

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

#### Art. 155. Regulació de l'edificació

L'aplicació detallada d'edificació en sòl urbà es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

#### Art. 156. Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla general són les següents:

1. Edificació alineada a vial: correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que ve referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.
2. Edificació aïllada: correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínima a les llindes.

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

#### Art. 157. Conceptes

Aquest capítol conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren, amb caràcter general, el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.

#### Art. 158. Índex d'edificabilitat neta

1. Índex que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb la superfície de sòl d'una parcel·la. Aquest índex es defineix en m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. 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:
  - a) 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 Estudi de Detall, no comptabilitzant la possible edificabilitat permesa en el pati d'illa (edificacions auxiliars permeses en cada zona), ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta no reconeguda per aquest Pla General.
  - b) En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el càlcul de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta sotterrani, incloent els patis de llum i de la planta sotacoberta que en resulti segons la definició de l'Art. Planta Sotacoberta.
3. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

#### Art. 159. 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<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

#### Art. 160. Coeficient d'edificabilitat complementari brut

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament als usos compatibles que s'assenyalen per a cada zona. El coeficient complementari 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<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

#### Art. 161. Densitat màxima d'habitatges neta

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

#### **Art. 162. Parcel·la**

1. Es considera parcel·la la porció de sòl urbà, edificable o no, que constitueixi una unitat registral.
2. Per poder accedir al dret d'edificar és imprescindible complir les condicions que s'estableixen en aquesta normativa sobre forma, superfície o situació de les parcel·les.
3. Les parcel·les que no compleixin les condicions mínimes de parcel·la (superfície i façana) no són edificables. La parcel·la mínima definida en cada zona serà indivisible, motiu que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment de la inscripció de la finca.
4. Les parcel·les anteriors a l'aprovació de les Normes Subsidiàries de l'any 1987, que no compleixin els requisits mínims seran edificables segons els paràmetres de la zona. A aquests efectes caldrà acreditar-ho per mitjà del registre de la finca.
5. Les parcel·les, la superfície de les quals sigui inferior al doble de la superfície mínima, són indivisibles, excepte si la segregació es fa per tal d'agrupar-se amb parcel·les confrontants.
6. Només s'admet la parcel·lació d'una finca on existeixin construccions quan del resultat de la parcel·lació no en resulti cap part de l'edificació en situació urbanística de volum disconforme.

#### **Art. 163. Façana mínima de parcel·la**

1. És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc.
2. Quan la parcel·la doni enfront de dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, serà suficient que un qualsevol dels seus fronts compleixi aquesta condició.
3. En els casos de parcel·les amb façanes inferiors a la mínima existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, seran també edificables.

#### **Art. 164. Solar**

És aquella parcel·la que, per reunir les condicions d'urbanització establertes en aquestes normes, és apta per ser edificable d'immediat.

#### **Art. 165. Verd Privat**

1. L'espai lliure d'edificació d'una parcel·la que ha d'enjardinar-se un mínim d'un 50% de la seva superfície.
2. No admet cap tipus d'edificació, a excepció del definit en les zones.

#### **Art. 166. Adaptació topogràfica**

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 d'anivellació 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'1,25 m. per sobre i per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran exclusivament dins de la zona definida com edificable, de manera que només seran acumulables en l'espai ocupat per l'edifici.
  - b) Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques de com a màxim 3 m. per sobre 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 que no superin alçades de 1,25 m amb plataformes de 10% de pendent màxim, separades un màxim de 2,5 metres. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
  - d) En els límits de parcel·la amb veïns, aquests moviments de terres no podran sobrepassar  $\pm 0,625$  m el nivell natural del terreny. Els pendents o talussos que en surtin d'unir les plataformes de terreny modificat amb els límits de parcel·la seran les mínimes possibles que abastin la superfície de l'espai no edificable.

- e) Per les parcel·les en què la seva pendent sigui superior al 30% l'ocupació i l'edificabilitat es veurà reduïda en les següents proporcions:
  - Pendent del 30% al 50% es reduirà en 1/3.
  - Pendent de més 50% al 100% es reduirà en ½.
  - Pendent de més del 100% es considera inedificable.
- 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 Planta Baixa.
  - b) Quan per desnivells entre carrers, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de la planta baixa o del pati de parcel·la de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,5 m. s'escalonarà el nivell de la planta baixa o del pati de parcel·la per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

#### **Art. 167. Superfície construïda**

1. La superfície construïda o edificada és la superfície inclosa dins de l'envolupant màxima de l'edificació resultant de l'aplicació dels paràmetres de l'edificació de cadascuna de les plantes de l'edifici amb alçada útil superior a 1,90 m.
2. S'inclou dins de la superfície construïda els celoberts iguals o inferiors al doble de la superfície mínima establerta, i quan aquests no estiguin oberts a l'espai públic.
3. La superfície dels cossos oberts es comptabilitzaran al 50%.
4. No es comptabilitzaran les superfícies de pas públic sota porxos.

