum/m2 sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	60% en la zona 2f1 75% en la zona 2f2 50% en la zona 2f3	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinarà amb la proporció d'un arbre cada 50m2 No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	2.500 m2
		Front	36mts
		Fondària	50mts
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	15mts	
Punt d'appl. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Màxim plantes en la zona: Pb+1 El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	carrer	La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8mts.
		lateral	3mts. En les parcel·les en cantonada 3mts a cadascun dels laterals La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
		fons	3mts.
Tanques	art.95	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60cms opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50mts com a màxim	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.96.1	
Unitat mínima de projecte	art.97	Mitjançant Estudi de Detall que afecti com a mínim tota una illa es podrà canviar l'ordenació de la zona 2f2 i ajustar-la a les condicions establertes en la zona 2e1. L'Estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica Aquest canvi no suposarà en cap cas un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.	



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2f

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art.101	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2f

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2

- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2f

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

article 307. Definició i zones

1. El sector residencial amb edificació oberta regula aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, i que configura un model de ciutat oberta o discontinua. En aquest model de formació de la ciutat, edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el Pla General regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per la construcció com pel sòl lliure.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'edificació amb espais lliures	clau 3a
Zona d'edificació amb volumetria específica	clau 3b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB ESPAIS LLIURES

article 308. Zona d'edificació amb espais lliures. Clau 3a

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures que sorgiren en la ciutat en el període 1950-70 i que es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	250 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 3a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. La propietat del sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Estarà preferentment ajardinat
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-
Separacions mínimes	art.94	L'assenyalada en el plànol de regulació del sòl urbà respecte el carrer
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial
Adapt. Topogràf. i mov de terres	art.96	Les tendents a assolir el nivell natural del terreny
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotel·ler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3a

Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.



266

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

article 309. Zona d'edificació amb volumetria específica. Clau 3b

1. En aquesta zona s'inclouen aquelles construccions o solars, que en el desenvolupament del planejament entre l'anterior Pla General i l'actualitat, tenen pel propi planejament diferit (Plans Parcial, Plans Especials, Unitats d'Actuació o Estudis de Detall) una regulació especialment singular que el nou Pla General incorpora tal com han estat aprovades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- Actuació "Puig i Cadafalch"	Clau 3b1	Art. 309
- Actuació "Torrent de Can Boada"	Clau 3b2	Art. 309
- Torres del "Camí de la Serra"	Clau 3b3	Art. 309
- Actuació singular "Figuera Major". torres	Clau 3b4	Art. 309
- Blocs plurifamiliars del Camí Ral (blocs A i E), carrer Hospital (blocs B i F), de la Baixada de les Escaletes (bloc C) i del carrer d'en Xammar (bloc G)	Clau 3b5.1	Art. 309bis
- Bloc del carrer de la Baixada de les Espenyas (bloc D)	Clau 3b6.1	Art. 309bis2
- "Verdet-Fortuny"	Clau 3b17	Art. 309bis3
- Actuació " Cafè de Mar / Cooperativa Agrària"	Clau 3b19	Art. 309bis4
- Actuació " Fàbrica Cabot i Barba"	Clau 3b20	Art. 309bis5
- Actuació "Prat de la Riba-Floridablanca"	Clau 3b23	Art. 309bis6
- Àmbit "Quintana-Antoni Puigblanch"	Clau 3b24	Art. 309bis7

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	300 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Regulació específica de les subzones: 3b3 i 3b4: 30mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-

Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Condicions generals excepte subzones: 3b1: 24mts. 3b3 i 3b4: Complem. de l'alçada referida a parcel·la
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Condicions generals excepte subzones: 3b1: Segons plànol de regulació del sòl urbà 3b3 i 3b4: Complem. del paràmetre referit parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Segons plànol de regulació del sòl urbà 3b3 i 3b4: Complem. del nom. pl. referit a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Condicions generals excepte subzones: 3b3 i 3b4: Complem. del paràmetre referit parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima per cada parcel·la es regula específicament en cada subzona: 3b1 i 3b2: Segons paràmetres alçada i ocupació 3b3: 2.196 m2 3b4: 1.080 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	Condicions generals excepte subzones:: 3b3: 22 habitatges per torre 3b4: 9 habitatges per torre
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Condicions generals excepte subzones: 3b3: 450 m2 a situar dintre d'un quadrat màxim de 25,4 x 25,4 delimitat en el plànol de regulació del sòl urbà. No computen els cossos sortints. Condicions especials en l'ocupació del soterrani 3b4: 360 m2 a situar dintre d'un quadrat màxim de 20 x 20 delimitat en el plànol de regulació del sòl urbà.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Segons paràmetre general; es podrà ampliar l'ocupació en plantes soterrani fins juntar dues torres veïnes L'espai lliure serà preferentment ajardinat
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Condicions generals excepte subzones: 3b3: 15,2mts + 3mts de l'última planta 3b4: 9,0mts
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Pb + 5. L'última planta s'enretirarà 3mts del pla de façana 3b4: Pb + 2



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

Separacions mínimes	art.94	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació confrontada amb l'alineació de carrer es situarà obligatòriament a 6,2mts de l'alineació de carrer (s'eximeix d'aquest compliment als cossos sortints oberts) 3b4: Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial i en cada cas segons l'annex d'ordenança gràfica
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Només els tendents a situar els espais lliures a la cota de la rasant del carrer 3b3 i 3b4: Els tendents a assolir el nivell natural
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa. Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Segons l'ocupació predeterminada. 3b3 i 3b4: Segons ocupació relativa amb perímetres màxims determinats en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art.100	Condicions generals excepte subzones: 3b4: 2,55mts
Planta soterrani	art.101	Condicions generals excepte subzones: 3b4: Tan sols s'admet una planta soterrani
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Serà obligatòriament plana
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Vol màxim 1,2mts 3b4: Sense limitació de vol mentre no sobrepassi l'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible
Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 de les NNUU.
-------------------------------------------	------------------------------------

article 309bis. Subzona 3b5.1: Blocs plurifamiliars del Camí Ral (blocs A i E), Carrer Hospital (blocs B i F), de la Baixada de les Escaletes (bloc C) i del carrer d'en Xammar (bloc G) .

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	Blocs A,B i E: parcel·la única Bloc C: 100 m2 Bloc F: 160 m2 S'admetran parcel·les inferiors a la mínima quan procedixin i es justifiquin en el procés reparcel·latòri o expropiatòri.
Front mínim de parcel·la	Art.61	Bloc C: 6 m. Bloc F: 10 m.
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b5.1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.4a
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	Segons plànols d'ordenació O.4b, O.4c Blocs A i E: L - 3 (PB+2)----- 11,50 m. 4 (PB+3) ----- 14,50 m. Blocs B i F: M - Es prendrà com a referència l'alçada de cornisa o barana de l'edifici contigu existent de tal manera que s'igualin els coronaments. Bloc C : N - Es prendrà com a referència l'alçada de cornisa o barana de l'edifici contigu existent de tal manera que s'igualin els coronaments. Bloc G : O - 3 (PB+2)----- 10 m. 4 (PB+3) ----- 13 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	Segons plànol d'ordenació O.4b i O.4c
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànol d'ordenació O.4a En els blocs A i E, el nombre de plantes es refereix al carrer fins al límit assenyalat en el plànol , punt a partir del qual es refereix a la rasant de l'espai lliure interior
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima per parcel·la és la que resulta del Plànol d'ordenació O.4a. i que es correspon a: Bloc A: 3.160 m2. Bloc B: 784 m2. Bloc C: 695 m2. Bloc E: 1.650 m2. Bloc F: 2.704 m2. (inclou edificabilitat en entresol de P.B.) Bloc G: 879 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons plànol d'ordenació O.4a
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud d'us públic i respondrà a un criteri unitari amb la zona verda annexa. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació. Es garantirà l'enjardinament i l'arbratge d'aquesta superfície en les condicions de l'art. 251.4 de les NNUU. No es permeten tanques.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-
Tanques	Art.95	En 0v es prohibeixen les tanques.
Adapt. Togràf. i mov de terres	Art.96	-
Unitat mínima de projecte	Art.97	En el plànol O.4a es delimita una Unitat mínima de Projecte en el bloc G, al carrer d'en Xammar
Passos de vianants en P Baixa		En el plànol O.4a s'assenyalen dos passos de vianants en P.Baixa (un en el bloc A i un en el bloc B) L'amplada mín. indicada de 10 m. es podrà ajustar a l'estructura de l'edifici.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.4
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima i mínima serà la resultant de l'aplicació dels criteris de composició del plànols O4.b, O.4.c i O.4.d. Està limitada indirectament per l'alçada màxima reguladora. S'admet la construcció d'entresols que comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	En els blocs A i E l'altura lliure mín. de la primera planta pis respecte al Camí Ral és de 3,5m.
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-

272

Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Vol màxim a Camí Ral :1m. L'espai lliure interior d'illa tindrà caràcter de carrer a efectes de l'aplicació d'aquest article. Entre els blocs A, E i B, F els cossos sortints poden arribar fins al pla perpendicular a la façana de la mitgera, si es necessari per a garantir la continuïtat de composició de façana.
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	Es seguiran els criteris compositius d'alçades (total de l'edifici , de forjats i de planta baixa) assenyalats en els plànols d'ordenació O.4b, c i d. - Blocs A i E. La planta baixa haurà de formalitzar-se com a sòcol de l'edifici amb un tractament diferenciat que englobi el pas de vianants. La façana del bloc E seguirà els criteris compositius d'obertures, voladissos , materials i colors del bloc A. - Blocs B i F. La planta baixa haurà de formalitzar-se com a sòcol de l'edifici amb un tractament diferenciat que englobi el pas de vianants. La façana del bloc F seguirà els criteris compositius d'obertures, voladissos , materials i colors del bloc B.

