

## V. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL D'ARENYS DE MUNT

<b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b>	Pàgina
<b>CAPÍTOL 1. NATURALESA, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA</b>	
Art. 1. Àmbit temporal i objecte del Pla general	7
Art. 2. Marc legal	7
Art. 3. Contingut	7
Art. 4. Vigència	8
Art. 5. Revisió del Pla general	8
Art. 6. Modificació del Pla general	8
Art. 7. Interpretació	8
<b>CAPÍTOL 2. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL</b>	
Art. 8. Iniciativa i competència	8
Art. 9. Desenvolupament del Pla general	8
Art. 10. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	9
Art. 11. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable	9
Art. 12. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable	9
Art. 13. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes	9
Art. 14. Plans parcials	9
Art. 15. Precisió de límits	9
<b>CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT</b>	
Art. 16. Sistemes d'actuació	10
Art. 17. Execució de sistemes en sòl urbanitzable	10
Art. 18. Execució del planejament en sòl urbà	10
Art. 19. Execució del planejament en sòl urbanitzable	10
<b>TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>	
<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	
Art. 20. Règim urbanístic del sòl	11
Art. 21. Classificació urbanística del sòl	11
Art. 22. Qualificació urbanística del sòl	11
Art. 23. Els sistemes	11
Art. 24. Les zones	11
<b>CAPÍTOL 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES</b>	
Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS	
Art. 25. Sistemes	11
Art. 26. Desenvolupament dels sistemes	11
Art. 27. Titularitat i afectació del sòl	12
Secció 2a. SISTEMA VIARI (V)	
Art. 28. Definició	12
Art. 29. El sistema viari	12
Art. 30. Franges de protecció de sistemes	13
Secció 3a. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (J)	
Art. 31. Definició	13
Art. 32. Usos permesos	13
Art. 33. Condicions d'ordenació	13
Secció 4a. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)	
Art. 34. Definició	14
Art. 35. Titularitat	14
Art. 36. Condicions d'ordenació i d'edificació	14
Secció 5a. SISTEMES D'INFRASTRUCTURA I SERVEIS TÈCNICS (T)	
Art. 37. Definició	15
Art. 38. Condicions d'ús	16
Secció 6a. SISTEMA HIDROLÒGIC I DE RIBERA (H)	
Art. 39. Definició	16
Art. 40. Condicions d'ordenació i d'ús	16

### CAPÍTOL 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Secció 1a.	DISPOSICIONS GENERALS	
Art. 41.	Definició	17
Art. 42.	Ordenació del sòl urbà	17
Art. 43.	Cessions gratuïtes en sòl urbà	17
Secció 2a.	DEFINICIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	
Art. 44.	Zones	17
	NUCLI ANTIC (clau A1)	
Art. 45.	Definició	18
Art. 46.	Tipus d'ordenació	18
Art. 47.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A1	18
Art. 48.	Composició, materials i acabats de façana	19
Art. 49.	Condicions d'ús de la zona A1	19
	EDIFICACIÓ EN FRONTS DE VIALS (clau A2)	
Art. 50.	Definició	20
Art. 51.	Tipus d'ordenació	20
Art. 52.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A2	20
Art. 53.	Condicions d'ús zona A2	20
	UNIFAMILIAR AGRUPADES (clau A3)	
Art. 54.	Definició	21
Art. 55.	Tipus d'ordenació	21
	<u>A3.1. Ordenacions consolidades</u>	
Art. 56.	Definició	21
Art. 57.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A3.1	21
	<u>A3.2. Actuacions unitàries</u>	
Art. 58.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A3.2	21
	<u>A3.3. Adossades dos a dos</u>	
Art. 59.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A3.3	21
Art. 60.	Condicions d'ús zona A3	22
	UNIFAMILIAR AMB JARDÍ (clau A4)	
Art. 61.	Definició	23
Art. 62.	Tipus d'ordenació	23
Art. 63.	Condicions de parcel·lació i edificació de la zona A4	23
Art. 64.	Condicions d'ús zona A4	23
	CONSTRUCCIONS SINGULARS (clau A5)	
Art. 65.	Definició	24
Art. 66.	Tipus d'ordenació	24
Art. 67.	Condicions d'edificació	24
Art. 68.	Condicions de parcel·lació	24
Art. 69.	Condicions de la sol·licitud de llicència	24
Art. 70.	Condicions d'ús	25
	EDIFICIS AÏLLATS (clau A6)	
Art. 71.	Definició	26
Art. 72.	Tipus d'ordenació	26
Art. 73.	Condicions d'edificació	26
Art. 74.	Condicions d'ús	26
	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (clau A7)	
Art. 75.	Definició	27
Art. 76.	Tipus d'ordenació	27
Art. 77.	Condicions d'edificació	27
Art. 78.	Condicions d'ús	27
	INDÚSTRIA EN FILERA (clau A8)	
Art. 79.	Definició	28
Art. 80.	Tipus d'ordenació	28
Art. 81.	Condicions d'edificació.	28
Art. 82.	Condicions d'ús	28
	INDÚSTRIA AÏLLADA (clau A9)	
Art. 83.	Definició	29
Art. 84.	Tipus d'ordenació	29
Art. 85.	Condicions d'edificació.	29
Art. 86.	Edificació de naus en filera	29
Art. 87.	Condicions d'ús	29
	DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS (clau A10)	
Art. 88.	Definició	30
	<u>A10.1. Dotacions i serveis privats existents</u>	
Art. 89.	Definició	30
Art. 90.	Tipus d'ordenació	30
Art. 91.	Condicions de parcel·lació	30
Art. 92.	Condicions d'ordenació i edificació	30