#### **Art. 168. Volum màxim edificable**

1. En les zones d'ordenació per alineació de vial es defineix com el volum edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres d'edificació.
2. En les zones d'edificació aïllada es defineix com el volum màxim de l'edificació amb relació a la superfície de sòl de la parcel·la.

#### **Art. 169. Planta baixa**

1. La planta baixa és el pis baix de l'edificació a nivell de sòl, dins dels límits que permeten aquestes normes en cada zona.
2. L'alçada mínima de la planta baixa, inclòs el sostre, respecte a la cota de referència de l'alçada reguladora, serà:
  - Alineació de vial: 3,35 m
  - Edificació aïllada: 2,85 m

#### **Art. 170. Planta soterrani**

1. La planta soterrani és la situada per sota de la que té condició de la planta baixa, en tots els tipus d'ordenació, tinguin o no obertures.
2. Els soterranis no podran tenir l'ús d'habitatge, ni residencial.
3. L'alçada mínima lliure de les plantes soterrani serà de 2,20 m.

#### **Art. 171. Planta pis**

1. Constitueixen les plantes pis les situades per sobre de la que té condició de la planta baixa.
2. L'alçada mínima de les plantes pis, inclòs forjat, és de 2,85 m, en què l'alçada lliure tindrà un mínim de 2,50 m.

#### **Art. 172. Planta àtic**

1. La planta àtic és l'última planta de l'edificació, dins de l'altura reguladora màxima, en què les seves façanes se situen en un plànol reulat respecte a les façanes de les plantes inferiors.
2. L'altura mínima de la planta àtic, inclòs el forjat, és de 2,85 m.
3. La fondària edificable definida pel P.G. es regularà 3m únicament en la façana alineada a vial.
4. No és permès fer planta sotacoberta per damunt de la planta àtic.

#### **Art. 173. Planta sotacoberta**

1. És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
2. La superfície de les plantes sotacoberta es consideren habitables en la part central de la coberta sempre que la seva superfície construïda sigui com a màxim el 50% de la planta inferior i la distància entre els plans superiors dels dos últims forjats sigui igual o inferior a 1,20 m.
3. El sotacoberta resultant serà habitable sempre que estigui vinculat a un habitatge complet situat a la planta immediatament inferior.
4. S'entén com habitatge complet quan aquest es compon, com a mínim, per una sala, una habitació d'un mínim de 10 m<sup>2</sup>, i una cambra higiènica.
5. El sostre resultant del sotacoberta no computarà en cas d'Estudi de Detall, amb excepció de les plantes sotacobertes reconegudes per aquest PG.

#### **Art. 174. Planta coberta**

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. Per als edificis acabats amb teulada inclinada, l'arrencada de la coberta estarà com a màxim per a 0,40m per damunt de l'últim forjat, el pendent de la qual no podrà ser superior al 35%, i serà a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora
3. Per als edificis acabats en terrassa, es considera el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla, es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 0,45 m.
4. Per damunt del pla de la coberta tan sols podran sobresortir les xemeneies i claraboies i les antenes. Els elements tècnics de l'ascensor, la caixa d'escala comunitària i instal·lacions d'aire condicionat hauran d'estar compresos en el volum màxim format per la coberta inclinada.
5. En ordenació per alineació de vial el punt màxim de la coberta estarà com a màxim a 2,80 m del pla de l'últim forjat.

#### **Art. 175. 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 el poble d'Arenys de Munt.
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 de caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidora de la imatge urbana més rellevant d'Arenys de Munt.
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.

#### **Art. 176. Cossos sortints**

1. Els cossos sortints oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas el que es disposa en aquest article.
2. Els cossos sortints oberts computaran al 50% a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. El seu vol computarà, en el tipus d'edificació aïllada, a efectes de les separacions als límits de parcel·la i de l'ocupació.
3. En qualsevol tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
4. En les edificacions alineades a vial, els cossos volats se situaran a una alçada mínima de 3.35 m en tots els punts, mesurats des de la vorera.