5. Condicions d'ús de la zona 3b5.1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hotelers	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada

sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b5.1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.
-------------------------------------------	----------------------------------------------



article 309bis 2. Subzona 3b6.1: Bloc del Carrer de la Baixada de les Espenyes (bloc D)

Es tracta d'una edificació singular, motiu pel qual es determina una volumetria flexible sempre que no s'augmenti el sostre màxim. En el cas de que aquesta volumetria indicativa es modifiqui substancialment es podrà exigir la redacció d'un Estudi de Detall previ a la concessió de llicència d'obres.

Els usos previstos són terciaris (oficines, comerç, administratiu)

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	300 m2.
Front mínim de parcel·la	Art.61	-
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b6.1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.4a .
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	2 (PB+1)----- 8,50 m. 3 (PB+2) ----- 12,50 m. 4 (PB+3) ----- 15,50 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	Segons plànol d'ordenació O.4c
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Màxim PB+3
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	620 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons plànol d'ordenació O.4a. Es deixarà lliure d'edificació l'àrea al costat de la muralla, amb una amplada de pati mín. de 2 metres.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud d'us públic i respondrà a un criteri unitari amb la zona verda annexa. No es permeten tanques. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-
Tanques	Art.95	No es permeten tanques en els sols privats lliures d'edificació 0v.
Adapt. Toogràf. i mov de terres	Art.96	-

Unitat mínima de projecte	Art.97
---------------------------	--------

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànol d'ordenació O.4a
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima i mínima serà la resultant de l'aplicació dels criteris de composició del plànol O.4.c . Està limitada indirectament per l'alçada màxima reguladora. S'admet la construcció d'entresols que comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	Altura lliure mínim 3,20 m.
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	-
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b6.1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Dominant	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança

municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b6.1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140, 141 i 142 de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



article 309bis 3. Subzona 3b17: "Verdet-Fortuny"

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	200 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	13 m.
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	16 m.

Condicions de l'edificació de la zona 3b17

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques. El pla de façana de les plantes pis del C. Mata es retrassa 90 cm. respecte el pla de façana de la planta baixa que es situa sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer. En aquests casos, els balcons correguts seran obligatoris i tindran la consideració i regulació de cossos sortints semitancats.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons nombre de plantes i ocupació. L'edificabilitat admesa en el pati d'illa comptabilitza en el total edificable.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	El sòl lliure d'edificació especificat als plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques com a Ov, haurà de ser d'ús públic en superfície i urbanitzat en continuïtat amb l'espai lliure de l'entorn.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons condicions de parcel·lació.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Segons plànols d'ordenances gràfiques.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	Segons plànols d'ordenances gràfiques.

Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Tanques	art.95	-
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	Els tendents a facilitar l'accés a les edificacions noves i existents des de diferents punts de la zona verda, així com al contacte amb els carrers perimetrals.
Unitat mínima de projecte	art.97	Els àmbits mínims establerts per tramitar les UMP estan grafiats al plànol O.2: "Planejament modificat. Qualificació". La finalitat de tramitar la UMP és la de garantir un projecte arquitectònic que unifiqui la façana de les edificacions. En el cas del C. Mata s'haurà de tenir en compte el conjunt de la façana a aquest carrer. La UMP s'haurà de tramitar prèviament a la concessió de llicència.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques
Planta baixa	art.100	-Alçada lliure mínima: 3,5 mt. -Alçada lliure màx.: segons plànols d'ordenances gràfiques -S'admeten entressolats que es regularan segons les condicions generals.
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Les cobertes seran planes i transitables. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales etc.) s'inclouran dins un volum que a efectes d'acabat tindrà la consideració de façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte.
Planta sotacoberta	art.104	No existeix
Volum màxim d'un edifici	art.105	Per sobre d'aquest volum sols podran sobresortir els elements d'acabat de coberta dins una envoltant que guardi les condicions de "planta coberta".
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-S'admeten cossos sortints semitancats als llocs grafiats als plànols d'ordenances gràfiques.Tindran tota la longitud de façana i la fondària indicada. En el C. Mata aquests cossos seran obligatoris i amb la fondària justa per recuperar el pla de façana de la planta baixa. Els cossos sortints semitancats no computaran a efectes d'edificabilitat. -Els cossos sortints tancats s'admeten només i de forma obligatòria en tota la longitud de façana i la fondària indicada, a l'edifici del C. Fortuny cantonada amb la zona verda, tal com es grafia als plànols d'ordenances gràfiques. Aquests

779

		cossos computaran a efectes d'edificabilitat.
Elements sortints	art.108	S'admeten cornises com a prolongació de la coberta en els mateixos llocs on s'admeten els cossos sortints semitancats i amb les mateixes condicions de vol.-
Patis de llum	Art. 109	-
Composició de façana	art.110	Segons pautes establertes als plànols d'ordenances gràfiques. En general, el tractament de les façanes nord-sud serà amb materials lleugers afavorint les transparències i l'aparició de cossos sortints semitancats en tota la longitud de façana amb la fondària grafiada als plànols; les façanes est-oest seran opaques, amb predomini del ple sobre el buit i sense cossos sortints a excepció dels llocs grafiats en aquest sentit.

5. Condicions d'ús de la zona 3b17

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatibl.	Dominant	Incomp.	Compatibl	Compatibl	Compatibl	Incomp

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatibl.	Compatibl.	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic (3)	Incomp.	Incomp.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incomp.	Condic. (4)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b17

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

Article 309bis 4. Subzona 3b19: "Café de Mar / Cooperativa Agrària"

Correspon al blocs d'edificació plurifamiliars amb planta baixa comercial de l'àmbit de café de Mar i de Cooperativa Agrària.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	Serà la que permeti la inclusió de tot un dels blocs d'edificació (1,2 a Café de Mar i 3, 4, 5 a Cooperativa Agrària) delimitats en el plànol d'ordenació O.2 .
Front mínim de parcel·la	Art.61	-
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b19

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànols d'ordenació O.2 , O4a
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	Art.73	Segons plànols d'ordenació O.2, O.3 En els blocs 1,2,3 i 4: 11 (PB+10) - 35,50 m. 10 (PB+9) - 32,50 m. 4 (PB +3) - 14,00 m 3 (PB +2) - 11,00 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànol d'ordenació O.2, O4a
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	Segons plànol d'ordenació O.2: UA75 Parcel·la del Bloc 1: 4.155 m2 Parcel·la del Bloc 2: 5.204 m2 UA76 Parcel·la del Bloc 3: 5.540 m2* Parcel·la del Bloc 4: 5.620 m2* Parcel·la del Bloc 5: 960 m2* * més l'edificabilitat en planta baixa que li correspongui segons la geometria de les parcel·les, amb un total màxim en les tres possibles parcel·les de la UA76 de 12.854 m2.
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	-



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme 236
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud de pas d'us públic i de vistes i respondrà a un criteri d'urbanització unitari amb la zona verda annexa. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació. Es garantirà l'enjardinament i l'arbrat d'aquesta superfície en les condicions de l'art. 251.4 de les NNUU. No es permeten tanques.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'aplic. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-
Tanques	Art.95	En 0v es prohibeixen les tanques.
Adapt. Topogràf. i mov. de terres	Art.96	-
Unitat mínima de projecte	Art.97	Es delimita una Unitat Mínima de Projecte per cada UA, que tindrà per objecte la definició arquitectònica i compositiva dels edificis, el detall de les façanes amb materials, colors etc. Quan el projecte ho requereixi, aquesta UMP tindrà tràmit d'ED.
Passos de vianants en P Baixa		En el plànol O.4a " Ordenació detallada de l'edificació" s'assenyalen varis passos de vianants en P.Baixa i primer pis i un possible pas en P.Baixa al bloc 5. S'assenyala també l'amplada mínima d'aquests passos. Aquests mínims es podran ajustar a l'estructura de l'edifici amb un marge del 5%.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.4a
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima serà 4.5 m. L'alçada de la P. Baixa adjacent a l'edifici de l'Escola Pia podrà adaptar-se de manera que el remat final de l'edifici tingui continuïtat amb el de l'escola tal com s'indica en l'alçat del plànol O.3b.
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Segons plànol O.4a "Ordenació detallada de l'ordenació" Els cossos sortints semitancats indicats no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat màxima.
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b19

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b19

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.
-------------------------------------------	----------------------------------------------

article 309bis 5. Subzona 3b20: " Fàbrica Cabot i Barba"

Correspon als blocs d'edificació privada de l'àmbit de la Fàbrica Cabot i Barba.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	Les dues parcel·les delimitades en el plànol d'ordenació O.3a tenen la consideració de parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art.61	-
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b20

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació O.3a
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenació O.3a
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol d'ordenació O.3a
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànol d'ordenació O.3a Sostre màxim: Parcel·la A: 1.202 m2 Parcel·la B: 1.521 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet cobrir l'espai privat 0a de la parcel·la B i la plaça, sense arribar-lo a tancar, amb estructures lleugeres i translúcides .
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. Alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	Es col·locarà una tanca calada que garanteixi transparència al límit entre l'espai privat 0a de la parcel·la B i la plaça



Adapt. Topogràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànol 0.3a. Atès que l'ordenació proposada per la parcel·la A és indicativa aquesta es podrà modificar mitjançant un Estudi de Detall.
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b20

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment



785

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b20

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU. Els projectes d'edificació podran adaptar, raonadament i justificada, l'aplicació d'aquest article per tal de fer possible la conservació de les naus catalogades.
-------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

article 309bis 6. Subzona 3b23: "Prat de la Riba – Floridablanca".

