



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE CAN GENER



5. ANNEXOS

5.3 NORMATIVA VIGENT

5. ANNEXOS

3. Normativa Vigent

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

NORMATIVA URBANÍSTICA PLA GENERAL RESPECTE DE CAN GENER

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%

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

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.

d. 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.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

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 Valldeix 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 la urbanització, excepte el que s'haurà de realitzar, sobre la traça de la riera o carretera de Can Gener i de Valldeix, 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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

NORMATIVA URBANÍSTICA PLA PARCIAL DE CAN GENER

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1 – Definició, àmbit i marc legal

El present Pla Parcial desenvolupa el Sector “Can Gener” de Mataró, grafiat als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000 del Pla General així com al plànol 0.2 a escala 1/2000 del present Pla Parcial.

El Pla Parcial s’ha redactat de conformitat amb l’ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, en especial el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que s’aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria d’urbanisme, i disposicions legals concordants.

El present Pla Parcial i el Pla General de Mataró constitueixen l’Estatut Jurídic Bàsic del sòl al que s’han de sotmetre, en tot cas, les facultats derivades del dret de propietat, de conformitat amb el que preveu l’art 113 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Article 2 - Objecte

El present Pla Parcial té per objecte, d’acord amb el que disposa l’art.25 del DL 1/1990, desenvolupar el Planejament General mitjançant l’ordenació del sector de sòl urbanitzable programat “Can Gener”.

Article 3 - Contingut

El Pla Parcial es compon dels següents documents:

- a) Memòria
- b) Plànols d’informació
- c) Plànols d’ordenació
- d) Normes Urbanístiques
- e) Pla d’etapes
- f) Estudi Econòmic i financer

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

Article 4 – Vigència i revisió del pla

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat.

La vigència del Pla serà indefinida, sens perjudici de que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

Qualsevol modificació o revisió del present Pla haurà de tenir el mateix grau de precisió que aquest.

La modificació de qualsevol dels elements del Pla es sotmetrà a la mateixa tramitació que per a la seva formació, ajustant-se en tot cas a les determinacions dels articles 75 i 76 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 5 – Interpretació

Quan hi hagi contradiccions entre els plànols a diferents escales dels que integren el present Pla Parcial, es considerarà vàlida la grafia d'escala més petita.

Article 6 – Obligatorietat

Els particulars i l'administració resten obligats al compliment de les disposicions del present Pla Parcial i, en particular, les de la present normativa.

En conseqüència, qualsevol actuació sobre el sector objecte de l'actual planejament, ja sigui pública o privada, provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions, d'acord amb el previst als articles 90 i 91 del DL 1/1990.

Article 7 – Supletorietat del Pla General

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caire normatiu no contingudes expressament en el present Pla Parcial, regirà amb caràcter supletori el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Mataró.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL.

Article 8 – Règim General

1. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present Pla Parcial, es formularan els corresponents Projectes d'Urbanització i Compensació, sens perjudici de la immediata i directa aplicació del Pla.
2. El document anomenat Pla d'Etapes, integrant del present Pla Parcial, estableix els terminis per a l'execució del Pla.