5. Resten prohibits els cossos sortints tancats o mig tancats.

#### **Art. 177. Elements sortints**

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars, es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les particularitats aplicables segons el tipus d'ordenació.

#### **Art. 178. Ventilació i il·luminació**

1. En tot habitatge, la sala i l'habitació principal rebran il·luminació i ventilació per les façanes. La resta de dormitoris ho podran fer a través de celoberts. Les peces auxiliars interiors, com cuines, escales, safareigs, caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts ni patis de ventilació, s'admetrà per cuines, cambres higièniques, rebost, safareig, etc, sempre que aquest es facin per mitjà de xemeneies verticals que assegurin les condicions higièniques.
3. Les escales comunitàries rebran il·luminació i ventilació lateral a cada planta a través de celoberts o patis o façana mitjançant obertures de superfície 1'25 m<sup>2</sup> que no donin sobre terrasses o galeries destinades a safareigs.
4. S'exceptuen del que disposa l'apartat anterior la planta baixa en tots els casos i les dues últimes plantes quan l'escala tingui il·luminació zenital mitjançant claraboia de superfície no inferior a dos tercers parts de la caixa d'escala. En aquest cas el forat central haurà de quedar lliure en tota la seva alçada i permetre la inscripció d'un quadrat d'un metre i deu centímetres de costat (1'10 m)
5. El que es disposa en aquest article i en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació per l'addició de plantes noves.

#### **Art. 179. Celoberts**

1. És l'espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació per a peces principals de l'habitatge.
2. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
3. Els celoberts estaran acabats amb materials de façana.
4. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celobert interior ha de ser la que permeti inscriure al seu interior un quadrat de costat igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.
5. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre paraments fixades pel quadrat inscrit al que fa referència el paràgraf anterior d'aquest article. Els paraments dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
6. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.
7. A més del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més, les regles següents:
  - a) La llum mínima entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
  - b) L'alçada del celobert, per determinar-ne la superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
  - c) El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, a 0.60 m per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
  - d) Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima de la seva superfície en planta.

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	9
2	10
3	12

**Art. 180. Patis de ventilació**

1. Són espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents a les peces principals dels habitatges, com cuines, escales, safareig o bany.
2. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
3. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total del pati, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2.

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	5
2	5
3	7

4. Regiran quant als patis de ventilació les regles de l'art. 184.7 Celoberts.

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

#### Art. 181. Definició

1. L'edificació segons l'alineació de vial és l'edificació que coincideix amb el carrer o vial, excepte en els casos en què es permet la seva reculada, i es regularà en funció dels paràmetres que es defineixen seguidament.
2. Les alineacions de les diferents zones venen grafiades en els plànols d'ordenació.

#### Art. 182. Planta baixa

La planta baixa és el pis baix de l'edificació a nivell de sòl, dins dels límits que es permet en aquestes normes.

1. La planta baixa és aquella planta que té el paviment situat a una alçada tal, que en cap punt té una diferència de cota respecte de la rasant del vial al que dona front l'edifici, de més de 0'60 m per damunt o per sota
2. Quan a conseqüència del pendent del vial fos impossible d'acomplir les condicions del punt anterior es dividirà la planta baixa en els trams esglaonats que calgui, per ajustar-se a la condició anterior.
3. En les parcel·les amb front a dos vials que facin cantonada, s'aplicarà la norma precedent per la façana corresponent al vial de més amplada i s'estendrà fins a una fondària determinada per la prolongació de la línia de la fondària edificable màxima establerta per aquell front. Si els dos vials tinguessin la mateixa amplada, s'aplicarà aquesta norma a partir d'aquell que li correspongui una alçada reguladora superior i, a igualtat d'aquestes, a la façana on se situï l'accés de l'edifici.
4. En els casos de parcel·les que donin front a dos vials oposats, la cota de planta baixa s'aplicarà independentment per a cada façana. Aquesta cota s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants d'ambdues alineacions.
5. En les parcel·les on el desnivell entre la façana amb front al vial i la façana posterior sigui igual o superior a una planta, es podrà optar per l'esglaonament de l'edificació a partir de la meitat de la fondària edificable sense superar l'edificabilitat definida per l'envolent màxima (veure article Índex d'edificabilitat neta). La meitat de la planta esglaonada tindrà la consideració de Planta baixa i l'altra meitat tindrà consideració de planta soterrani.
6. Es permetrà l'ús residencial de la planta baixa si en el cos que l'estar menjador o les habitacions donen front al pati de la parcel·la i aquest tingui un mínim de 3 m. de fondària per tota l'amplada de la parcel·la.
7. L'edificació auxiliar permesa no podrà sobrepassar en límit amb el veí una alçada màxima de 3 m, essent la coberta plana.