Correspon al blocs d'edificació privada de l'àmbit Prat de la Riba - Floridablanca.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	S'estableix una única parcel·la mínima que abasta tot l'àmbit
Front mínim de parcel·la	art.61	-
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b23

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació O.3b
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànol d'ordenació O.3b
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànol d'ordenació O.3b
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol d'ordenació O.3b
Planta baixa referida al carrer	art.76	Segons plànol d'ordenació O.3b

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànol d'ordenació O.3b S'estableix un sostre màxim de 5.334m2 Els cossos semitancats no computen a efectes d'edificabilitat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació (0a / 0a*). L'espai interior d'illa (0a) te la consideració de jardí privat comunitari i serà preferentment enjardinat amb una previsió mínima de gruix de terres de 70cm. L'espai lliure resultat del buidat del xamfrà (0a*) de titularitat privada tindrà una servitud d'ús públic en superfície i es tractarà com a prolongació de les voreres. La delimitació d'aquests espais 0a i 0a* es indicativa. En el corresponent projecte unitari d'edificació i urbanització es precisarà aquesta delimitació amb la situació de la tanca de separació entre els àmbits privat i públic, garantint sempre la condició d'espai públic del xamfrà.



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	La tanca de separació del xamfrà amb l'espai comunitari privatiu serà calada, permeten la relació visual entre el carrer i l'interior d'illa
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	S'estableix una unitat mínima de projecte UMP per tot l'àmbit abastant tant l'edificació com la urbanització dels espais lliures (Xamfrà i jardí comunitari de l'interior d'illa)-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànol O.3b.
Planta baixa	art.100	Segons plànol d'ordenació O.3b. Al bloc del c. Floridablanca la planta baixa pot desdoblar-se, admetent-se una planta altell com a continuació de la planta primera del c. Viladomat. Aquesta planta altell computarà a efectes d'edificabilitat i es podrà situar lliurement dintre els límits màxims establerts al plànol d'ordenació O.3b.
Planta soterrani	art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	- Serà obligatòriament plana i comunitaria
Planta sotacoberta	art.104	- No s'admet la planta sotacoberta
Volum màxim d'un edifici	art.105	-Els volums de coberta per als elements tècnics, badalots, es tractaran obligatòriament amb coberta plana i amb un nivell d'acabat similar a les façanes
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Segons plànol d'ordenació O.3b Al carrer Prat de la Riba s'admeten cossos sortints oberts de volada màxima de 30cm i de longitud en consonància amb les façanes de l'entorn.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b23

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b23

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU. El nombre de places de l'aparcament en funció dels usos i sostre permesos, serà incrementat en un 30%. (art 142.11)
-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

article 309bis 7. Subzona 3b24: "Quintana - Antoni Puigblanch"

Correspon als blocs d'edificació privada de l'àmbit Quintana-Antoni Puigblanch

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	600m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Totes les parcel·les tindran obligatòriament front al carrer Quintana i que la seva dimensió garanteixi l'accés rodat als aparcaments (únicament admesos per aquest carrer)
Fons de parcel·la	art.62	Segons plànol d'ordenació O.3
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Segons plànol d'ordenació O.3

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b24

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànols d'ordenació O.3
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenació O.3
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànols d'ordenació O.3 Les ARM es prenen des del forjat de PB situat a la cota 21 i queden definides per cada bloc segons el plànol d'ordenació O.3b
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànols d'ordenació O.3
Planta baixa referida al carrer	art.76	Segons plànols d'ordenació O.3 En general la PB es situa a la cota 21 a excepció de l'edifici alineat amb la nau que es conserva, on la PB es desdobra a les cotes 18,00 / 21,00

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL NOVÉ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

Coeficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànols d'ordenació O.3 S'estableix un sostre màxim de 8.254m2 Els cossos semitancats no computen a efectes d'edificabilitat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació (0a). El 66% (2/3) de l'espai interior d'illa, tindrà la consideració de jardí privat comunitari i serà preferentment enjardinat .
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	Segons plànols d'ordenació O.3
Tanques	art.95	La tanca de separació de la zona verda amb l'espai comunitari privatiu serà calada, permeten la relació visual entre el carrer i l'interior d'illa La tanca al límit del sector amb els patis d'illa de les parcel·les que donen façana al carrer Sant Ramon, tindrà una alçada màxima de la part massissa de 2,10m
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	S'estableix una unitat mínima de projecte UMP per tot l'àmbit abastant tant l'edificació com la urbanització del jardí comunitari de l'interior d'illa-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.3.
Edificació principal i auxiliar	Art.99	Als patis i terrasses privades no s'admetran cap tipus de construccions auxiliars, ni qualsevol tipus d'elements afegits: coberts, pèrgoles, barbacoes, suplementes de



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme²⁴⁶
de Barcelona

		bruc, etc. que no quedin integrats en el projecte arquitectònic objecte de llicència.
Planta baixa	Art.100	
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	<p>Segons plànols d'ordenació O.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serà obligatòriament plana, a excepció del bloc alineat amb la nau que es conserva on a la planta superior que correspon a la franja de major alçada, es pot admetre una coberta inclinada sempre que quedi integrada amb un tractament unitari que englobi les façanes d'aquesta última planta. - Al bloc de 6 plantes, la coberta plana serà comunitària - Al bloc de 4 plantes de la cantonada Puigblanch - Quintana, , s'admet parcialment un ús privatiu de la coberta com a terrassa amb les següents condicions: <ol style="list-style-type: none"> 1. La barana es situarà com a mínim a tres metres de les façanes i aquesta franja de separació tindrà un tractament i consideració de coberta intransitable 2. L'alçada màxima de baranes serà de 1m i 1,80m per les tanques de separació a veïns. 3. S'admeten els volums d'accés a aquestes terrasses directament des dels habitatges inferiors i computaran a efectes d'edificabilitat - El projecte d'edificació contemplarà el disseny detallat d'aquests elements i estaran en consonància amb la composició i materials de l'edifici. - No s'admetran qualsevol tipus de construccions auxiliars, ni qualsevol tipus d'elements afegits: coberts, pèrgoles, barbacoes, suplementes de bruc, etc. que no quedin integrats en el projecte arquitectònic objecte de llicència.
	Art.104	No s'admet la planta sotacoberta
Volum màxim d'un edifici	Art.105	Els volums de coberta per als



		elements tècnics, badalots, es tractaran obligatòriament amb coberta plana i amb un nivell d'acabat similar a les façanes
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Segons plànols d'ordenació O.3
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	La planta superior del nou edifici alineat amb la nau de la fàbrica Minguell que es conserva tindrà un tractament de façana diferenciat i en consonància amb la coberta, si aquesta és inclinada.

5. Condicions d'ús de la subzona 3b24

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

Regulació particular dels usos admesos	Als espais de planta baixa que donen façana al carrer Puigblanch i a la plaça de nova creació no és admès l'ús d'habitatge. Es destinaran a usos comercials, restauració i altres compatibles amb una superfície global no inferior a 260m ²
----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b24

Regulació particular de l'ús d'aparcament	<ul style="list-style-type: none">- D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.- El nombre de places de l'aparcament en funció dels usos i sostre permesos, serà incrementat en un 30%. (art 142.11)- L'accés rodat a l'aparcament és produirà únicament pel carrer Quintana
-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4

article 310. Definició i zones

1. El sector d'edificació aïllada regula la tipologia que correspon als creixement de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat i que en la ciutat de Mataró han donat lloc a la formació de teixits esponjats dintre del nucli consolidat, però que la seva presència majoritària i més significativa està en les urbanitzacions de l'entorn. En funció del tipus edificatori tradicional o no i del tamany de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel Pla General.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial unifamiliar.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'edificació aïllada tradicional urbana	clau 4a
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita	clau 4b
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana	clau 4c
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran	clau 4d
Zona de conservació de l'habitat rural	clau 4e

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA TRADICIONAL URBANA

article 311. Zona d'edificació aïllada tradicional urbana. Clau 4a

1. Aquesta zona regula les condicions d'edificació d'aquests teixits sorgits històricament en la ciutat, sota la tipologia de cases aïllades o aparellades, amb un projecte comú per totes elles o realitzades individualment. El sòl que dóna suport a les edificacions és una parcel·la extremadament reduïda de superfície. L'ordenació que s'estableix regula les possibles substitucions d'aquest teixit fortament consolidat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Conjunt del "Barri de Molins"	Clau 4a1
- Conjunt de "La ciutat jardí"	Clau 4a2
- Conjunt "Barri Torner" i c/ Montserrat Quadrada	Clau 4a3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	150 m2 en zona 4a1 300 m2 en zona 4a2 i 4a3
Front mínim de parcel·la	art.61	9mts en zona 4a1 12mts en zona 4a2 i 4a3
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 4a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DESE. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4

Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	Es respectarà l'edificabilitat actual. Les possibles ampliacions, inclòs l'edifici existent i l'ampliació, no sobrepassaran el coeficient d'edificabilitat de: 1,20 m2 st/m2 sòl en la zona 4a1 0,90 m2 st/m2 sòl en la zona 4a2 1,00 m2 st/m2 sòl en la zona 4a3	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	art.83	Es respectaran els volums actuals. Els Estudis de Detall podran ajustar aquesta volumetria	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Es respectarà l'ocupació actual. Les possibles ampliacions es limitaran a una ocupació màxima del 70% de la parcel·la en la zona 4a1 i 50% en la zona 4a2 i 4a3. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es respectarà la vegetació existent	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
			Es respectarà la divisió de la propietat del sòl en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	En les zones 4a1 i 4a2, es respectarà l'actual alçada. En cas de noves edificacions o ampliacions no superaran l'alçada de 7mts En la zona 4a3 no superarà l'alçada de 9mts	
Punt d'apli. Alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	En les zones 4a1 i 4a2, es respectarà l'actual nombre de plantes. En cas de noves edificacions o ampliacions no superen el nombre de plantes de Pb+1 En la zona 4a3 no superen el nombre de plantes de Pb+2	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Les obres de substitució de l'edificació respectaran les separacions actuals Les obres d'ampliacions o nova planta sobre solars lliures respectaran una separació mínima de 2mts a qualsevol límit de la parcel·la. Es permetrà adossar-se al veí, si ja existeix mitgera o presenten un projecte conjunt d'habitatge aparellat. El nombre de plantes possibles correspondrà a les del veí.	



Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades En la zona 4a2 serà precís respectar íntegrament la forma i materials de les tanques, sòcol i baranes
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Mentre no es redactin els Estudis de Detall corresponents l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima Amb els estudis de Detall, l'edificació, s'ajustarà a allò que s'assenyali
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà definit pel conjunt de construccions que donen nom a la subzona En la zona 4a2. Els materials de façana, es limitaran a arrebossat i pintat, estucats, aplacats de pedra i obra vista

5. Condicions d'ús de la zona 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)



Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA PETITA

article 312. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita. Clau 4b

1. Aquesta zona i les seves subzones regulen les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per les diferents urbanitzacions i la ciutat de Mataró i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la petita tipus 1 (Urbanització: els Pins)	Clau 4b1
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la petita tipus 2 (Urbanitzacions: Sant Salvador i La Forrenca)	Clau 4b2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	500 m2 en la zona 4b1 i 4b2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts en la zona 4b1 15mts en la zona 4b2
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 4b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0,75 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4b1 i 4b2
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	1 habitatge per parcel·la



Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	40%	L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	500 m2 En la zona 4b1 S'admeten com a parcel·la mínima les grafiades en l'annex d'ordenança gràfica, segons proposta de parcel·lació presentada En la zona 4b2 s'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a aquest Pla General (12-1-95)
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	7mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Pb+1	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Carrer	3mts
		Lateral	2mts
		Fons	2mts
Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-	
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3mts, que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90mts comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-



Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades Les parcel·les de la zona 4b3 amb front a la Ronda Bellavista precisaran, prèviament, un projecte de conjunt del mur de contenció que definirà l'alçat de l'esmentada ronda

5. Condicions d'ús de la zona 4b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es tindrà cura especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA MITJANA

article 313. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana. Clau 4c

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn de la ciutat de Mataró que s'han desenvolupat en base a aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de tamany mitjà

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4c.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana tipus 1 (Urbanització de Can Marquès)	Clau 4c1
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana tipus 2 (Urbanització de Can Vilardell)	Clau 4c2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	800 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	18mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	30mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 4c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.40 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4c1 0.50 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4c2
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	1 habitatge per parcel·la



Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	30% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	800 m2 S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
		Front	18mts
		Fondària	30mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	7mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Pb+1	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Carrer	4mts
		Lateral	3mts
		Fons	3mts
Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3mts
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90mts comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades



5. Condicions d'ús de la zona 4c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es tindrà cura especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



SECCIÓ QUARTA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA GRAN

article 314. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran. Clau 4d

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn de la ciutat de Mataró que s'han desenvolupat en base a aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de tamany gran.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4d.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 1 (Urbanització de La Cornisa i Les Sureres)	Clau 4d1	Art. 314
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 2 (Urbanització de Les Sureres)	Clau 4d2	Art. 314
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 3	Clau 4d3	Art. 314
- Sector residencial d'edificació aïllada tipus 6 (UA-72 Urbanització Can Quirze)	Clau 4d6	Art. 314bis

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	1.000 m2 per la zona 4d1 1.200 m2 per la zona 4d2 1.800 m2 per la zona 4d3
Front mínim de parcel·la	art.61	20mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	30mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 4d

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.44 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d1 0.40 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d2 0.30 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d3

506

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	-	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	30% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	1.000 m2 en la zona 4d1 1.200 m2 en la zona 4d2 1.800 m2 en la zona 4d3
		Front	20mts
		Fondària	30mts
		En les zones 4d1 i 4d2 s'admeten les parcel·les inferiors, però superiors a 800 m2, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	7mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Pb+1	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Carrer	5mts en la zona 4d1. 10mts en la zona 4d2 10mts en la zona 4d3
		Lateral	3mts en la zona 4d1. 5mts en la zona 4d2 5mts en la zona 4d3
		Fons	3mts
Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-	
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3mts
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1.90mts comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 4d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4d

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------

article 314bis. Subzona 4d6: Sector residencial d'edificació aïllada tipus 6, UA-72 Can Quirze

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	1.000 m2. S'admetrà com a parcel·la mínima les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del PGO.
Front mínim de parcel·la	Art.61	20 mts. S'admetran fronts inferiors a 20 metres per aquelles parcel·les existents anteriors a l'aprovació inicial del PGO
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	25 mts.

4. Condicions d'edificació de la zona 4d6

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.3
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	Segons plànol d'ordenació O.3

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.50 m2 de sostre/m2 de sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	30% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	La superfície amb paviment no drenant no superarà el 20% de l'espai lliure d'edificació. S'exigirà un arbrat mínim corresponent a 1 arbre cada 150m2 de sòl lliure d'edificació
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	Superfície 1.000 m2 en la zona 4d4

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4

		Front	20 mts
		Fondària	25 mts
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General (12-1-95).	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	7 mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	Pb+1	
Planta baixa referida a parcel·la	Art.93	-	
Separacions mínimes	Art.94	carrer	5 mts
		lateral	3 mts
		fons	3 mts
Tanques	Art.95	Les noves tanques s'adaptaran a l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. tográf. i mov de terres	Art.96	-	
Unitat mínima de projecte	Art.97	Es podrà exigir per part de l'Administració un Estudi de Detall o Unitat Mínima de Projecte, que abarqui una agrupació de parcel·les de nova creació, pertanyents a una única promoció, amb una problemàtica comú relacionada amb adaptació i integració a les alineacions i rasants definitives.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació pral. i auxiliar	Art.99	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 mts
Planta baixa	Art.100	-
Planta soterrani	Art.101	-
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90 mts comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Cossos sortints	Art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 4d6

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
 (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel.la
 (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
 (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
 (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4d6

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
-------------------------------------------	-----------------------------------------------



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'HÀBITAT RURAL

article 315. Zona de conservació de l'hàbitat rural. Clau 4e

1. Comprèn els sòls i les edificacions aïllades existents, que cal conservar pel valor arquitectònic significatiu de la construcció i el caràcter del seu entorn arbrat d'especial interès en la configuració del paisatge. La major part d'aquestes construccions estan actualment incloses en el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni arquitectònic de la ciutat de Mataró. La relació de les masies o construccions incloses en la zona 4e2 es detalla en aquest mateix article.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4e.

2. Subzones. Atenent a la diferent classificació de sòl establerta per aquest Pla General, s'identifiquen les següents subzones.

Subzona del Pla General	Clau
- Subzona de conservació de l'hàbitat rural tipus 1 (SU)	Clau 4e1
- Subzona de conservació de l'hàbitat rural tipus 2 (SNU)	Clau 4e2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4e1

Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel Pla General dintre de la zona 4e1. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel Pla General.

4. Condicions de l'edificació de la zona 4e1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4e1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4e1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'actual. Es permeten ampliacions fins al 50% de l'edificabilitat actual. Les obres d'ampliació i les de reforma o millora que afectin a les condicions exteriors de l'edificació o de l'entorn, precisaran de la redacció d'un Estudi de Detall previ, i respectaran sempre el valor arquitectònic de l'edificació existent
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	2 habitatges/parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	L'actual més un 50%. Les ampliacions no podran separar-se més de 10mts de l'edificació actual amb la que conformaran un conjunt unitari



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 4

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Restarà lliure d'edificació al servei de l'edificació principal. Es mantindrà amb les condicions de vegetació i arbrat adequades al entorn en el que estan ubicades	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	L'actual inclosa dintre la qualificació 4e1
		Front	-
		Fondària	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	L'actual. En el cas d'ampliacions l'alçada màxima no serà superior a 7mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	L'actual. En el cas d'ampliacions l'alçada màxima no serà superior a Pb + 1	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	carrer	L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts
		lateral	L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts
		fons	L'actual. Les ampliacions es separen un mínim de 5mts
Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-	

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4e1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició actual de la construcció i la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	No es permet cap altra construcció que la principal existent i les possibles ampliacions regulades en els paràmetres anteriors
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Les possibles ampliacions s'ajustaran en quant a colors i materials a l'edificació existent