Article 9 - Projecte d'urbanització

1. El Projecte d'Urbanització constitueix l'instrument tècnic per al desenvolupament de totes les determinacions previstes al Pla pel que fa a l'execució d'obres d'urbanització i de les instal·lacions, de conformitat amb els articles 27 del DL 1/90 i 67 a 70 del Reglament del Planejament.
2. L'aprovació definitiva i l'efectiva execució del Projecte d'Urbanització, juntament amb el compliment de les presents Normes i Ordenances i de la legislació urbanística vigent, serà condició indispensable per a poder exercir el dret a l'edificació dels terrenys en la forma i condicions previstes en el Pla. No obstant, podrà procedir-se a l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació en els termes previstos per la vigent legislació urbanística.
3. L'àmbit territorial del Projecte d'Urbanització estarà constituït pel sector objecte del present Pla Parcial, sens perjudici que l'execució del mateix pugui efectuar-se per fases. En aquest sentit, el Projecte d'Urbanització inclourà les obres dins de l'àmbit del sector així com la connexió de la xarxa de recollida d'aigües negres a la xarxa general més propera que passa per la Riera de Valldeix.
4. En cap cas el Projecte d'Urbanització podrà incloure determinacions relatives a la ordenació del sòl, atès el seu caràcter de simple projecte d'obres.
5. El Projecte d'Urbanització seguirà les pautes establertes en el Pla Parcial i les que indiquin els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Mataró, en quant a traçat, rasants, cotes, seccions, paviments, i implantació de serveis urbans, especificades en els plànols de les sèries 2.3 (2.3.1 a 2.3.4) i 2.5 (2.5.1 a 2.5.5), concretant-les i precisant-les al nivell de detall constructiu propi del projecte d'urbanització.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

Les seccions de vialitat són indicatives. El Projecte d'Urbanització les ajustarà d'acord amb els Serveis Tècnics Municipals.

Així mateix definirà la geometria i dimensions dels alçats dels murs frontals de tancament de les parcel·les i de les tanques laterals mitgeres de les mateixes i concretarà els tipus de materials i acabats, que seran comuns per a totes les parcel·les.

Article 10 – Projecte de compensació.

1. El propietari haurà de formular el Projecte de Compensació, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. L'aprovació de l'esmentat projecte produirà la cessió dels terrenys destinats a ús públic a l'Ajuntament de Mataró i l'adjudicació de les finques resultants al propietari.
2. L'Aprovació del projecte de compensació per l'Ajuntament de Mataró serà condició indispensable per l'inici de les obres d'urbanització i l'atorgament de llicències d'obres.

Article 11 – Estudis de Detall.

Serà obligatòria la formulació d'Estudis de Detall per a la modificació dels paràmetres reguladors establerts en el Pla Parcial, d'acord amb el que estableixen les presents Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL III – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 12 – Execució del Pla Parcial

1. La iniciativa per a l'execució del Pla Parcial correspondrà al propietari del sector, essent l'Ajuntament de Mataró administració urbanística actuant.
2. Considerant les característiques del sector i l'estructura de la propietat, l'execució del mateix serà global en el marc d'un únic Polígon d'Actuació o Unitat d'Execució, l'àmbit del qual coincidirà amb el del sector objecte del present Pla Parcial.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

Article 13 – Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del present pla Parcial és el de compensació, definit en els articles 176 i següents del Decret Legislatiu 1/1990.

Atès que els terrenys pertanyen a un sol, no serà necessària, mentre es mantingui aquesta situació, la constitució de la Junta de Compensació, sens perjudici de que el promotor hagi de complir les obligacions de cessió i urbanització legalment previstes.

Article 14 – Conservació de la Urbanització

La conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics correspondrà, als propietaris, que es constituïran en Entitat de Conservació, durant el termini de deu anys a comptar de l'acceptació de les mateixes per part de l'Ajuntament de Mataró. Transcorregut l'esmentat termini, el seu manteniment i conservació correspondrà a l'Ajuntament de Mataró.

CAPÍTOL IV – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Secció 1a. Disposicions Generals.

Article 15 – Qualificació urbanística

Aquest Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones, d'acord amb les determinacions del Pla General.

1. El sòl reservat per a sistemes, que haurà de ser cedit gratuïtament a l'Ajuntament de Mataró, es divideix en :
 - Vials i aparcaments.
 - Parcs i Jardins Urbans.
 - Equipaments

2. Es defineix com a zona els sòls susceptibles d'aprofitament privat. En aquest Pla Parcial, d'acord amb les determinacions de la revisió del Pla General, s'estableix una

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

única zona urbanística denominada: **Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran, tipus 7, clau 4d7.**