	<u>A10.2. Dotacions i serveis privats de nova creació</u>	
Art. 93.	Definició	30
Art. 94.	Condicions d'ús de la zona A10	30
Secció 12a.	ÀMBITS DE REMODELACIÓ URBANA	
Art. 95.	Definició	31
Art. 96.	Determinacions de les unitats d'actuació	31
<b>CAPÍTOL 4. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE</b>		
Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS		
Art. 97.	Sòl urbanitzable	56
Art. 98.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable	56
Art. 99.	Índex d'edificabilitat bruta	56
Art. 100.	Índex d'edificabilitat complementari brut	56
Art. 101.	Sostre màxim de sector	56
Art. 102.	Densitat màxima d'habitatges	56
Art. 103.	Aprofitament mitjà	56
Art. 104.	Obres en sòl urbanitzable	57
Art. 105.	Zones de sòl urbanitzable	57
Art. 106.	Sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament	57
Secció 2a. SECTORS I DESENVOLUPAMENT EN SÒLS URBANITZABLES		
Art. 107.	Sectors en sòl urbanitzable	57
Art. 108.	Projectes i obres d'urbanització	57
Art. 109.	Determinacions dels sectors	57
<b>CAPÍTOL 5. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE</b>		
Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS		
Art. 110.	Definició	65
Art. 111.	Execució del Pla en Sòl no urbanitzable	65
Art. 112.	Desenvolupament del Pla en Sòl no urbanitzable	65
Art. 113.	Sectors de desenvolupament de Sòl no urbanitzable	66
Secció 2a. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		
Art. 114.	Delimitació i ordenació del SNU	66
Art. 115.	Règim jurídic	66
Art. 116.	Usos incompatibles de caràcter general	66
Art. 117.	Segregacions i divisions	67
Art. 118.	Camins rurals	67
Art. 119.	Ordenació de les aigües	67
Art. 120.	Tanques	68
Art. 121.	Manteniment, seguretat i salubritat d'elements singulars i de caràcter general en SNU	68
Art. 122.	Protecció de l'arbrat i de la vegetació	68
Art. 123.	Cartells	68
Art. 124.	Explotacions forestals	68
Art. 125.	Explotacions ramaderes	69
Art. 126.	Llicències en sòl no urbanitzable	69
Secció 3a. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE		
Art. 127.	Nucli de població	69
Art. 128.	Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals.	70
Art. 129.	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social.	71
Art. 130.	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.	71
Secció 4a. ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		
Art. 131.	Divisió en sectors	71
Art. 132.	Divisió del sòl en zones	72
Art. 133.	Identificació de les zones ZONA DE VALOR AGROFORESTAL (clau C1)	72
Art. 134.	Definició	72
Art. 135.	Condicions de parcel·lació	72
Art. 136.	Condicions de l'edificació i construccions	72
Art. 137.	Altres condicions	73
Art. 138.	Condicions d'ús de la zona C1 ESPAI DE VALOR ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC	73
Art. 139.	Definició	74
Art. 140.	Condicions ELEMENTS D'INTERÈS NATURAL	74
Art. 141.	Definició	74
Art. 142.	Condicions generals	74
Art. 143.	Altres condicions	75

	ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRICO-CULTURAL	
Art. 144.	Definició	75
Art. 145.	Condicions generals	75
	PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA CAN SAGRERA	
Art. 146.	Definició	75
Art. 147.	Condicions generals	75
	ZONA D'ESPAI NATURAL MONTNEGRE-CORREDOR (C2)	
Art. 148.	Definició	76
Art. 149.	Pla Especial del Montnegre i el Corredor	76
	ZONA DE VALOR NATURAL (C3)	
Art. 150.	Definició	79
Art. 151.	Condicions de parcel·lació	79
Art. 152.	Condicions de l'edificació i construccions	79
Art. 153.	Altres condicions	79
Art. 154.	Condicions d'ús	79

### **TÍTOL III. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

#### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

Art. 155.	Regulació de l'edificació	80
Art. 156.	Tipus d'ordenació de l'edificació	80

#### **CAPÍTOL 2. NORMES APLICABLES A TOT TIPUS D'ORDENACIÓ**

Art. 157.	Conceptes	80
Art. 158.	Índex d'edificabilitat neta	80
Art. 159.	Coeficient de volum edificable net o de parcel·la	80
Art. 160.	Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la	80
Art. 161.	Densitat màxima d'habitatges neta	80
Art. 162.	Parcel·la	81
Art. 163.	Façana mínima de parcel·la	81
Art. 164.	Solar	81
Art. 165.	Verd Privat	81
Art. 166.	Adaptació topogràfica	81
Art. 167.	Superfície construïda	82
Art. 168.	Volum màxim edificable	82
Art. 169.	Planta baixa	82
Art. 170.	Planta soterrani	82
Art. 171.	Planta pis	82
Art. 172.	Planta àtic	82
Art. 173.	Planta sotacoberta	83
Art. 174.	Planta coberta	83
Art. 175.	Composició de la façana	83
Art. 176.	Cossos sortints	83
Art. 177.	Elements sortints	84
Art. 178.	Ventilació i il·luminació	84
Art. 179.	Celoberts	84
Art. 180.	Patis de ventilació	85

#### **CAPÍTOL 3. NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ, SEGONS L'ALINEACIÓ DE VIAL**

Art. 181.	Definició	86
Art. 182.	Planta baixa	86
Art. 183.	Planta soterrani	86
Art. 184.	Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	86
Art. 185.	Regles sobre la determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.	87
Art. 186.	Amplada de vial	87
Art. 187.	Mitgeres	87
Art. 188.	Espai lliure interior d'illa	87
Art. 189.	Pati de parcel·la	87
Art. 190.	Fondària edificable	88
Art. 191.	Cossos sortints	88
Art. 192.	Elements sortints	88

#### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

Art. 193.	Definició	89
Art. 194.	Superfície i forma de la parcel·la	89
Art. 195.	Ocupació màxima de la parcel·la	89
Art. 196.	Edificabilitat neta de parcel·la	89
Art. 197.	Cossos sortints	89
Art. 198.	Sòl lliure d'edificació	89
Art. 199.	Planta baixa	89

Art. 200.	Planta soterrani	89
Art. 201.	Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	89
Art. 202.	Separacions mínimes de l'edificació	90
Art. 203.	Construccions auxiliars	90
Art. 204.	Les tanques	90
Art. 205.	Reserva de l'aigua de pluja.	91

#### **CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS**

Art. 206.	Conceptes	91
Art. 207.	Criteris de classificació	91
Art. 208.	Classificació i definició dels usos, segons la seva funció.	92
Art. 209.	Definició d'activitat i criteris de classificació	95
Art. 210.	Regulació específica dels usos i les activitats	95
Art. 211.	Situacions relatives de les activitats	96
Art. 212.	Usos específics en relació a les situacions relatives.	97
Art. 213.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	97
Art. 214.	Regulació supletòria	98
Art. 215.	Simultaneïtat d'usos	98
Art. 216.	Mesures tècniques correctores	98

### **TÍTOL IV. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

#### **CAPÍTOL 1. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.**

<b>Secció 1a. DISPOSICIONS GENERALS</b>		
Art. 217.	Actes subjectes a llicència	99
Art. 218.	Procediment	99
Art. 219.	Classificació de les obres	99
Art. 220.	Llicència de primera ocupació	100
Art. 221.	Classificació de les activitats	100
<b>Secció 2a. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES</b>		
Art. 222.	Contingut de les llicències	100
Art. 223.	Condicions d'atorgament de llicències	101
Art. 224.	Documentació de les sol·licituds de llicència d'obres majors	101
Art. 225.	Documentació	102
Art. 226.	Documentació a aportar per sol·licitud de llicència ambiental	102
Art. 227.	Documentació de la sol·licitud de llicència de primera ocupació	103
<b>Secció 3a. CADUCITAT I TERMINIS</b>		
Art. 228.	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	103
Art. 229.	Alineacions i rasants	103
Art. 230.	Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament	103
<b>Secció 4a. INFRACCIONS</b>		
Art. 231.	Infraccions urbanístiques	103

#### **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS APARCAMENTS**

Art. 232.	Definició	104
Art. 233.	Condicions d'aparcament per la reserva d'aparcaments en les edificacions	104
Art. 234.	Previsió mínima de places d'aparcament	104
Art. 235.	Condicions dels aparcaments	105
Art. 236.	Reserva d'estacionaments als plans parcials i als plans especials.	105
Art. 237.	Causas d'exempció de les previsions d'aparcament	106

#### **CAPÍTOL 3. CONDICIONS D'HABITABILITAT DE L'EDIFICACIÓ**

Art. 238.	Definició	106
Art. 239.	Vestíbul de l'edifici, espais comunitaris de l'edifici	106
Art. 240.	Vestíbul i passadís dels habitatges	107
Art. 241.	Sala d'estar i estar menjador	107
Art. 242.	Cuina	107
Art. 243.	Habitacions	107
Art. 244.	Estenedors	107
Art. 245.	Protecció de finestres i buits	107

#### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT**

<b>Secció 1a. SOROLL I VIBRACIONS</b>		
Art. 246.	Definicions	108
Art. 247.	Projecte acústic	108
Art. 248.	Regulació dels sorolls i vibracions	108
<b>Secció 2a. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA</b>		
Art. 249.	Definicions	108
Art. 250.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica	108
Art. 251.	Emissions a l'atmosfera	108

Art. 252.	Alçada de xemeneies	109
Secció 3a.	AIGÜES RESIDUALS	
Art. 253.	Definicions	109
Secció 4a.	RESIDUS SÒLIDS	
Art. 254.	Definicions	110
Art. 255.	Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids	110
Art. 256.	Tractament de residus	110
Secció 5a.	OLORS	
Art. 257.	Definicions	110
Art. 258.	Regulació de les activitats en funció de les emissions d'olor	110
Art. 259.	Valoració de les emissions d'olor	110
Secció 6a.	RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES	
Art. 260.	Classificació i definicions	110
Art. 261.	Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques	112
Art. 262.	Control i autorització d'instal·lacions radioactives	112
Secció 7a.	RISC D'INCENDI	
Art. 263.	Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi	112
Art. 264.	Definicions i unitats	112
Art. 265.	Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi	112
Art. 266.	Prevenió i protecció contra incendis	113
Secció 8a.	RISC D'EXPLOSIÓ	
Art. 267.	Definicions	113
Art. 268.	Regulació de les activitats en funció dels riscos d'explosió	113
 <b>CAPÍTOL 5. EDIFICIS RUÏNOSOS</b>		
Art. 269.	Declaració de ruïna i acord de demolició	114
Art. 270.	Expedient	114
Art. 271.	Procediment general	114
Art. 272.	Procediment en altres supòsits	114
Art. 273.	Ruïna imminent i desperfectes reparables	114
Art. 274.	Apuntament de l'edifici	115
Art. 275.	Enderrocs d'edificis	115
 <b><u>TÍTOL V. PATRIMONI HISTÒRICO-ARQUITECTÒNIC</u></b>		
<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>		
Art. 276.	Definició	116
<b>CAPÍTOL 2. EL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI</b>		
Art. 277.	Definició	116
Art. 278.	Pla Especial de protecció del patrimoni	116
Art. 279.	Contingut del Pla especial	117
 <b><u>TÍTOL VI. CATÀLEG DEL PATRIMONI NATURAL</u></b>		
<b>CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>		
Art. 280.	Definició	118
<b>CAPÍTOL 2. CATÀLEG DEL PATRIMONI NATURAL</b>		
Art. 281.	Definició	118
Art. 282.	Contingut del Catàleg del Patrimoni Natural	118
 <b><u>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</u></b>		
 <b><u>ANNEXOS A LA NORMATIVA</u></b>		
ANNEX N-I.	ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRICO-ARQUITECTÒNIC	120
ANNEX N-II.	ELEMENTS D'INTERÈS NATURAL	121
ANNEX N-III.	ACTIVITATS INNÒCUES	123
ANNEX N-IV.	CONVENIS URBANÍSTICS	124

Març 2003