5. Condicions de l'edificació de la zona 4e2

5.1. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4e2

Paràmetre	Cond. gral.	condicions particulars
Finca	Art.60	-
Finca mínima	Art.61	L'actual delimitada dintre de la zona 4e2
Adaptació topogràfica del terreny	Art.62	-
Tanques	Art.63	-
Sòl lliure de la finca	Art.64	Dintre del sòl lliure d'edificació es delimita un espai de protecció que s'identifica en el plànols amb la clau "ep". Les condicions de l'edificació dintre i fora d'aquest àmbit es detallen a continuació
Masses arbrades i vegetació singular	Art.65	-

5.2. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4e2. Les condicions d'edificació de la zona 4e2 s'estableixen diferenciant al interior de la zona dos àmbits:

5.2.1. Construccions dintre de l'espai de protecció. Dintre de l'espai de protecció, clau ep, tan sols es permeten les construccions destinades a l'ampliació de l'habitat rural existent amb les següents condicions

Paràmetre	Cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.65	-
Separacions mínimes	Art.66	Camins: 10mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació Sistema hidrològic: 5mts Partions amb finques veïnes: 5mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	Art.67	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual
Alçada màxima i nombre de plantes	Art.70	9mts i PB + 1
Composició de façana	art.71	-

5.2.2. Construccions fora de l'espai de protecció. Segons la diferent ubicació de les construccions incloses en la zona de conservació de l'habitat rural, clau 4e2, les condicions d'edificació, fora de l'espai de protecció, es regulen d'acord amb les condicions de les zones de l'entorn en el que estan ubicades i que a continuació es detallen:

Can Vilardell Vell	8a	Can Portell Vell	7	Casa Múgica	7
Ca l'Iborra	8*	Can Riera	8a	Can Lincoln	7b
Can Gener	8*	Can Segura	8a	Can Sellès	7b
Can Feu	7b	Can Coronas	8a*	El Castell	7b
Can Diviu	7b	Can Pere	8a*	Can Pou	7b
Can Torres	7b*	Can Volart	8*	Can Montasell	7b
Ca l'Ametller	7b	Can Gol	8	Can Dorda	7a
Can Xerrac	8a*	Can Pineda	8	Can Bagués	7a*
Can Soler	8a	Can Guanyabens	8	Can Maquí Sordo	8a*
Can Flaquer	8a	Can Tria	8		
Can Català	7	Can Carandini	7*		

En les finques assenyalades amb un asterisc (*) l'espai de protecció coincideix amb la

totalitat de la zona 4e2. Els usos possibles dintre de cada zona 4e2 s'assimilen als de la zona de referència detallada en el quadre adjunt.

6. Condicions d'ús de la zona 4e1 i 4e2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible
Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.	
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	
Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos	
Incompatible	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Condic. (4)	Condic. (5)	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, mantenint sempre el caràcter significatiu de l'edificació i l'entorn.

- (1) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (4). En la zona 4e1 es consideren incompatibles. En la zona 4e2 aniran condicionats als usos compatibles definits a les zones de referència detallades en l'apartat 5.2.2 d'aquest article
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR DE REMODELACIÓ. CLAU 5

article 316. Definició i zones

1. Comprèn aquelles zones que per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn es preveu que es transformin en el període de vigència del Pla General, segons els paràmetres i condicions establertes en el mateix.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. L'ús general d'aquest sector és el de remodelació d'ús al nou ús determinat pel Pla General que és el plurifamiliar.

3. S'estableix una única zona:

Zona de remodelació

clau 5



SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE REMODELACIÓ

article 317. Zona de remodelació. Clau 5

1. Comprèn els sòls ocupats en la seva totalitat o en gran part per instal·lacions industrials, en relació a les quals, per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn, el Pla General preveu la seva potencial remodelació per als usos que s'estableixen en cada cas, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

Els diferents sectors, que s'identifiquen amb un subíndex que s'afegeix a la clau numèrica, i que aquest Pla General delimita en els plànols de les sèries 3 i 4 d'aquest Pla General són els següents:

- 5-01 Sector Girona - Vallès
- 5-02 Sector Salesians - Ferrer Dalmau
- 5-04 Sector Colón - Toló
- 5-05 Sector Maresme - Toló
- 5-06 Sector carrer Ferrer Clariana
- 5-07 Sector Madoz - Antoni Puigblanc

3. Condicions generals i particulars de desenvolupament dels Sectors de Remodelació

Aquest Pla General conté una fitxa normativa per a cada Sector de Remodelació en l'Annex Normatiu 3 Desenvolupament Potencial del Sòl Urbà, Sectors de Remodelació (clau 5), on es detallen les condicions en base a les quals s'elaborarà el Pla Especial. La fitxa i el contingut de la mateixa s'estructura en base als següents apartats:

- a. Àmbit. En aquest apartat es detalla el següent contingut:
 - Descripció de la delimitació del sector que ha d'abastar el Pla Especial i localització en el plànol normatiu en el que es grafia la delimitació del sector.
 - Quantificació numèrica de la superfície del sector de planejament expressada en metres quadrats (m2). Els diferents PERI a desenvolupar es redactaran sobre l'àmbit mínim delimitat en els plànols d'ordenació sèries 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.
- b. Objectius. Es defineixen els objectius de cada sector diferenciant el següent:
 - Objectius genèrics. Són comuns a tots els sectors i el motiu general de la seva delimitació.
 - Objectius concrets. Descriu la finalitat particular de la delimitació de cada sector en concret.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús. Es defineix el següent contingut:
 - El coeficient d'edificabilitat bruta del sector expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m2sostre/m2sòl) que s'aplica sobre la superfície de l'àmbit del sector de planejament pel càlcul de l'aprofitament privat màxim. El coeficient d'edificabilitat brut de cada sector de planejament és d'1,5 m2sostre/m2sòl.

- L'edificabilitat privada màxima expressada en metres quadrats de sostre d'aprofitament privat. L'edificabilitat privada màxima és el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat brut del sector per la superfície de l'àmbit de planejament.

Aquesta edificabilitat és la màxima que es pot destinar a usos d'habitatge (a aquest efecte, es considerarà ús d'habitatge tant l'espai pròpiament ocupat per l'habitatge com la seva projecció horitzontal en planta baixa encara que aquesta estigui destinada a un altre ús específic).

Únicament s'admetrà un coeficient complementari brut de 0,3 m2 sostre/m2 sòl, destinat exclusivament a usos diferents dels d'habitatge, amb l'objectiu de millorar la viabilitat econòmica del trasllat de l'ús que es vol remodelar, sempre i quan es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- Que existeixi un ús i activitat en funcionament i existeixi la garantia, mitjançant conveni urbanístic, del compromís de trasllat d'aquesta activitat en un sector adequat del terme municipal de Mataró, amb el corresponent manteniment dels llocs de treball existents.
- Que es justifiqui la major càrrega d'urbanització i cost del trasllat respecte d'altres actuacions realitzades en la mateixa zona. Aquesta major càrrega haurà de ser com a mínim superior a un 15% respecte les altres actuacions realitzades.
- Que existeixi declaració d'interès públic per part de l'administració pel trasllat de l'activitat mencionada.
- Que es justifiqui que l'increment de sostre potencial establert pel coeficient d'edificabilitat brut complementari no provoca distorsions i s'integra coherentment en el conjunt del paisatge urbà en el que està ubicat.

- Les superfícies i els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com la superfície i el percentatge total de sòl públic que li corresponen al sector amb caràcter de mínims, aplicada sobre la superfície del sector de planejament. Les cessions s'aplicaran sobre el conjunt del sòl privat inicial.

Els estàndards mínims de cessió, obligatòria i gratuïta, destinats als diferents sistemes que regula el Pla General, seran un 42% de la superfície de sòl privat inicial inclòs dintre de l'àmbit de planejament.

- Les superfícies i els percentatges de sòl d'aprofitament privat que li corresponen al sector, amb caràcter de màxim aplicats sobre la superfície del sector de planejament.

El percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat serà un 58% de la superfície de sòl privat inicial inclòs dintre de l'àmbit de planejament.

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació pel que fa referència a la localització de les zones zones i els sistemes dintre de l'àmbit de planejament.

Aquestes determinacions fonamentals, descrites en cadascuna de les fitxes, fan referència a condicions bàsiques de l'ordenació (en general destí i localització dels sistemes) que haurà de respectar el Pla Especial que es desenvolupi. Les determinacions fonamentals assenyalades en les corresponents fitxes tenen la consideració de condicions bàsiques i la seva modificació precisarà la tramitació prèvia o simultània a la redacció del PERI de la corresponent modificació puntual del Pla General.

Aquelles determinacions que no es consideren fonamentals venen identificades en els plànols de l'annex normatiu 3, desenvolupament potencial en sòl urbà, amb la clau

alfanumèrica entreparèntesi indicativa de sistemes indicatius o zones preferents a detallar

- La relació de zones preferents a detallar (amb la clau corresponent entreparèntesi) per ordenar el sòl d'aprofitament privat.

El PERI establirà les condicions de parcel·lació, edificació i ús del sòl privat, definint de forma precisa els nous paràmetres d'ordenació del conjunt, d'acord amb els paràmetres generals dels sectors residencials generals i d'edificació oberta, claus 1 i 3, d'aquest Pla General.

d. Condicions de gestió i execució. En aquest apartat es detalla el següent contingut:

- La divisió en una o varies unitats d'actuació.
- El sistema d'actuació preferent per a cada unitat d'actuació.
- Les càrregues d'urbanització que hauran de suportar els propietaris de cada sector.

e. El règim transitori particular d'edificació i usos.