#### Art. 183. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la que està situada, per sota la definida com a planta baixa.
2. Les plantes soterrani no podran ocupar l'espai lliure interior de l'illa. No obstant, per tal poder fer aparcament en la planta soterrani, aquesta podrà sobrepassar la fondària edificable en funció de la dificultat del projecte arquitectònic del parking fins un màxim de 18 m. de l'alineació de vial. Excepcionalment es podrà ocupar fins la totalitat de l'espai lliure de la parcel·la, quan la superfície restant sigui inferior o igual al 10% del pati.
3. La superfície ocupada pel soterrani més enllà de la profunditat edificable, així com la resta del pati, s'haurà de resoldre amb "coberta ajardinada o ecològica" de 50 cm de gruix mínim que permeti l'ajardinament i drenatge, garantint un mínim de 50 % de la superfície del pati ajardinat.
4. L'ocupació en planta soterrani de l'espai lliure de la parcel·la no pot produir diferències de cota, entre els nivells de les diferents parcel·les confrontants, de més de 1,50 m.
5. Quan degut a les condicions topogràfiques de la parcel·la l'espai lliure de la parcel·la tingui una diferència de nivell(positiva) entre la façana i els límits dels 18 m de la possible planta soterrani de més de 3,00 m, la fondària de la planta soterrani serà la que s'adaptarà a la cota de 3,00 m.

#### **Art. 184. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes**

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre de plantes és l'establerta en les normes de cada zona, i que queda grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
2. L'alçada reguladora s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla superior dels elements resistents.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, que no ultrapassarà el volum definit per un pla inclinat de pendent igual o inferior al 35%, la generatriu del qual sigui una línia horitzontal paral·lela a façana, situada a una distància màxima de 0,45 m d'aquesta, i a una cota no superior a l'alçada reguladora màxima.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m. Les baranes de façana i dels patis interiors amb un màxim d'1 m.
  - c) Els elements tècnics de les instal·lacions: maquinària ascensors, caixa d'escala, claraboies, antenes, etc.
  - d) Els elements de captació d'energia solar que tot i sobrepassant els plans màxims de la teulada siguin disposats amb una concepció integrada de la coberta. Aquest aspecte haurà d'ésser degudament justificat com a part específica del projecte i sotmès a conformitat i llicència municipal.

#### **Art. 185. Regles sobre la determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.**

1. La determinació del punt d'aplicació per mesurar de l'alçada màxima d'un edifici estarà en funció de la rasant del vial al que dona front:
  - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el punt de cota més baixa, menor o igual a 1,20 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà des del centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b) Si la diferència de nivells entre les rasants extremes de la façana és superior a 1,20 m, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè en cada tram, aquesta diferència no superi 1,20 m. L'alçada reguladora s'aplicarà independentment per a cadascun d'aquests trams, d'acord amb les del paràgraf anterior.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
  - a) Si l'alçada fos la mateixa per cada front de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
  - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, es dividirà la façana en els trams necessaris per tal que en cada tram l'alçada reguladora sigui la mateixa. En cada tram s'aplicaran les regles anteriors de forma independent.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que no formin cantonada:
  - a) Si l'edificació en cada front està separada per l'espai lliure interior d'illa es regularà la seva alçada com si es tractés d'edificis independents.
  - b) Si no hi ha separació per l'espai lliure interior d'illa, l'alçada s'aplicarà per cada front d'edificació fins a una fondària edificable igual a la meitat de la parcel·la.

#### **Art. 186. Amplada de vial**

L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran per a la definició dels paràmetres reguladors de l'edificació.

#### **Art. 187. Mitgeres**

1. És el mur lateral de les edificacions, des dels fonaments fins la coberta, que limita entre dues finques o edificacions.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, pròpies i veïnes, s'hauran d'acabar amb materials de façana.



3. Quan la mitgera entre dos solars contigus no sigui normal a la línia de façana, només es podran edificar els solars en què les mitgeres amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°. En cas que aquest angle sigui major hauran de regularitzar-se els solars perquè compleixin la condició indicada.

#### **Art. 188. Espai lliure interior d'illa**

1. És l'espai lliure d'edificació resultat d'aplicar les profunditats edificables de l'illa
2. L'espai lliure d'edificació no és edificable en planta baixa, amb excepció de construccions auxiliars que venen regulades en cada zona.
3. Les tanques de separació entre finques que se situïn en el pati interior d'illa no podran ultrapassar l'alçada de 2 m. del nivell del pati. En el cas que els patis tinguin diferència de cota de més de 1'50 m, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada 1'50 m de la cota de pati més elevada.

#### **Art. 189. Pati de parcel·la**

1. Pati davanter d'una parcel·la és el definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta està reculada.
2. Pati posterior de la parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de la parcel·la, i forma part del pati d'illa.

#### **Art. 190. Fondària edificable**

1. Les fondàries edificables, definides en els plànols d'ordenació, es mesuraran perpendicularment a la façana.
2. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior de l'edificació.
3. Les parts de solar que sobrepassin l'esmentada profunditat es consideren sempre com a espai lliure interior d'illa, malgrat que es trobin en la zona edificable resultant de l'aplicació de la profunditat edificable a altres vials.

#### **Art. 191. Cossos sortints**

1. En les zones que corresponen a aquest tipus d'ordenació, a excepció de la de nucli antic, hi regiran les prescripcions següents:
  - a) Els cossos volats oberts podran ocupar l'amplada de la façana, separant-se 1,00 m dels límits de la parcel·la, i el seu vol màxim serà d'una desena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1.00 m, prohibint-se els cossos tancats o mig tancats.
  - b) Si l'edificació dona front a diverses vies amb vials de diferent amplada, s'aplicarà la norma per a cada vial.
2. En el nucli antic els cossos sortints regiran les prescripcions següents:
  - a) Seran paral·lels a façana, prohibint-se els cossos tancats o mig tancats.
  - b) Podran realitzar-se en un màxim de 2/3 de la façana amb un màxim de 2 m i un vol màxim de 0,60m, separant-se 1,00m dels límits de la parcel·la.
  - c) Les baranes es faran en material calat o transparent.
3. En l'espai lliure interior d'illa el vol màxim dels cossos sortints oberts no podran excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai interior de l'illa amb un vol màxim de 0,80 m, sempre amb barana calada o transparent, prohibint-se els cossos tancats o mig tancats.

#### **Art. 192. Elements sortints**

1. Els ràfecs dels edificis podran volar del pla de façana un màxim de 0.45 m.
2. S'admeten els elements sortints en planta baixa, amb excepció del Nucli Antic, en carrers de més de 8 m, amb un sortint màxim de 0,15 m.

## CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### Art. 193. Definició

L'edificació aïllada és l'edificació que es realitza de forma aïllada dins de la parcel·la envoltada de verd privat i es regula en funció dels paràmetres que es defineixen seguidament.

### Art. 194. Superfície i forma de la parcel·la

1. La superfície i mida de la parcel·la es regulen en la normativa de cada zona. L'incompliment d'aquests paràmetres impedirà l'edificació.

### Art. 195. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicables en cada zona.
2. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, per sobre i per sota la rasant, inclosos els cossos sortints.

### Art. 196. Edificabilitat neta de parcel·la

1. És el sostre màxim edificable amb relació a la superfície de sòl de la parcel·la.
2. L'edificabilitat neta s'estableix en la regulació de cada zona i es mesura en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.
3. La superfície del sotacoberta computarà a efectes de determinar el sostre de l'edificació.

### Art. 197. Cossos sortints

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints ve limitat les separacions o reculades als límits de parcel·la, en els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la.

### Art. 198. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui la d'espais lliures, que tindran consideració de verd privat.
2. Les plantacions arbòries que hi hagi a les parcel·les hauran de mantenir-se en funció de l'Ordenança municipal que es redactarà pels Serveis Tècnics Municipals.

### Art. 199. Planta baixa

1. Planta baixa d'un edifici o d'una part de l'edifici és aquella el paviment del qual està situat com a màxim a 1m per damunt o per sota de la cota del terreny definitiu en tot el seu perímetre, per a cada volum edificatori en què es divideixi el conjunt.
2. S'entén com a terreny definitiu el terreny existent, modificat de la manera que convingui al projectista, d'acord amb les condicions d'adaptació topogràfiques permeses per aquesta normativa.

### Art. 200. Planta soterrani

1. Planta soterrani és la que es troba soterrada o semisoterrada i que està situada per sota la que té consideració de planta baixa.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la per habitatges unifamiliars, permetent-se únicament una planta soterrani.
3. En el cas d'habitatges plurifamiliars la planta soterrani podrà ocupar fins un 30% de l'espai lliure d'edificació, mantenint la distància a veïns, però podent-se ajustar a vial.

### Art. 201. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. L'alçada reguladora de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permet la planta coberta.
2. L'esglaonament de l'edificació per efectes de l'adequació a la topografia es limitarà a un màxim aparent de 3 plantes per damunt de la que tingui consideració de planta baixa.

3. Quan en els límits de la parcel·la amb els vials s'admetin adaptacions topogràfiques en substitució de terres, únicament es podrà realitzar una planta sobre rasant del carrer.
4. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les plantes esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. L'alçada màxima aparent de l'edificació serà de 3 plantes.
5. Els valors de l'alçada màxima i el nombre de plantes es determinarà en les normes de cada zona.
6. En els edificis amb ús industrial, que la coberta sigui inclinada, l'ARM es determinarà en cada punt en la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa fins el punt més alt del carener.

#### **Art. 202. Separacions mínimes de l'edificació**

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificis principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada zona.
2. Aquestes separacions són distàncies mínimes a les partions a les quals es poden situar l'edificació, els seus cossos sortints i les instal·lacions.
3. Les separacions mínimes entre edificacions dins d'una parcel·la seran:
  - a) Edificacions residencials:  $\frac{1}{2}$  de l'alçada de l'edificació més alta amb un mínim de 3 m.
  - b) Edificacions industrials: L'alçada de l'edificació més baixa.
4. Quan per causa de les transformacions topogràfiques del terreny natural inicial la parcel·la estigui per sota o per sobre del vial amb una cota igual o major de 3 m, i aquesta tingui una pendent superior al 30%, l'edificació auxiliar podrà alinear-se a vial i l'edificació principal podrà enllaçar amb la primera.
5. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de la parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la seva amplada no superi els 3 m. En qualsevol altre cas, hom haurà d'ajustar-se al que disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la, amb excepció del previst en l'article 208.3.

#### **Art. 203. Construccions auxiliars**

1. És permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, magatzem per material, vestidors, hivernacles i d'altres per l'estil, tant si es realitzen d'obra com amb material lleuger (alumini, vidre, etc.)
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, per l'ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
3. Les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les llindes de parcel·la amb excepció de substitució de les terres pel que fa a la franja de separació amb el vial, en aquells casos en què la topografia del terreny ho permeti. Podran adossar-se al vial sempre que l'ús al qual es destina sigui el definit en el punt 1 d'aquest article.
4. L'edificabilitat de l'edificació auxiliar forma part de l'edificabilitat total de la parcel·la.
5. L'ocupació per l'edificació auxiliar és independent de l'edificació principal.
6. Les piscines se situaran, separant-se un mínim de 2 metres del límit de la parcel·la, de manera que el pla superior del vas de la piscina i el pla definitiu del terreny, modificat amb les condicions previstes en la present normativa, coincideixin.

#### **Art. 204. Les tanques**

1. Les tanques que limiten o confronten a vials públics, dotacions i espais verds seran opaques fins a un màxim de 0,90 m per damunt del qual, i fins a un màxim de 1,90 m., es realitzaran amb material calat o massa vegetal.
2. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests.
3. L'alçada màxima de les tanques als altres límits veïns en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,80 m, amidat des del terreny definitiu en la partió amb el veí, fins a 1 m. podrà ser amb material opac i la resta amb material calat o massa vegetal.

#### **Art. 205. Reserva de l'aigua de pluja.**

1. Les parcel·les tindran una reserva d'aigua a partir d'un sistema de recollida de l'aigua de pluja de les cobertes i de les superfícies pavimentades per usos de neteja i reg.
2. La reserva es farà en funció de la superfície de la parcel·la: lliure d'edificació:
  - Parcel·la 400 m<sup>2</sup>: 5 m<sup>3</sup>
  - Parcel·la 800 m<sup>2</sup>: 8 m<sup>3</sup>
  - Parcel·la 1000 m<sup>2</sup>: 10 m<sup>3</sup>
  - Parcel·la superior a 1000 m<sup>2</sup>: per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la es sumarà 1 m<sup>3</sup>.
3. La instal·lació estarà dotada de tots els elements necessaris per un òptim funcionament i estarà connectat a la xarxa de clavegueram d'aigües pluvials per mitjà d'un sobreexidor.
4. El dipòsit d'aigua formarà part de les condicions urbanístiques de la zona en què s'ubiqui.

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

#### **Art. 206. Conceptes**

1. S'entén per ús permès, aquell la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais que es poden adscriure a un determinat ús queden limitats en funció de les seves característiques. Aquests usos poden ser:
  - a) Usos compatibles. Són aquells que poden portar-se a terme alhora i coexistir.
  - b) Usos condicionats. Són aquells que per llurs característiques requereixen regulacions específiques en el seu entorn i a l'hora són les que precisen de certes limitacions per ésser admesos.
  - c) Usos temporals. Són els que establerts per a termini limitat o per a temps indeterminat són revocables a voluntat de l'Administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
  - d) Usos provisionals. Són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se, amb caràcter provisional, en els termes disposats en la legislació urbanística vigent. (art. 53 de la LUC)
2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla o per altres disposicions i aquells que encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament en sòl urbà o urbanitzable.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament que ordeni un sector de planejament en sòl urbà o urbanitzable.

#### **Art. 207. Criteris de classificació**

A l'efecte d'aquest planejament i del que en desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- A. Segons el seu domini.
- B. Segons la seva funció urbanística.
- C. Segons la seva funció específica.

#### **A. Classificació d'usos, segons el domini.**

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos públics següents:

1. 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.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
3. Usos col·lectius són els 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.

## B. Classificació i definició dels usos, segons la seva funció urbanística.

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals.  
S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbana, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.
2. Usos dominants.  
S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el Pla general estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.
3. Usos compatibles.  
S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
4. Usos incompatibles.  
S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

## C. Classificació i definició dels usos globals.

El present Pla general distingeix i defineix els deu usos globals següents:

1. Ús d'habitatge: És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per a aquesta funció en unitats anomenades habitatges.
2. Ús residencial: És el que correspon a aquells edificis destinats a allotjament comunitari, com són residències, asils, llars d'avis i allotjaments temporals com hotels, *aparthotels*, motels i en general del ram de l'hostalatge.
3. Ús terciari: Es considera activitat de servei terciari la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.  
Comprèn les activitats de tipus comercial que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.
4. Ús industrial: Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.  
Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
5. Ús rural: Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
6. Ús de comunicacions: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
7. Ús de serveis tècnics: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
8. Ús d'equipaments comunitaris: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
9. Ús d'espais lliures: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

### **Art. 208. Classificació i definició dels usos, segons la seva funció.**

El present Pla general distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar: Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat entre mitgeres i amb accés independent o exclusiu.
2. Habitatge plurifamiliar: Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Ús de comerç: Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç del detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
- La llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials tipifica els establiments comercials en municipis amb una població màxima de 10.000 habitants en:
- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius: són els establiments que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m<sup>2</sup>.  
Establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària per a la construcció i articles de sanejament de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, amb una superfície de venda superior als 2.500 m<sup>2</sup>. Si es dona el supòsit que constitueixin un col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
  - Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 400 m<sup>2</sup>.
4. Oficines i serveis: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que, d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a la divisió 8, les agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.
- En aquest sentit, comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.
5. Hoteler: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels i pensions.
- Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.
- Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.
- Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.
6. Restauració: Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, *frankfurts*, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.
- En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wisqueries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
7. Recreatiu: 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.
- Aquests serveis poden ser de dos tipus:
- A. Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, wisqueries, sales de festes.
  - B. Comprèn els locals destinats a bingos, cafès teatres, salons recreatius i similars.
- Han de complir la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.
8. Indústria de primera categoria (1<sup>a</sup>C<sup>a</sup>): Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.
9. Indústria de segona categoria (2<sup>a</sup>C<sup>a</sup>): Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental

- Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kwatts en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 kwatts.
10. **Indústria de tercera categoria (3<sup>a</sup>C<sup>a</sup>):** Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental  
Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admesos en proximitat a d'altres indústries.  
Els tallers de reparació de vehicles, amb l'activitat de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.
  11. **Indústria de quarta categoria (4<sup>a</sup>C<sup>a</sup>):** Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental
  12. **Magatzem:** S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no se'n produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió.  
D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.  
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.  
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.
  13. **Serveis tècnics i mediambientals:** Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.  
Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
  14. **Tallers de reparació de vehicles:** Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.  
No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.
  15. **Aparcament:** Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.  
Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.
  16. **Estació de servei:** Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, situats de forma conjunta els següents elements:  
Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.  
Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire  
Equip d'extinció d'incendis  
L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).
  17. **Educatiu:** Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primari o secundari, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.  
Dintre de la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.  
Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.
  18. **Sanitari assistencial:** És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, corresponen a les incloses dintre de l'agrupació 94.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars d'avis, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i que, per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

19. **Esportiu:** Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.
20. **Cultural:** Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.
21. **Associatiu:** Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.
22. **Religiós:** Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.
24. **Habitatge rural:** Aquell lligat a una explotació agrària en SNU en la qual està ubicada. Per la seva permissivitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari amb els usos permesos en SNU. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la).
25. **Agroterciari:** Inclou les activitats terciàries lligades a l'activitat agrària com activitats de transformació alimentària artesanal, a l'activitat agrària i a l'habitatge rural (agroturisme) o simplement lligades a l'habitatge rural que per les seves dimensions actuals i ubicació permet desenvolupar activitats, artesanals, hoteleres (hotel rural, restaurant, ...) o oficines i serveis constituïdes per activitats administratives, de lleure i d'educació ambiental i de gestió pública o privada. També inclou activitats destinades a l'assistència de caràcter assistencial lligades a l'habitatge rural i a l'explotació agrària.
26. **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.
27. **Pecuari:** Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guarda i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Els únics usos pecuaris admesos són els propis d'una explotació de tipus familiars.
28. **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 què li és d'aplicació.

#### **Art. 209. Definició d'activitat i criteris de classificació**

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es pot determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats, segons sigui la seva incidència ambiental elevada, moderada o baixa, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental) així com les corresponents ordenances reguladores.

#### **Art. 210. Regulació específica dels usos i les activitats**

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte a d'altres usos.
3. Les que s'estableixen en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb el Títol IV, Capítol 4. Regulació de les activitats, de la present normativa).

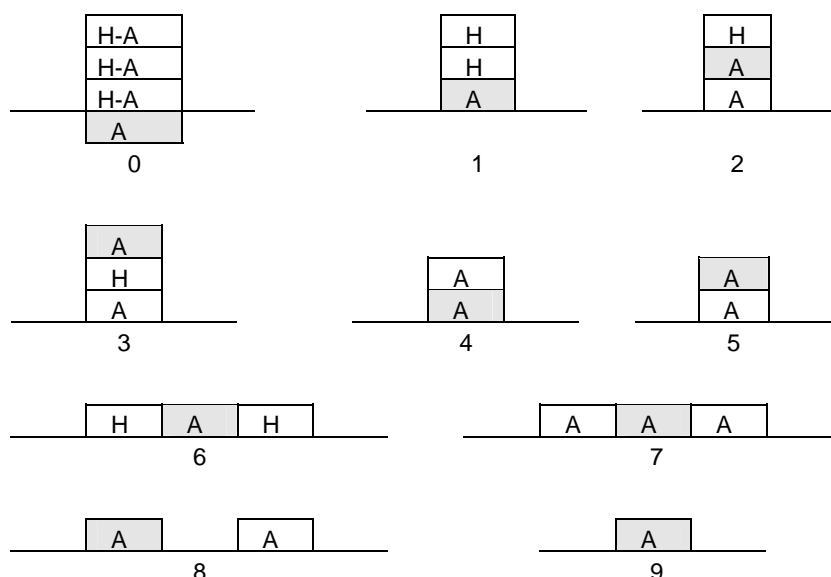


**Art. 211. Situacions relatives de les activitats**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, i podran ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

**Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats**



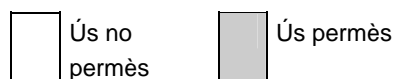
A: activitat      H: Habitatge

situació de l'activitat

**Art. 212. Usos específics en relació a les situacions relatives.**

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives previstes en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m										
	500m2 a 1800m2										
	Galeries Comercials										
Comerç i gran superfície	(>1800m2)										
Oficines i Serveis											
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<50 persones d'aforament										
	>50 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu											
Sanitari assistencial											
Esportiu											
Associatiu											
Cultural											
Religiós											



**Art. 213. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi sempre que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Olor
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres es regulen específicament en la "Regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" en què es valora el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Art. 214. Regulació supletòria**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

**Art. 215. Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant a nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

**Art. 216. Mesures tècniques correctores**

1. Per a aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics municipals en podran determinar l'admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.