Article 16 – Càrregues urbanístiques

El propietari haurà de cedir obligatòriament els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments públics d'acord amb el present Pla Parcial. Així mateix es farà càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures inclosos dintre del sector, i en aquest sentit, d'acord amb l'establert en l'apartat 4b de l'Art.179 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Mataró, 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 dins del sector que dona front al sòl destinat a l'equipament i espais lliures, restarà tant sols condicionat i pendent de la urbanització definitiva que en el seu dia, en un projecte global i conjunt de l'accés des de la riera de Valldeix 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, així com les connexions a les xarxes de sanejament, aigua i electricitat.
- Respecte les obres de sanejament. Els promotors es faran càrrec dels col·lectors locals del sector, així com de la connexió dels mateixos a la xarxa general que passa per la Riera de Valldeix.

Article 17 – Llicències d'obres i activitats

L'Ajuntament de Mataró concedirà llicència d'obres de nova planta ajustades a les determinacions del Pla, sempre que la finca tingui la consideració legal de solar i s'hagin complert les càrregues urbanístiques.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

No obstant, també podran concedir-se llicències d'obres abans que la finca tingui la consideració legal de solar si es garanteix l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització, d'acord amb el que disposa l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Secció 2a. Paràmetres urbanístics de la Subzona d'Edificació Aïllada amb parcel·la gran, Tipus 7.

Article 18 – Paràmetres que regulen la parcel·lació

El projecte de parcel·lació haurà d'acomplir amb les següents determinacions, establertes en les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art.60	1.000 m2. No obstant, la superfície podrà ser inferior quan la parcel·la es destini exclusivament a la instal·lació de l'estació transformadora.
Front mínim de parcel·la	Art.61	20 mts.
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	30 mts.
Nombre màxim de parcel·les		25

Article 19 - Paràmetres que regulen l'edificació

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
1. Coeficient d'edificabilitat bruta	Art.81	0,25 m2 de sostre/m2 de sòl
2. Densitat bruta màxima. d'habitatges referida a la superfície total del sector	Art.85	7 hab/Ha
3. Nombre màxim d'habitatges		25

Article 20 - Paràmetres que regulen l'edificació referida a la parcel·la

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
1. Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.35 m2sostre/m2sòl

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

2. Ocupació màxima de l'edificació sobre la superfície total de la parcel·la	Art.86	30%
3. Separacions mínimes de l'edificació respecte del límits de la parcel·la	Art.94	carrer 5 mts
		lateral 3 mts
		fons 3 mts
Per a les parcel·les que es situïn a la part superior del nou vial interior del sector, s'estableix una fondària màxima (equivalent a una separació del fons de parcel·la), igual a la meitat de la dimensió total de fondària, per situar l'edificació en la meitat inferior de la parcel·la.		
4. Nombre màxim de plantes referit a parcel·la	Art.92	Pb+1
5. Nombre de plantes aparent	Art.92	3
6. Alçada reguladora màxima	Art.90	7 mts
7. Punt d'aplicació de l'ARM	Art.91	Cota de referència de la planta baixa
8. Cota de referència de la planta baixa :		És la de la planta que té el nivell de paviment, com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu, un cop transformat dins del límits dels moviments de terres admesos, o la que té el sostre sobresortint més d'un metre del nivell exterior del terreny definitiu.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

<p>9. Adaptació topogràfica del terreny.</p>	<p>Art.96</p>	<p>Per les parcel·les amb front al nou vial interior del sector cal diferenciar entre les del front superior i les del front inferior.</p> <p>Per les parcel·les del front superior el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que es reconegui com natural serà d'un metre i mig per sobre o tres metres per sota d'aquell respecte aquest, tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits (exceptuant el límit amb carrer). En el límit de la parcel·la amb el carrer es podrà construir un mur de quatre metres d'alçada mesurats des de la rasant del carrer en el centre de la parcel·la, damunt del qual es situarà el pla horitzontal o cota de referència de la planta baixa, sobre el que s'assentarà l'edificació.</p> <p>Per les parcel·les del front inferior, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que es reconegui com a natural serà de tres metres per sobre o d'un metre i mig per sota d'aquell respecte aquest, tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits (exceptuant el límit amb el carrer). En el límit de la parcel·la amb el carrer independentment dels demés paràmetres que el puguin afectar, el terreny es podrà reomplir des de la seva cota natural fins a la rasant del carrer, entre aquest i l'edificació, per tal de facilitar l'accés a la parcel·la.</p> <p>En ambdós casos, les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació de cada parcel·la compliran les condicions addicionals de que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada base) situat a partir de la cota topogràfica inferior del terreny transformat, i de que no apareguin murs de jardí de més de tres metres d'alçada.</p> <p>Per les parcel·les que no puguin ser d'aplicació de determinacions anteriors, s'aplicarà l'establir en l'art. 96 de les NN.UU. del PGMO.</p>
<p>10. Sòl de parcel·la lliure d'edificació</p>	<p>Art.87-1</p>	<p>Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim un 50% de la superfície del sòl lliure d'edificació.</p>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

11. Tanques	Art.95	<p>Les tanques s'adaptaran al terreny transformat en cada cas. En concret, pel cas particular del front de parcel·les de la part superior del nou vial interior del sector, les especials condicions topogràfiques i morfològiques del terreny, obliguen a la construcció de murs de contenció que poden arribar fins a quatre metres d'alçada, els quals faran la funció d'elements de tanca i façana al carrer de les esmentades parcel·les, que hauran de ser ocupades en tita ka seva alçada , tret de les obertures d'accés i ventilació estrictament necessàries.</p> <p>La seva adaptació conjunta a les rasant del vial i a les plataformes del terrenys transformats de les parcel·les, es definirà simultàniament en els Projectes d'Urbanització i de Parcel·lació, en els quals es concretaran els criteris d'accés, rodat i peatonal per cada parcel·la, tant als nivells corresponents a la planta baixa, com als possibles espais que tinguin la condició de soterrani. Així mateix, en els Projectes d'Urbanització es definiran les solucions constructives i els materials d'acabat dels murs-tanca i de totes les tanques en general, tant de les parts opaques com de les enreixades, que tindran una solució coherent i unitària per a tot el sector.</p>
12. Desguàs de les aigües pluvials		<p>Cada parcel·la disposarà en els lloc adequat de la connexió a la xarxa d'aigües pluvials per recollir els escorrentius que vinguin de les cobertes de les edificacions i de les superfícies no filtrants de la parcel·la.</p> <p>Aquesta aigua no es connectarà a la xarxa d'aigües brutes, sinó a la pluvials del carrer i a la que travessarà la part de les parcel·les inferiors.</p>
13. Servitud		<p>Les parcel·les de la banda inferior quedaran aprovades amb la servitud de suportar el pas dels col·lectors d'aigües residuals i d'aigües pluvials. El contingut i abast de la servitud es concretarà, una vegada aprovat el Projecte d'Urbanització, al formular-se el Projecte de Parcel·lació dels terrenys.</p>

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

Article 21 - Paràmetres referits a l'edificació

1. Posició de l'edificació	Art.98	<p>Previ acord formal del propietaris, s'admet l'aparellament de les construccions de dues parcel·les confrontants, podent-se juxtaposar totalment o parcialment sobre la línia divisòria entre ambdues parcel·les.</p> <p>El projecte arquitectònic per l'obtenció de la llicència d'obres, serà unitari i conjunt de les construccions d'ambdues parcel·les, quina construcció serà també simultània.</p> <p>En cas de diferir-se en el temps la construcció d'una de les edificacions, s'haurà de justificar, podent l'Ajuntament, de forma raonada, no considerar oportú la concessió de la corresponent llicència d'obres en la modalitat de construccions aparellades.</p> <p>En el cas de realitzar-se només una de les construccions aparellades, l'altre parcel·la quedarà indefinidament vinculada a la solució de construcció aparellada.</p>
2. Edificació pral. i auxiliar	Art.99	Només les construccions auxiliars que es situïn per damunt de la cota de referència de la planta baixa computaran dins de l'edificabilitat total neta establerta per parcel·la, amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3mts
3. Planta baixa	Art.100	S'admet l'entresolat d'acord amb les condicions de l'art. 100 de les NNUU del PGMO, si l'edificació es realitza en una sola planta, l'alçada total de la qual no superi la màxima de 7 mts permesa en la zona.
4.Planta soterrani	Art.101	En les parcel·les del front superior del vial interior del sector, els espais adossats als murs de tancament en el front del vial, per sota de la cota de referència de la planta baixa, tindran la consideració de soterranis, si bé la seva màxima, per raons topogràfiques podrà ser superior als 3 metres d'alçada.
5. Plantes pis	Art.102	No es fixa cap limitació per a les reculades respecte la Planta Baixa. Els cossos i elements volats i/o sortints respecte de la Planta Baixa, podran realitzar-se sense més limitacions que els establertes en el punt d'adaptació topogràfica del terreny d'aquest article.
6. Planta coberta	Art.103-1 i 3	S'aplicarà directament la regulació continguda a les NNUU del PGOM.
7.Planta sotacoberta	Art.104	S'aplicarà directament la regulació continguda a les NN.UU del PGOM

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

8. Volum màxim d'un edifici	Art.105	S'aplicarà directament la regulació continguda a les NN.UU del PGOM
9.Cossos sortints	Art.107	Es podran realitzar sense limitacions tenint en compte l'establir en els art. 107 i 108 de les NNUU del PGOM, i que els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, plugues solars, antenes parabòliques i similars) no podran volar respecte el pla de façana, ni sobresortir dels plans de la coberta, havent-se d'integrar en els seu cas, en l'ordenació d'aquesta. Les xemeneies i conductes de ventilació seran els necessaris segons les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, integrant-se en la composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

Article 22 - Usos

La regulació general d'usos, d'acord amb l'establert a l'apartat 5 de l'art. 314 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Mataró és la següent.

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)	Condic. (1)	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

(1) Les construccions hauran d'integrar-se en el conjunt.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

- (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 que no creïn distorsions en el teixit edificat, que s'integrin en el conjunt urbà consolidat i que no creïn conflicte respecte de l'ús dominant.

Secció 3a. Regulació dels sistemes.

Article 23 – Sistema viari

La situació dels vials queda detallada en el plànol 2.3.4

El sistema viari comprèn els terrenys d'ús i domini públic destinats a infraestructures i serveis, carrers, accessos així com els espais reservats per aparcament de vehicles de superfície. Inclou també la xarxa viària rural.

Són terrenys inedificables en tota la seva extensió, amb les limitacions derivades de les infraestructures de serveis, les de seguretat i regulació del trànsit, els quals i accessos a l'edificació.

Les alineacions assenyalades en el plànol com obligatòries tenen caràcter vinculant per constituir límits de zonificació entre espais públics i privats.

Les rasants definitives, l'arbrat, els punts d'enllumenat públic, les clavegueres i, en general, tots els altres serveis d'infraestructura seran concretats en el Projecte d'Urbanització.

Els serveis tècnics que s'hagin de traslladar, substituir o instal·lar seran localitzats en el Projecte d'Urbanització en funció de l'economia i racionalitat de les xarxes de servei.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE CAN GENER

Article 24 – Sistema de Parcs i Jardins Urbans

1. El sistema de Parcs i Jardins comprèn els terrenys d'ús i domini públics destinats a Parc i Jardí Urbà.
2. Són terrenys inedificables, sens perjudici del seu tractament com a zona d'esbarjo, el que s'efectuarà en el Projecte d'Urbanització.

Article 25 – Sistema d'Equipaments Comunitaris

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius. Són terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici de que la seva explotació i edificació pugui realitzar-se mitjançant Concessió Administrativa.
2. Quant a les condicions de les edificacions i instal·lacions així com el seu ús, s'estarà al que disposa pels Equipaments el vigent Pla General.