- En cada sector es defineix el règim particular transitori referent a les edificacions i usos existents i futurs de cada sector de planejament mentrestant no es precedeixi a la tramitació del corresponent PERI

4. Condicions comunes a tots els Sectors de Remodelació

a. Subzones

El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa les condicions de parcel·lació, edificació i ús establerts en aquesta zona.

b. Condicions de parcel·lació de la zona 5

La possible parcel·lació de la zona 5 sòls es podrà realitzar mitjançant el desenvolupament del PERI corresponent. Les condicions de parcel·lació a les que s'haurà d'ajustar el PERI són les assenyalades en els sectors residencials, general i d'edificació oberta, claus 1 i 3 d'aquest Pla General.

c. Condicions de l'edificació de la zona 5

Mentrestant no es redactin els corresponents Plans Especials, tant sols s'admetran en les construccions les obres de consolidació i millora higiènica, i en els usos industrials les destinades al manteniment del procés productiu de l'actual establiment o les tendents a la millora ambiental, per incidir en la reducció dels seus efectes perjudicials, nocius, molestos, insalubres o motiu de perill. En l'apartat 5 d'aquest article s'estableix la normativa transitòria per la resta d'obres permeses.

d. Condicions d'ús de la zona 5

Les condicions d'ús de la zona 5, mentre no es redactin els corresponents PERI, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals. En l'apartat 5 d'aquest article s'estableix la normativa transitòria per la resta d'usos permeses.

La redacció dels PERI regularà els usos d'acord amb allò que s'assenyala en els sectors residencials, general i d'edificació oberta, claus 1 i 3 d'aquest Pla General.

e. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5

En la redacció dels PERI es faran les reserves necessàries per tal de complir el que s'estableix de forma general en la regulació de les condicions de l'ús d'aparcament



d'aquest Pla General.

f. Condicions de gestió

- Es determina un polígon d'execució que es considera mínim i únic per a cada una de les illes regulades com a zona 5.
- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- El desenvolupament de cada sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les cessions i costos d'urbanització dels diferents sistemes determinats pel corresponent Pla Especial.

5. Règim transitori general mentre no es redactin els PERI

a. Sobre l'estructura de la propietat. Es considerarà parcel·la mínima la parcel·lació existent, no permetentse subdivisions ni segregacions de la mateixa. Es permet el canvi d'estructura únicament en el cas d'agrupacions o addicions amb l'objectiu d'aconseguir una parcel·la més gran.

b. Sobre les obres. En les activitats existents, que estiguin legalitzades amb anterioritat a aquest Pla General, es podran fer obres d'ampliació que s'ajustin a la normativa d'aquest Pla General definida en la zona 2a i a la vigent ordenança d'activitats industrials, fins l'edificabilitat màxima assenyalada en la zona 2a.

Les obres de reforma i rehabilitació seran permeses en les activitats legalitzades anteriorment o legalitzables segons els paràmetres de la zona 2a, i sempre i quan suposin una millora en les condicions de compatibilitat dels usos i activitats actuals respecte l'ús dominant de l'entorn en el que estan ubicades.

En el cas de substitució total de l'edificació serà obligatori la tramitació del PERI i la transformació de l'ús als permisos en aquest article.

c. Sobre l'ús i activitats. Les condicions d'ús de la zona 5 mentre no es redactin els corresponents PERI, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals. La redacció dels PERI regularà els usos d'acord amb allò que s'assenyala en la zona 2a.

Malgrat això, transitòriament mentre no es redactin els PERI, es permetran substituir les actuals activitats, per nous usos i activitats segons la regulació d'usos de la zona 2a, sempre i quan la nova activitat ocupi la mateixa superfície de sòl i sostre que ocupava l'activitat legalitzada que pretén substituir, no permetentse un major fraccionament de les superfícies que ocupen les actuals activitats. L'ocupació de les noves activitats que es sol·licitin demostrarà documentalment l'ocupació de l'activitat que es proposa substituir.



CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6

article 318. Definició i zones

1. El sector de dotacions i serveis privats comprèn les diferents zones ja definides així per l'actual planejament i al mateix temps se n'estableixen de noves, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. L'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments.

3. S'estableixen dues subzones:

Zona de dotacions i serveis privats existents Clau 6a

Zona de dotacions i serveis privats de nova creació Clau 6b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS

article 319. Zona de dotacions i serveis privats. Clau 6

1. Compren els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla General

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. El Pla General identifica una subzona per aquelles dotacions i serveis privats existents en la ciutat consolidada. La resta de subzones es definiran en els corresponents Plans Parcial i Especials o Estudis de Detall previstos per aquest Pla General. En les determinacions d'aquests Plans Parcial i Especials, s'estableixen les condicions particulars que tindran de complir les dotacions i serveis privats i que de forma genèrica s'inclouen en els paràmetres d'aquesta zona.

La subzona que diferencia el present Pla General és la següent:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- Dotacions i serveis privats existents	Clau 6a	Art. 319
- Col·legi Meritxell	Clau 6a1	Art. 319bis
- Residència "El Mirador"	Clau 6a2	Art. 319bis
- Tennis Mataró - 1	Clau 6a3	Art. 319bis
- Dotacions i serveis privats de nova creació	Clau 6b	Art. 319
- "Fàbrica Minquell"	Clau 6b16	Art. 319bis2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	Segons planejament derivat. A la subzona 6a es consideraran parcel·les indivisibles les existents
Front mínim de parcel·la	art.61	Segons planejament derivat. A la subzona 6a els existents
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Segons planejament derivat. A la subzona 6a les existents

4. Condicions de l'edificació de la zona 6

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. En la subzona 6a segons condicions generals.

Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. En la subzona 6a segons condicions generals
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. En la subzona 6a segons plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	En la subzona 6a segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	-

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	Art.80	-	
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	En la subzona 6a l'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer	
Coef. de volum edificable net	art.83	-	
Coefficient d'edif. Complementari net	art.84	-	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. En la subzona 6a segons fondària edificable i tipus de pati d'illa	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	Segons planejament derivat
		Front	Segons planejament derivat
		Fondària	Segons planejament derivat
		En la subzona 6a tenen condició de parcel·la mínima les existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla General (12-1-95)	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	

Separacions mínimes	art.94	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons planejament derivat. En cada nova subzona que s'estableixi en el planejament derivat, serà necessària la redacció d'un Estudi de Detall que defineixi les condicions de l'edificació i la seva implantació en el territori.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. En la subzona 6a l'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La volumetria i la composició de l'edifici s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge en el que estan previstes aquestes construccions.

5. Condicions d'ús de la zona 6

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)



(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia d'ajustar-se a allò que assenyala el planejament derivat i de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a les zones o sectors colindants. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 de les NNUU.
-------------------------------------------	------------------------------------

article 319bis. Subzona 6a1 - Col·legi Meritxell, 6a2 – Residència “El Mirador” i 6a3 –Tennis Mataró – 1

Compren els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat.

El Pla Parcial de Can Quirze crea tres subzones relacionades amb tres usos existents en la Unitat d'Actuació i que es recullen per possibilitar la continuïtat de les activitats. S'indiquen a continuació amb els subíndexs corresponents:

- 6a1 - Col·legi Meritxell.
- 6a2 - Residència “El Mirador”.
- 6a3 - Tennis Mataró - 1

3. Condicions de parcel·lació de les zones 6a1, 6a2, 6a3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	A totes les subzones de la zona 6a, es consideren les parcel·les existents parcel·les indivisibles
Front mínim de parcel·la	art.61	Els existents.
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Les existents.

4. Condicions d'edificació de les zones 6a1, 6a2, 6a3.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	-
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	-
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	6a1 - 0,60 m2st/m2s (Col·legi Meritxell) 6a2 - 0,80 m2st/m2s (Residència El Mirador) 6a3 - 0,80 m2st/m2s (Club de Tennis 1)
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	6a1 – 8.448,04 m2st 6a2 – 1.736,48 m2st 6a3 – 1.302,45 m2st
Coef. de volum edificable net	art.83	-
Coefficient d'edif. complementari net	art.84	-

Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	70%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà preferentment ajardinat.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	A les subzones 6a1, 6a2, 6a3, les dimensions i mides de les parcel·les són les grafiades en el plànol d'ordenació n°O.3" El projecte de reparcel·lació farà constar la condició de indivisibles d'aquestes parcel·les.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	S'ajustarà a allò que assenyali l'Estudi de Detall corresponent.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	PB+2
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-
Separacions mínimes	art.94	5 m.
Tanques	art.95	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-
Estudi de Detall	art.97	Serà obligatori, previ a la concessió de la llicència d'edificació, la tramitació d'un Estudi de Detall que abarqui la totalitat de la subzona, quan es pretengui augmentar l'edificació existent. L'Estudi de detall haurà de definir com a mínim el següent: volum i edificabilitat existent, volum i edificabilitat final, composició i materials, rasant i alineacions i qualsevol altra element adicional que garanteixi una bona imatge arquitectònica.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	No s'estableixen alineacions obligatòries. En els plànols d'ordenació es reflecteixen les edificacions existents actualment. No obstant les obres d'ampliació hauran de respectar les separacions mínimes de la zona 4d6.
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	No s'admet.
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	En l'Estudi de Detall es concretarà tot el que respecte a la composició de les façanes.

5.a. Condicions d'ús de la subzona 6a1 - Col·legi Meritxell

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Dominant	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

5.b. Condicions d'ús de la subzona 6a2 - Residència "El Mirador"

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Dominant	Dominant	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

5.c. Condicions d'ús de la subzona 6a3 - Tennis Mataró 1.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

828

- (1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia d'ajustar-se a allò que assenyala el planejament derivat i de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a les zones o sectors colindants. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altra document que estableixi l'ordenança corresponent.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.104 de les NNUU.
-------------------------------------------	------------------------------------

article 319bis 2. Subzona 6b16: "Fàbrica Minguell"

Correspon a la parcel·la destinada a dotacions i serveis de titularitat privada on s'ubica la nau del conjunt fabril de l'antiga fàbrica Minguell que es pretén conservar i rehabilitar.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6b16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	S'estableix una única parcel·la mínima que abasta tot l'àmbit
Front mínim de parcel·la	art.61	Segons plànols d'ordenació O.3
Fons de parcel·la	art.62	Segons plànols d'ordenació O.3
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Segons plànols d'ordenació O.3

4. Condicions de l'edificació de la zona 6b16

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6b16

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació O.3
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Conservació de la volumetria existent La planta de nova creació admesa fora de la nau tindrà una alçada màxima igual que la planta baixa l'existent a l'interior de la nau
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	-
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6b16

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànols d'ordenació O.3 S'estableix un sostre màxim de 1.651m2 Quan l'alçada entre forjats ho permeti es poden admetre plantes altell, que computaran a efectes d'edificabilitat, sempre que no distorsionin la composició del conjunt.

Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	100%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	-
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons plànols d'ordenació O.3
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alc. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	-
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6b16

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànol O.3. Conservació de la nau existent
Edificació principal i auxiliar	Art.99	A la terrassa que compren la coberta plana del cos d'una planta no s'admet cap tipus de construccions auxiliars, ni elements afegits: coberts, pèrgoles, suplementes de bruc, etc. que no quedin integrades en el projecte arquitectònic objecte de llicència
Planta baixa	art.100	La planta baixa de nova creació admesa fora de la nau tindrà una alçada màxima igual que l'existent de la planta baixa interior de la nau
Planta soterrani	art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani sempre i quan no es distorsioni ni malmeti la nau que es vol conservar.
Plantes pis	art.102	Als forjats existents es permeten la creació d'obertures, dobles espais, etc. justificats per l'adequació als nous usos sempre que no malmetin el caràcter actual de l'edifici
Planta coberta	art.103	Es obligatori, prèvia rehabilitació, el manteniment de la coberta a dues aigües existent. Puntualment s'admeten lluernaris justificats per l'adequació als nous usos sempre que no malmetin el caràcter actual de l'edifici
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	El volum queda definit per la conservació de la nau a rehabilitar.
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	S'admeten els cossos sortints sempre que no distorsionin el caràcter fabril de la nau a conservar

Elements sortints	art.108	S'admeten els elements sortints sempre que no distorsionin el caràcter fabril de la nau a conservar
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La nova façana de la nau que resulti a la plaça de nova creació, resultat del buidat de les construccions existents, s'adequarà al ritme de l'estructura existent i estarà en consonància a les altres façanes.

5. Condicions d'ús de la zona 6b16

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6b16

Regulació particular de l'ús d'aparcament	<ul style="list-style-type: none"> - D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU. - Atès a la voluntat de conservació de la nau que impossibilita l'execució d'aparcament soterrat, queda exempt de situar-se l'aparcament en la pròpia finca. No obstant, en funció de l'activitat que es desenvolupi, si els serveis tècnics municipals ho requereixen, s'hauran de garantir les places d'aparcament a l'entorn
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPÍTOL TRETZÈ. SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLES I FORESTALS.

CLAUS 7 i 8

article 320. Definició i tipus

1. Inclou aquelles zones destinades a acollir les activitats agrícoles i forestals situades a l'entorn de la ciutat consolidada.

2. Dins el sector d'activitats agrícoles i forestals es distingeixen cinc zones per a cadascuna de les quals s'estableixen els criteris d'ordenació, es defineixen les condicions de l'edificació i s'especifica la compatibilitat d'usos.

Zona de valor agrícola	clau 7
Zona de desenvolupament agrícola	clau 7a
Zona agrícola d'entorn natural	clau 7b
Zona forestal	clau 8
Zona forestal d'especial protecció	clau 8a



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 25 de gener de 2006 va acordar corregir l'errada material del Text refós article 321 de les Normes urbanístiques del Pla general de Mataró, en el sentit següent:

On diu:

"3 Hes en sòls de regadiu i 3 Hes en sòls de secà"

Ha de dir :

"2 Hes en sòls de regadiu i 3 Hes en sòls de secà"

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

833
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

article 321. Zona de valor agrícola. Clau 7

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Zona de desenvolupament agrícola	Clau 7a
- Zona agrícola d'entorn natural	Clau 7b

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.112	-
Finca mínima	art.113	En funció del tipus de conreu: 3Hes en sòls de regadiu i 3Hes en sòls de secà
Adaptació topogràfica del terreny	art.114	-
Tanques	art.115	-
Sòl lliure de la finca	art.116	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.117	-
Unitat d'explotació productiva	art.118	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	- Camins: 10mts. (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5mts atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació - Sistema hidrològic: 5mts - Partions amb finques veïnes:5mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades a un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	art.122	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual

Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	9mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 10mts Sistema hidrològic: 10mts Partions amb finques veïnes: 5mts
Edificabilitat màxima	art.122	400 m2
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	9mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.3. Magatzems

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 10mts Sistema hidrològic: 10mts Partions amb finques veïnes: 5mts
Edificabilitat màxima	art.122	600 m2
Volum edificable màxim	art.123	3.000 m3
Ocupació màxima d'una finca	art.124	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	6mts i PB
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.4. Granges

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 20mts Sistema hidrològic: 20mts Partions amb finques veïnes: 20mts
Edificabilitat màxima	art.122	600 m2
Volum edificable màxim	art.123	3.000 m3
Ocupació màxima d'una finca	art.124	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	6mts i PB
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.5. Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 3mts Sistema hidrològic: 5mts Partions amb altres parcel·les: Si es tracta d'una mateixa explotació agrícola 0mts. Si la parcel·la correspon a un altra explotació: 0mts sempre i quan hi hagi mutu acord amb el veí; en cas contrari, 3mts

835

Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	5mts i PB. L'ombra d'aquestes construccions no afectarà l'explotació veïna. En cas contrari caldrà reduir l'alçada o augmentar la separació
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

5. Condicions d'ús de la zona 7

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Dominant	Compatible	Compatible	Condic. (3)

(1) L'ús educatiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona.

(2) L'ús hoteler, de restauració, recreatiu i esportiu venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris.

(3) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi agrícola sense lesionar el valor que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableix els articles en aquestes Normes.

En la zona 7, 7a i 7b l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 195, 197 i 207 d'aquestes Normes.

article 322. Zona de desenvolupament agrícola. Clau 7a

1. Aquesta zona inclou els sòls agrícoles més propers a l'àrea urbana que per les seves especials condicions territorials cal preservar de la seva incorporació al procés urbà, procurant la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7a.

2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és mantenir aquest espai obert en contacte directe amb la ciutat més consolidada garantint-ne la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

3. Per tal de garantir l'estabilitat d'aquesta zona agrícola periurbana en tota l'àrea delimitada entre la ciutat consolidada i el límit amb Sant Andreu de Llavaneres, es tramitarà el Pla Especial

de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sènies.

4. Condicions particulars de la Zona de desenvolupament agrícola

A més a més de les condicions generals de parcel·lació, edificació i ús establertes en la zona de valor agrícola clau 7, s'estableixen les següents condicions particulars:

- En aquesta zona es consideren incompatibles les instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no vagin directament vinculades a la recerca, educació i, en general, protecció, promoció i desenvolupament de les activitats agrícoles.

article 323. Zona agrícola d'entorn natural. Clau 7b

1. Aquesta zona inclou els sòls agrícoles pròxims a les zones naturals de valor paisatgístic per l'existència de diferents masses boscoses, situades en àrees de pendent variable i que precisen un tractament especial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7b.

2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és preservar aquelles masses boscoses consolidades i/o les espècies arbòries d'interès del procés d'explotació agrària i garantir el desenvolupament de les activitats agràries en els llocs adequats compatibles amb la implantació de determinades construccions en funció del pendent natural del terreny.

3. Condicions particulars de la zona agrícola d'entorn natural.

A més a més de les condicions generals de parcel·lació, edificació i ús establertes en la zona de valor agrícola clau 7, s'estableixen les següents condicions particulars:

- a. No es podran ubicar instal·lacions pel conreu protegit en aquells terrenys el pendent dels quals sigui superior al 30%.
- b. Protecció de l'arbrat i del paisatge:
 - Caldrà conservar les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.
 - Es prohibeix l'explotació agrícola, així com la construcció de cap tipus d'edificació dins les masses boscoses consolidades existents a la zona.
 - En la part consolidada agrícolament es podran fer les construccions, instal·lacions i hivernacles amb les mateixes condicions que en la zona de valor agrícola clau 7
 - Es podran per motius de seguretat tallar els arbres propers a les instal·lacions agrícoles i habitatges rurals



SECCIÓ SEGONA. ZONA FORESTAL

article 324. Zona forestal. Clau 8

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions naturals.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora, amb l'objectiu de garantir la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la resta del municipi i de la comarca.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Zona forestal d'especial protecció paisagística	Clau 8.a

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.112	-
Finca mínima	art.113	Unitat mín. d'explotació forestal: 25 Hes
Adaptació topogràfica del terreny	art.114	Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2mts, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.
Tanques	art.115	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1mt.
Sòl lliure de la finca	art.116	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.117	-
Unitat d'explotació productiva	art.118	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions d'habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 25mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10mts. Sistema hidrològic: 25mts Partions amb finques veïnes: 25mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10mts



Edificabilitat màxima	art.122	Fins a 400 m2 inclosos 'habitatge actual
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	7mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 25mts Sistema hidrològic: 25mts Partions amb finques veïnes: 25mts
Edificabilitat màxima	art.122	400 m2
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	7mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

4.3. Magatzems

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.120	-
Separacions mínimes	art.121	Camins: 25mts Sistema hidrològic: 25mts Partions amb finques veïnes: 25mts
Edificabilitat màxima	art.122	600 m2
Volum edificable màxim	art.123	3.000 m3
Alçada màxima i nombre de plantes	art.125	6mts i PB
Composició de façana i volum	art.126	-
Altres paràmetres	art.127	-

5. Altres condicions

5.1. Aprofitament forestals de la zona 8

Condicions generals	Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees deforestades Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2. Protecció de la biocenosi i el paisatge de la zona 8

Condicions generals	Es conservaran les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents. Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.3. Tractament dels camins de la zona 8

Condicions generals	No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de dos metres, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl. Són de compliment obligat totes les disposicions generals de l'article corresponent d'aquestes Normes.
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Condicions d'ús de la zona 8

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.	
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Dominant	Condic. (4)

(1) L'ús educatiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a que desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que siguin relacionades amb l'ús forestal i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient.

(2) L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus dins la zona forestal en aquelles superfícies destinades a aquest ús en la data d'executivitat del Pla General, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

(3) L'ús hoteler i de restauració venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris.

(4) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableixen en aquestes Normes.

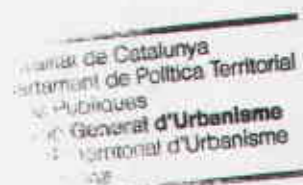
En la zona 8 l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 195,197 i 207 d'aquestes Normes.

En la zona 8a, l'ús extractiu, es considera com ús incompatible.

article 325. Zona forestal d'especial protecció. Clau 8a

1. Comprèn aquelles àrees forestals que han d'ésser protegides com a reserva natural i les àrees de bosc a conservar o repoblar per la seva importància ecològico-paisatgística primordial en la configuració física del territori.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8a.



2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal de garantir que no es lesioni el valor natural de la zona mantenint-ne el caràcter prioritàriament forestal.

3. Condicions particulars de la zona forestal d'especial protecció. Clau 8a

A més a més de les condicions generals de parcel·lació, edificació i ús establertes en la zona forestal clau 8, s'estableixen les següents condicions particulars:

- En aquesta zona es consideren incompatibles les instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que no vagin directament vinculades a la recerca, educació i, en general, protecció, promoció i desenvolupament de les activitats forestals, ecològiques, o del medi natural.
- Aquesta zona coincideix amb l'àrea de pre-parc que determina el Pla Especial del Montnegre-Corredor dins el municipi de Mataró i per tant, els criteris d'ordenació més específics s'acordaran al que aquest Pla Especial defineix.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

Segona

En aquelles urbanitzacions que no reuneixin els nivells adients en elements i serveis d'urbanització o no s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes imposades pel Planejament, es delimitaran Polígons o Unitats d'Actuació amb la finalitat de complir tots aquests aspectes i distribuir-ne els costos entre tots els propietaris afectats.

Tercera

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors de reestructuració i millora urbana i sectors de remodelació, en les que el Pla General estableix la necessitat d'un Pla Especial pel seu desenvolupament, caldrà estar a les disposicions transitòries que per a cada cas específic s'estableixen a les fitxes normatives que formen part d'aquestes Normes.

Quarta

1. Caldrà respectar l'edificació i l'ús actual d'aquells terrenys destinats a equipaments públics, que siguin privats abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, i permetre a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantingui l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereix.
2. La cessació de l'activitat pròpia de l'equipament de titularitat privada, existent abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat.
3. En el cas d'edificis actualment destinats a equipaments de titularitat privada, en els que complementàriament hi existeixin usos comercials, aquests podran mantenir-se sempre i quan no es modifiqui ni l'ús ni la titularitat actual. Solament podrà modificar-se l'ús existent o la titularitat actual, o instal·lar-hi nous usos, mitjançant llicència a precari, inscrita en el Registre de la Propietat, i sense incrementar-se en cap cas la superfície actual destinada a aquests usos.

Cinquena

Els Plans Parcial i/o Especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest Pla, que es trobin en curs de revisió o modificació, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest Pla General.

Sisena

Aquelles edificacions contràries al planejament anterior situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès, ni mitjançant Pla Parcial, d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla General, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 93 del D.L. 1/90.

Setena

Les finques que limiten amb els camins de la xarxa viària rural i/o el sistema hidrològic de les rieres i que no s'adaptin a la nova alineació del Pla General, podran mantenir el tancament actual en tant que no reformin o modifiquin la tanca existent i mantinguin l'actual activitat agrícola. En el supòsit que reformin la tanca o modifiquin l'activitat agrícola que s'estigui desenvolupant, hauran d'adaptar-se a la alineació definida per aquest Pla General.



DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

1. Atesa l'especial importància urbanística com elements estructuradors de la ciutat de Mataró, del Front Marítim, de la Av. Europa i del Centre Històric, l'Ajuntament tramitarà per a cadascun d'aquests àmbits un Pla Especial amb la finalitat de definir els seus objectius, els criteris d'ordenació i de tractament paisatgístic i d'adequació a l'entorn de cadascun d'aquests elements.
2. Aquests Plans Especials, per la seva part, es desenvoluparan mitjançant els corresponents instruments de planejament i/o de gestió que en cada cas es requereixi per fer efectives les finalitats perseguides, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General.
3. En el cas de que la tramitació d'algun dels Plans Especials definits als paràgrafs anteriors d'aquesta Disposició incideixi o contradigui les determinacions d'algun planejament derivat aprovat anteriorment a l'entrada en vigor d'aquest Pla, caldrà que aquest s'adeqüi a les prescripcions establertes en aquells Plans Especials.

Segona

El present Pla General incorpora les determinacions del Pla Especial del Montnegre i el Corredor (Serralada de Marina) que afecten al terme municipal de Mataró.

Tercera

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'adequació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, a les determinacions d'aquest Pla General.

Quarta

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'Ordenança Municipal Reguladora dels usos recreatius, d'acord amb el que estableix l'apartat 5 de l'article 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Cinquena

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'Ordenança Municipal d'Edificació, d'acord amb el que estableix l'apartat 5, de l'article 3, d'aquestes Normes Urbanístiques.

Sisena

El sòl industrial situat a la marge dreta de la riera d'Argentona inclòs en el terme municipal de Mataró, pel que fa al règim de sòl i a la qualificació i que s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2*, es regularà per les determinacions que s'estableixen en el Pla General d'Argentona vigent.



DISPOSICIONS FINALS

Primera

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el pla general de 1977, es convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla General.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que en tot allò en que hi haigui contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

1. Pla Parcial "Roques Albes". (pp-10)
2. Pla Parcial "El Parc Central". (pp-13)
3. Pla Parcial "Les Valls" (pp-22)
4. Pla Especial de Reforma Interior de "Can Collut" (peri-01)
5. Pla Especial "Port de Mataró. (pe-12)
6. Pla Especial de la "Serralada de Marina. Montnegre- Coredor". (pe-14)
7. Pla Especial d'Equipaments "Cirera-Nord" (pe-16)
8. Pla Especial d'Equipaments de "Can Soleret" (pe-17)
9. Pla Especial d'Equipaments "Mataró Nord" (pe-24)
10. Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic (pe-10)
11. Pla Especial "Nou Cementiri Municipal de les Valls" (pe-11)
12. Estudi de Detall "Col.legi Valldemia" (ed-16)
13. Estudi de Detall "Zona de Gran Indústria del Pla Parcial El Rengle Riera d'Argentona" (ed-48)
14. Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació "Puig i Cadafalch"
15. Estudi de Detall de "l'Hospital de Mataró" (ed-55)
16. Estudi de Detall illa "N" del Pla Parcial "Les Valls" (ed-56)
17. Estudi de Detall illa "J" del Pla Parcial "Vista Alegre Est" (ed-57)
18. Estudi de Detall Zona de serveis terciaris del Pla Parcial "El Rengle Riera d'Argentona" (ed-58)
19. Estudi de Detall Parcel·la d'Equipaments Privats Ecc (Centre Comercial) del Pla Especial d'Equipaments "Cirera Nord" (ed-59)
20. Estudi de Detall de l'illa "I" de la Unitat d'Actuació "Torrent de Can Boada" (ed-60)
21. Estudi de Detall de l'Edifici per als "nous Jutjats de Mataró" (ed-61)
22. Estudi de Detall de l'illa "II" de la Unitat d'Actuació "Torrent de Can Boada" (ed-62)
23. Estudi de Detall illa "L" del Pla Parcial "Les Valls" (ed-63)



Segona

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística, anteriors a l'aprovació del present Pla General, amb excepció dels relacionats a la disposició final primera, queden derogats.

Mataró, gener de 2005

DILIGÈNCIA

L'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària que tingué lloc el dia 3 de febrer de 2005, ACORDÀ aprovar el Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla general de Mataró 2005.

Aquest document inclou les rectificacions d'errors materials aprovades per Decret d'Alcaldia número 1941/2005 de 7 de març.

Certifico.



Ajuntament de Mataró
Secretaria General

**Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005, va acordar:
Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de Mataró.**

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generallitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona