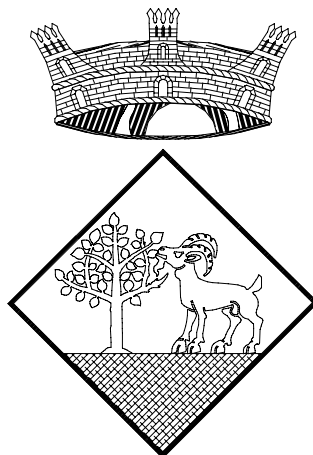


PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA



AJUNTAMENT DE CABRERA DE MAR

El Maresme

TEXT REFÓS NORMES URBANÍSTIQUES

Pla General C.U.B.	(Data: 25/11/92)
Publicat D.O.G.C. 1714	(Data: 01/03/93)
Normativa B.O.P. 233	(Data: 09/09/1993)



INDEX

TÍTOL I.....	1
Capítol 1.- ÀMBIT, VIGÈNCIA I APLICACIÓ DEL PLA GENERAL.....	1
Capítol 2.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....	2
Capítol 3.- EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL	4
TÍTOL II.....	8
Capítol 1.- REGIM DEL SOL.....	8
Capítol 2.- DISPOSICIONS GENERALS	10
Capítol 4.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONS	13
Capítol 4.- SISTEMA DE COMUNICACIONS	15
TÍTOL III.....	17
Capítol 1.- DISPOSICIONS GENERALS	17
Capítol 2.- FIGURES DE PLANEJAMENT EN SOL URBÀ.....	22
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 1 "CAN RODON"	22
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 2 "CAN LLORELL"	23
UNITAT D'ACTUACIÓ 1 "CAN SEGARRA"	24
UNITAT D'ACTUACIÓ 2 "SANT JOAN DE MUNT"	25
UNITAT D'ACTUACIÓ 3 "PINEDA"	26
UNITAT D'ACTUACIÓ 4 "VILARDAGA"	27
UNITAT D'ACTUACIÓ 6 "SANT SEBASTIÀ"	28
UNITAT D'ACTUACIÓ 7 "CAN CARBONELL"	29
UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "CAN POU"	30
UNITAT D'ACTUACIÓ 9 "INDÚSTRIA"	31
UNITAT D'ACTUACIÓ 10 "LA PEDRERA"	32
UNITAT D'ACTUACIÓ 11 "JOVER".....	33
UNITAT D'ACTUACIÓ A.....	34
UNITAT D'ACTUACIÓ B.....	35
UNITAT D'ACTUACIÓ C	36
TÍTOL IV	37
RÈGIM DE ZONES	37
Zona 4.- CASC ANTIC.....	37
Zona 5.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	40
Zona 6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA	42
Zona 7.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	45
ZONA 8.- CIUTAT JARDÍ	48
ZONA 9.- SUBJECTE A ORDENACIÓ ANTERIOR	51
ZONA 10.- INDÚSTRIA JARDÍ.....	52
ZONA 11.- PETITA INDÚSTRIA.....	54
Capítol 2.- SOL NO URBANITZABLE. DISPOSICIONS GENERALS.....	56
ZONA 12.- RURAL	57
ZONA 13.- AGRÍCOLA PROTEGIT.....	58
ZONA 14.- FORESTAL.....	59
Capítol 3.- ZONES ESPECIALS.....	60
ZONA 15A. PROTECCIÓ D'EDIFICIS D'INTERÈS ARTÍSTIC	60
ZONA 15.B. PROTECCIÓ D'ENTORNS I CONJUNTS ARQUEOLÒGICS.....	62
ZONA 15.c. ACTIVITATS EXTRACTIVES	63
ZONA 16. EQUIPAMENTS PRIVATS	65
Capítol 4.- SOL URBANITZABLE.....	66
1.- SOL URBANITZABLE PROGRAMAT	66
URBANITZABLE PROGRAMAT 1 "CAN PUIG"	67
URBANITZABLE PROGRAMAT 2 "CAN XACO"	68
URBANITZABLE PROGRAMAT 4 "MAS TERRILLO"	69



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 5 "CAN POU"	70
URBANITZABLE PROGRAMAT 6 "COSTAMAR II"	71
URBANITZABLE PROGRAMAT 7 "CAN BARTOMEU"	72
URBANITZABLE PROGRAMAT 8 "CAN LLADO"	73
URBANITZABLE PROGRAMAT 9.....	74
URBANITZABLE PROGRAMAT 10.....	75
URBANITZABLE PROGRAMAT 11 "STA. MARGARIDA"	76
URBANITZABLE PROGRAMAT 12.....	77
URBANITZABLE PROGRAMAT 13 "CAN JOVER"	78
2.- SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT	79
URBANITZABLE NO PROGRAMAT 1	80
URBANITZABLE NO PROGRAMAT 2	81
Capítol 5.- REGIM D'USOS.....	82
Capítol 1.- REGULACIÓ D'ACTIVITATS I USOS INDUSTRIALS	82
Capítol 2.- L·LICÈNCIES	85
DISPOSICIONS ADICIONALS.....	92
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	93
DISPOSICIONS FINALS	94



TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Capítol 1.- ÀMBIT, VIGÈNCIA I APLICACIÓ DEL PLA GENERAL

Article 1.- Àmbit del Pla

1.- Aquest Pla General regula l'ordenació urbanística en tot el terme Municipal de Cabrera de Mar.

Article 2.- Vigència i revisió

1.- La vigència d'aquest Pla comença el dia següent a la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de l'acord de la seva aprovació definitiva, tenint vigència fins que s'acordi la seva revisió, o la substitució per un altre Pla General.

2.- Són motius de revisió del Pla General:

- a) Quan la població total del Municipi arribi al 75% dels habitants previstos segons aquest Pla.
- b). En el moment en que s'hagi construït el 80% del total del sòl urbà, i/o el 60% del sòl apte per urbanitzar.

3.- La condició de l'apartat a) anterior, s'acreditarà per mitjà del cens o el padró de la població, tenint en compte la segona residència, i la condició de l'apartat b), per mitjà d'estudi urbanístic, les conclusions del qual caldrà que siguin aprovades per la Corporació Municipal en Ple.

Article 3.- Obligatorietat

1.- Aquestes normes obliguen a l'Administració i als administrats. Les llicències municipals així com els plans que desenvolupin el planejament hauran de respectar:

- a). La Llei del Sòl i els seus Reglaments.
- b). El Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- c). Llei 22/1988, de Costes i el seu Reglament.
- d). Llei 25/1988, de Carreteres.
- e). I les prescripcions d'aquestes Normes.

2.- Els departaments ministerials o conselleries de la Generalitat i altres òrgans de l'administració pública que pretenguin efectuar construccions, usos i altres actuacions en el Terme Municipal, hauran de respectar aquestes Normes. Quan concorrin els supòsits d'urgència excepcional o d'interès públic que preveu l'article 250 del Decret Legislatiu 1/1990, es complirà el que disposa aquest precepte legal.



Article 4.- Interpretació

- 1.- Les prescripcions d'aquestes Normes s'interpreten conforme als criteris i objectius que es detallen en la Memòria i també segons la documentació gràfica. Es consideren vinculades les primeres sobre les segones en cas de discrepància.
- 2.- Si en l'execució de les Normes es presenten conflictes d'interpretació, s'adoptarà la solució que resulti més favorable a la menor edificabilitat en qualsevol dels paràmetres.
- 3.- En el supòsit de discordança entre dos documents gràfics del Pla a diferent escala, prevaldrà sempre el contingut del document a escala més gran (1:500 sobre 1:1.000 o 1:2.000 sobre 1:5.000).

Capítol 2.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Article 5.- Desenvolupament

- 1.- El Pla General es desenvoluparà per mitjà de plans parcials, plans especials, unitats d'actuació i estudis de detall, havent de complir aquestes figures, per a la seva aprovació, les previsions establertes en aquestes Normes i la legislació urbanística vigent.
- 2.- Els administrats podran redactar qualsevol dels planejaments previstos en el Llei del Sòl o en el Pla General, per a l'execució i desenvolupament de les seves previsions.
- 3.- L'Administració facilitarà a les Corporacions Públiques, associacions i administrats la informació i documents necessaris per poder formular qualsevol de les figures urbanístiques abans esmentades.

Article 6.- Assenyament de sistemes generals i locals

- 1.- Es considera sistema general:
 - a). Els de comunicació, serveis de la xarxa viària bàsica i llurs zones de protecció.
 - b). Els espais lliures destinats a parcs públics.
 - c). Els equipaments comunitaris i centres públics.
- 2.- Consideren sistemes locals:
 - a). El sistema viari local.
 - b). Els espais lliures i jardins públics.
 - c). Els aparcaments.
 - d). Les dotacions comunitàries.
 - e). Els destinats a una pluralitat d'individus i que no siguin sistemes generals.



Article 7.- Plans Parcial

- 1.- Per desenvolupar el sòl urbanitzable programat, es redactaran Plans Parcial, els quals no podran modificar les previsions del Pla General.
- 2.- Els límits dels Plans Parcial es respectaran tal com s'indica en la documentació gràfica, i en cap cas es podran subdividir per aconseguir una aprovació parcial, excepte en el previst en l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990, i en l'execució de plans de sectors d'urbanització prioritària establerts en el capítol 6 del mateix Decret Legislatiu.

Article 8.- Contingut dels Plans Parcial

- 1.- Les determinacions i la documentació necessària per a l'aprovació dels Plans Parcial seran les establertes pel vigent Reglament de Planejament en els seus articles 45, 46, 47 i 64; tant mateix les definides en l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, i les del paràgraf següent.
- 2.- Els Plans Parcial determinaran els polígons d'actuació en que s'executi el Pla, així com el sistema d'actuació de cada polígon, seguint l'establir en la legislació urbanística vigent.

Article 9.- Unitats d'actuació

- 1.- El desenvolupament de certes zones del sòl urbà es realitzarà a través d'Unitats d'Actuació, que comportaran els objectius següents:
 - a). Cessions obligatòries gratuïtes dels vials i dotacions específiques.
 - b). Reparcel·lació i compensació entre tots els propietaris de la Unitat d'Actuació.
 - c). Realització de les obres d'urbanització, al seu càrrec.

Article 10.- Estudis de Detall

- 1.- Els Estudis de Detall tenen com a objectiu l'ordenació volumètrica de l'edificació, segons les especificacions de la normativa.
- 2.- Encara que no s'especifiquin en el Pla, es podran realitzar Estudis de Detall, per l'Administració, per adaptar o reajustar alineacions i rasants.
- 3.- En cap cas, els Estudis de Detall podran alterar les determinacions del Pla General.
- 4.- Es tindran en compte, en la seva realització, els articles 65 i 66 del vigent reglament de Planejament, i tant mateix l'indica't en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 11.- Projectes d'urbanització

- 1.- Per executar aquest Pla General d'Ordenació en el sòl urbà, i també en el sòl urbanitzable programat, s'hauran de redactar projectes d'urbanització, els quals hauran de tenir les característiques, determinacions i documentació que indiquen els articles 67, 68, 69 i 70 del vigent Reglament de Planejament, i el disposat en l'article 27 del Decret Legislatiu 1/1990.
- 2.- En cap cas, els projectes d'urbanització podran alterar les determinacions del Pla.



Capítol 3.- EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Article 12.- Disposicions generals

- 1.- Les afectacions, les actuacions, les obres i serveis que estableix el Pla són operacions d'execució, i els realitzarà l'Estat, l'Administració Autònoma, la província o el municipi i els particulars, conforme a l'article 114 de la Llei del Sòl.
- 2.- L'execució dels Plans que desenvolupin el Pla General, podran ésser objecte de concessió administrativa que s'atorgarà per mitjà de concurs. Les bases de la concessió administrativa no podran disminuir els drets ni les obligacions que corresponen als administrats, conforme l'ordenament jurídic urbanístic.
- 3.- L'Estat, l'Administració Autònoma i les Entitats Locals, podran constituir, entre si o amb altres administrats, societats anònimes o empreses d'economia mixta per a l'execució del Pla, de conformitat amb la legislació aplicable en cada cas.

Article 13.- Sòl urbà

- 1.- Els propietaris de sòl urbà estan obligats a realitzar les cessions gratuïtes segons l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990. Per obtenir el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'ordenament, podran demanar legalment la reparcel·lació.
 - 2.- Els propietaris del sòl urbà no tenen dret a obtenir llicència d'edificació si el seu terreny no es troba totalment urbanitzat, excepte si s'ofereixen les garanties indicades en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990.
 - 3.- En el cas de terrenys inclosos dintre de polígons o Unitats d'Actuació, serà necessari dipositar fiança prèvia, tant mateix que el polígon o Unitat d'Actuació estigui previst dintre del Programa d'Actuació.
 - 4.- La cessió del sòl per carrers o vies públiques serà gratuïta i obligatòria, essent executada l'obra urbanitzadora prèviament a l'edificació, sense perjudici dels drets de reparcel·lació o compensatoris del propietari.
- L'obertura o l'eixamplament de vials o de solars d'edificis en nuclis urbans, comportarà la cessió del sòl, quan aquesta sigui compensada per les condicions d'edificació diferencial prevista en el Pla.

Article 14.- Sòl urbanitzable programat

- 1.- Els propietaris de sòl urbanitzable programat estan obligats a efectuar per mitjà del corresponent Pla Parcial, les cessions establertes en l'article 17 de la Llei del Sòl, i en l'article 121 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 15.- Aprofitament mitjà. Cessió obligatòria

- 1.- Els particulars són obligats a cedir a l'Administració actuant, sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector.



Article 16.- Adquisició del sòl

1.- Els terrenys d'equipaments dels Plans parcials, Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació, seran de cessió obligatòria i gratuïta, i es compensaran per reparcel·lació entre els propietaris del sector en cas de Plans parcials, o de polígons d'actuació en els Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació.

2.- Tots els terrenys assenyalats com equipaments en el Pla General, podran ésser expropiats d'acord amb el disposat en el Decret Legislatiu 1/1990.

Article 17.- Aprofitament dels polígons d'actuació

1.- En cas d'un Pla Parcial que es desenvolupi per mitjà de polígons, aquests hauran d'acomplir amb les condicions establertes en el Decret Legislatiu 1/1990.

2.- No es podran delimitar polígons dintre d'un mateix sector si les diferències d'aprofitament entre si, en relació a l'aprofitament del sector, siguin superiors al 15%.

Article 18.- Sòl urbanitzable no programat

1.- En els terrenys classificats com sòl urbanitzable no programat es podran redactar Programes d'Actuació Urbanística (P.A.U.), com preveu la Llei del Sòl i el Decret Legislatiu 1/1990, i seguidament el Pla Parcial. En tant no estiguin aprovats i executats els P.A.U. i el Pla Parcial no es podrà construir en aquest sòl.

2.- Els propietaris estan obligats a complir les cessions gratuïtes del sòl que imposa la legislació vigent.

3.- Després d'aprobat el Pla Parcial es complirà el que aquest planejament disposi, respecte a les facultats d'edificació.

Article 19.- Sòl no urbanitzable

1.- Els terrenys classificats com sòl no urbanitzable, només es podran edificar segons s'estableix en la legislació vigent i en aquestes Normes.

Article 20.- Adquisició de terrenys i espais lliures

1.- Els jardins urbans inclosos en Plans parcials, Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació, s'obtidran per les cessions gratuïtes previstes en les dites figures de planejament.

2.- La resta s'obtidrà per la cessió gratuïta en els supòsits previstos en la legislació, o per expropiació directa, amb el cobert econòmic previst en la normativa legal d'aplicació. En el supòsit de que sigui per mitjà de contribucions especials, es preveurà amb anterioritat la delimitació de l'àmbit urbà millorat.



Article 21.- Edificis i locals fora d'ordenació

- 1.- Es qualifiquen com fora d'ordenació els edificis que resultin afectats pel sistema general de comunicacions i dotacions generals comunitàries.
- 2.- Aquests edificis no podran ésser objecte d'obres d'augment de volum, però podran realitzar-s'hi obres de reparació i millora de les seves condicions higièniques. Les obres de consolidació només procediran en el cas supòsit dels articles 91 i 93 del Decret Legislatiu 1/1990.
- 3.- Als edificis i locals d'ús disconforme, els hi serà d'aplicació el que disposa l'article 91 del Decret Legislatiu 1/1990.
- 4.- L'ús d'aquests locals, transcorregut el termini establert en l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990, serà el mateix, sense cap limitació, que el de la resta dels edificis i locals permesos en la zona on s'hi trobin.
- 5.- Els edificis que incompleixin la norma estètica que prohibeix deixar l'obra sense arrebossar ni pintar (si no és de tipus obra vista), per realitzar qualsevol obra d'ampliació, consolidació, etc., s'hauran de comprometre a complir la dita norma, en tot l'edifici.
- 6.- Els edificis construïts abans de la vigència d'aquestes Normes, amb llicència legalment atorgada, que sobrepassin les condicions d'edificabilitat que s'estableixen en aquestes Normes (alçada, alineacions, percentatges d'ocupació de parcel·la, volum, etc.), no són qualificats fora d'ordenació i s'hi podran realitzar obres de caràcter higiènic i estètic, però si es procedeix a la seva demolició o ampliació, la nova edificació haurà de realitzar-se de conformitat amb el Pla.

Article 22.- Propietats individualitzades

- 1.- El Pla accepta i inclou en el seu ordenament, les superfícies individualitzades de terreny, més comunament anomenades parcel·les, que no reuneixin els requisits mínims per a cadascuna de les zones.

S'inclouen als efectes determinats en l'apartat anterior, les parcel·les quina transmissió s'hagi efectuat, i es demostrï de manera fefaent, amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.
- 2.- Les condicions d'edificació i aprofitament urbanístic seran les adequades segons la zonificació en que si trobin, i en la proporció a les normes de la mateixa.

Article 23.- Entitats de conservació

- 1.- Els propietaris inclosos, dintre de les urbanitzacions que es qualifiquen com de sòl urbà en l'actual Pla General d'Ordenació, hauran de constituir-se en Entitats de Conservació d'acord al que determinen els articles 25, 67 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

La constitució tindrà lloc dins el termini dels tres mesos a partir de l'entrega de les obres d'urbanització per part dels promotors.



S'exceptuen els casos d'inexistència de promotor; per aquests, el termini de tres mesos per a la constitució de l'Entitat de Conservació ho serà a partir de la publicació de l'edicte d'entrada en vigor del present Pla General.

2.- Transcorreguts els terminis anteriorment indicats, sense que s'hagi efectuat, l'Ajuntament procedirà a la constitució d'ofici.

Les obres d'urbanització, i fins que no es constitueixin les dites Entitats de Conservació, seran conservades pels promotors de les urbanitzacions o actuals propietaris dels terrenys.

Article 24.- Instal·lacions de serveis públics

1.- Les instal·lacions de serveis públics, indicant-se a efectes enunciatius i no imitatius, les esteses de línies telefòniques, elèctriques, del servei d'aigua i d'altres, seran soterrats en el sòl urbà.

A tal efecte, i a les oportunes autoritzacions que sol·licitin les companyies interessades, hauran de presentar el oportú projecte, en que consti de forma gràfica la instal·lació soterrada de les dites línies.

Talment seran soterrats els serveis a que es refereix el paràgraf primer i respecte al sòl urbanitzable.

Article 25.- Aplicacions de la Llei

1.- Són d'immediata aplicació al present Pla General els títols I i IV; el títol II, capítol I i secció IV; el títol V (disposicions transitòries 4 i 5 de la Llei).

Article 26.- Aplicació en sòl urbanitzable

1.- Tanmateix, en el que fa referència al desenvolupament del sòl urbanitzable, és d'aplicació els criteris continguts en les disposicions transitòries 2, 3 i 4 del text refós de la Llei del Sòl, de 9 d'abril del 1976, en relació a les determinacions contingudes en el Decret Legislatiu 1/1990, amb referència al planejament, execució i valoració.

Article 27.- Normes procedimentals

1.- Les normes procedimentals referents als Plans Parcials, Especials, Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i delimitació de polígons, seran d'aplicació als d'iniciativa privada que es presentin en el Registre d'Entrada de l'òrgan competent per tramitar-los, i als d'iniciativa pública, i d'acord amb el disposat al Decret Legislatiu 1/1990.

Article 28.- Revisió del Pla

1.- El present Pla General acomplirà amb el Decret Legislatiu 1/1990 a d'ésser revisats quadriennalment el seu Programa d'Actuació.

Article 29.- Sistema de gestió

1.- Els Plans Parcials d'iniciativa privada s'executaran sempre pel sistema de Compensació.



TÍTOL II

Capítol 1.- REGIM DEL SOL

Article 30.- Divisió del Terme Municipal

El terme Municipal es divideix en Sistemes i Zones.

Article 31.- Divisió dels Sistemes

1.- Els Sistemes es subdivideixen en Sistemes Generals i Sistemes Locals.

2.- Es consideren sistemes generals, els elements integrants de l'estructura general i orgànica del territori. Resten grafiats de manera expressa en els plànols adjunts.

3.- S'entenen com sistemes locals els elements determinants del procés urbanístic, que afecten a una pluralitat d'individus inclosos dins l'àmbit territorial d'una figura de planejament.

Resten grafiats als plànols adjunts de manera expressa, o bé, s'inclouran en el seu moment en els Plans Parcials.

Article 32.- Zones

1.- Es consideren Zones, les extensions de sòl continu o discontinu, sotmeses a un règim urbanístic uniforme; la seva característica és la de l'aprofitament i ús d'acord a les circumstàncies que en cada sector es determinen en les presents Normes.

Article 33.- Desenvolupament dels Sistemes

1.- Els sistemes generals es desenvolupen per mitjà dels Plans Especials.

2.- Tanmateix, es podran desenvolupar parcialment els sistemes generals quan s'inclouin en un pla parcial, i siguin capaços de subsumir els beneficis i càrregues dels planejaments, i de conformitat amb l'establert en els articles 33 i 63 del Reglament de Planejament, amb relació a l'article 31.4 del Reglament de Gestió Urbanística i el disposat en l'article 122 del Decret Legislatiu 1/1990.

3.- Els sistemes locals es desenvolupen de la següent forma:

- a). Al desplegar el Pla Parcial on es troben inclosos.
- b). En forma autònoma per mitjà del corresponent projecte d'urbanització, quan es trobin inclosos en sòl urbà i estiguin delimitats en les actuals normes.
- c). Per mitjà de la tramitació del corresponent Pla Especial, quan no es trobin delimitats específicament i expressament en les Normes del Pla, o quan no tinguin un ús específic.

4.- Els sistemes generals seran de titularitat pública, menys en les excepcions que s'indiquen en les present Normes.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Serà excepció a la norma establerta en el paràgraf anterior, els sistemes generals que puguin resultar derivats per a la instal·lació d'activitats culturals, de culte i religioses, científiques, benèfiques i assistencials, socials, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconeix la utilitat pública o l'interès social i sense lucre.

Els sistemes locals podran ésser de titularitat pública o privada.

5.- L'indicat en les presents Normes no opta perquè els particulars puguin procedir a la construcció i instal·lació de sistemes en terrenys qualificats com zones, sempre que l'ús estigui autoritzat en les presents disposicions.

Les circumstàncies de l'edificació seran les previstes en les generals de cada zona, però tenint en compte el sistema que pretengui ubicar-s'hi.

Els sistemes de titularitat pública podran ésser objecte de concessió administrativa als particulars per a un termini màxim de 50 anys i per mitjà del sistema establert en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.



Capítol 2.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 34.- Titularitat i afectació del sòl

1.- El sòl destinat a Sistemes Generals d'aquest Pla General restarà vinculat a l'ús establert. La titularitat del mateix continuarà essent privada fins la seva adquisició o cessió a l'Administració, però restarà afectada al destí públic indicat.

2.- Els sòls qualificats d'equipaments, que acompleixin el destí urbanístic assenyalat a les Normes, podran continuar essent propietat privada.

Article 35.- Efectivitat de les cessions

1.- En el cas de que el propietari d'un terreny, en sòl urbà, afectat per vial, sol·liciti llicència per construir dins de la zona permesa, haurà de cedir obligatòriament a l'Ajuntament, la superfície de terreny afectat de vial que es trobi davant de l'edificació que projecta, sense perjudici de que en el moment processal oportú se li reconeixin els drets reparcel·latoris derivats d'aquesta cessió.

Article 36.- Execució per Polígons o Unitats d'Actuació

1.- L'execució urbanística en sòl urbà i en sòl urbanitzable, ho serà sempre per polígons o Unitats d'Actuació.

Malgrat això, en sòl urbà es podran realitzar obres d'edificació sense la prèvia divisió en polígons, sempre que es procedeixi a les cessions determinades en l'article 13, i el compromís d'assumir-hi el beneficis i càrregues que puguin produir-se en la reparcel·lació. Tal circumstància haurà de posar-se de manifest en el moment de l'alineació de les finques d'acord amb el que determina l'article 130 DL 1/1990. El vial s'haurà d'urbanitzar fins a connectar amb la zona urbanitzada.

2.- En el supòsit d'existir-hi vials fronterers entre figures de planejament que pertanyin a diversos propietaris o polígons, en el que es donguin les mateixes circumstàncies, la figura de planejament inclourà en el seu àmbit la totalitat del vial fronterer, encara que pertanyi, en la seva totalitat o en part, al propietari o promotor de la dita figura de planejament.

El projecte d'urbanització, òbviament, inclourà el vial fronterer anteriorment esmentat, i en defecte d'acord entre les parts, es procedirà a la seva execució per part de l'Ajuntament per mitjà del sistema de cooperació.

Les Unitats d'Actuació es podran executar per fases a fi d'agilitzar la gestió i la possible edificació, en el cas del paràgraf anterior.

Article 37.- Compra o expropiació forçosa

1.- Els sòls que siguin adquirits per compra o expropiació forçosa, l'Ajuntament podrà repercutir el cost, total o parcialment, entre els propietaris especialment beneficiats. La imposició es realitzarà segons l'acord que justifiqui la procedència de la repercussió, i que ponderi la part del cost a repercutir entre els beneficiaris, així com els criteris de repartiment entre aquests.



Article 38.- Obres d'urbanització

1.- A més a més, de les cessions de vials indicades en els articles anteriors, els propietaris estan obligats a la realització de les obres d'urbanització al seu càrrec (Article 83.3 de la Llei del Sòl). No podent-se edificar fins que el terreny mereixi la consideració de solar (120 del DL 1/1990), o es garanteixi l'execució simultània d'acord amb l'establert al Reglament de Gestió Urbanística i en el Decret Legislatiu 1/1990.

Article 39.- Cessions de sòl urbà i urbanitzable

1.- El sòl urbà es desenvoluparà per mitjà de Plans Especials, Estudis de Detall i Normes d'aplicació directa; en aquest últim cas d'acord amb el previst en l'article 98 del Reglament de Planejament.

Tanmateix, els Plans Especials i els Estudis de Detall seran objecte del projecte d'urbanització, al complir el procés urbanístic de la zona urbana.

No obstant, es podran realitzar projectes d'obres ordinàries de conformitat amb l'establert en l'article 67.3 del Reglament de Planejament, sense que calgui la prèvia redacció del Pla Especial o Estudi de Detall.

El sòl urbanitzable es desenvoluparà per mitjà dels Plans parcials, l'execució del procés urbanístic es verificarà per mitjà dels projectes d'urbanització.

Article 40.- Cessió del sòl no urbanitzable

1.- El sòl no urbanitzable serà objecte d'especial protecció per mitjà dels Plans Especials redactats per a la defensa dels cultius i espais forestals.

Tanmateix, la conservació de les belleses naturals de finques rústiques d'especial situació, singularitat topogràfica o record històric.

Igualment seran protegits els paisatges i tots els elements del mateix, així com els sistemes de cultiu.

Article 41.- Gestió privada

1.- Els particulars a l'igual que l'Administració són facultats per presentar per a l'ulterior tramitació i execució, Plans Especials, parcials, Projectes d'Urbanització i Estudis de Detall.

Capítol 3.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE DOMINI I ÚS PÚBLIC

Article 42.- Identificació

1.- El Sistema General d'espais lliures de domini i ús públic és l'indicat en els plànols, amb la clau 1. També formaran part d'aquest sistema els arcs i jardins públics que provenguin dels Plans parcials, Estudis de Detall, Plans Especials, etc.



S'ha diferenciat els de caràcter local dels generals, assignant-els-hi les claus:

- 1a. Sistemes de caràcter local
- 1b. Sistemes de caràcter general

Els jardins són espais lliures d'ús públic al servei d'una zona o veïnat determinat, essent els parcs els de servei general a la població.

Article 43.- Ús col·lectiu

1.- Tots els terrenys indicats en l'article anterior hauran de convertir-se en espais de domini i ús públic. Els jardins es dotaran dels elements corresponents de jardineria, mobiliari urbà, jocs, etc., i seran d'utilització i ús totalment gratuït.

2.- Es podrà autoritzar la instal·lació d'elements privats (bar, quioscs, etc.), que afavoreixin les activitats de relació i fomentin l'ús de la població. Les cessions o arrendaments es faran d'acord amb l'establert a la Llei de Règim Local. L'ocupació no serà superior a l'1% de la superfície, i en cap cas superarà els 100 m² per instal·lació.

3.- Resten exceptuades de l'apartat anterior les instal·lacions mòbils que tradicionalment s'instal·len per motiu de festes, fires, aplecs o altres concentracions festives o comercials. El període d'ocupació de l'espai lliure serà limitat i d'acord al criteri de l'Ajuntament, en el temps que durin les festes o concentracions.

Article 44.- Adquisició de terrenys i espais verds

1.- Els jardins urbans, inclosos en plans especials, estudis de detall o unitats d'actuació, s'obtindran per les cessions gratuïtes previstes en les indicades figures de planejament.

2.- Els altres s'obtindran per cessió gratuïta lligada a una determinada actuació en sòl urbà o per expropiació directa amb repercussió en contribucions especials.

Article 45.- Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall

1.- En els sectors a desenvolupar per Plans Especials, Estudis de Detall o Plans Especials de Reforma Interior, els espais verds es disposaran concentrats en un 70% de la seva superfície com a mínim, i amplada mínima de 15 m.

2.- Resten exceptuats els emplaçaments que el Pla ja determini.

Article 46.- Jardins verds privats

1.- Els jardins privats no seran edificables i estaran destinats a l'ús limitat dels seus usuaris, no computaran en el càlcul de superfícies mínimes destinades a espais lliures exigibles per la Llei del Sòl, el DL 1/1990, i aquest Pla.



Capítol 4.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONS

Article 47.- Identificació

1.- Són els corresponents als sòls destinats a ubicar o que ja contenen edificis o instal·lacions de caràcter públic, col·lectiu o d'interès social. Indicats en els plànols amb la clau 2.

Per la seva finalitat podem agrupar-los en:

- 2a. Docents educatius, ensenyament, cultura, escoles etc.
- 2b. Sanitari, assistencial, centres de salut, dispensari, residències d'avis etc.
- 2c. Cultural.
- 2d. Serveis administratius, gremial, etc. (Casa Consistorial, gremi d'agricultors, etc.).
- 2f. Esportiu.
- 2f. Religiós, funerari, esglésies, cementiris.
- 2g. Serveis Tècnics, depuradores, dipòsits d'aigua, abocadors, etc.

En cas de no especificar-se l'ús o d'haver-hi varis usos possibles es podrà destinar a qualsevol dels esmentats.

Article 48.- Tipus i condicions d'edificació

1.- El tipus d'edificació serà aïllada o seguint l'estructura tipològica on s'inserti.

En el primer cas es desenvoluparan segons un Estudi de Detall, no limitant-se ni el volum edificable però, si que es limita l'alçada reguladora màxima a l'admesa en les edificacions de la zona, excepte en el cas de pistes esportives cobertes en que es podrà sobrepassar aquesta alçada. En els equipaments esportius es podran edificar els serveis que comporta l'equipament.

En el segon cas compliran la mateixa normativa que els edificis de caràcter privat de la resta de l'illa, i si hi ha diverses normatives en la mateixa illa s'aplicarà la més favorable de les zones contigües en façana.

Article 49.- Edificació en Plans Especials

1.- Els edificis destinats a equipaments en els Plans parcials, Plans Especials o Estudis de Detall es regiran per un dels dos casos anteriors, essent el planejament el que escolleixi el més indicat, completant els paràmetres edificatoris.

Article 50.- En sòl no urbanitzable

1.- Solament s'admeten els equipaments següents:

- a). Serveis tècnics, depuradores, abocadors, cremadors, etc.
- b). Turístics, refugis d'excursionisme d'ICONA, Ajuntament o Entitats de reconegut caire col·lectiu (Centres excursionistes, etc.).
- c). Parcs urbans.

2.- Serà necessari per a la construcció de nous equipaments d'aquest tipus, sol·licitar els permisos, concessions i demés autoritzacions de l'Organisme propietari i, o a cura, dels terrenys, seguint els tràmits legals de l'ordenació vigent.



3.- L'ús d'aquests equipaments serà públic o de caràcter general pel col·lectiu en cas d'entitats, sempre prèvia autorització de l'Ajuntament i/o de l'Organisme de cura dels terrenys.

4.- Les instal·lacions destinades a serveis tècnics (depuradores, cremadors, etc.), podran dimensionar-se per complir les seves finalitats específiques d'interès general.

Article 51.- Equipaments existents

1.- Els equipaments existents que no compleixin la normativa anterior no seran considerats fora d'ordenació, però no podran autoritzar-se qualsevol ampliació que superi la normativa anterior.

En cas de substitució de l'edificació, podrà tornar-se a repetir l'edifici actual però sense ampliacions.

Article 52.- Adquisició del sòl

1.- Els terrenys d'equipaments destinats en els Plans Parcials, Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació, seran de cessió obligatòria i gratuïta, i es compensaran per reparcel·lació entre tots els propietaris del sector en cas de Pla Parcial, o del polígon d'actuació en els Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació.

2.- Tots els terrenys assenyalats com equipaments en el Pla General podran ésser expropiats segons indica l'article 65.3 de la Llei del Sòl i el DL 1/1990, però es podrà mantenir la seva propietat privada mentre continuïn a la finalitat del tipus d'equipament indicat en el Pla.

3.- El propietari d'un terreny destinat a equipament en sòl urbà podrà demanar a l'Ajuntament l'autorització per construir un edifici d'acord amb el destí de l'equipament indicat en el Pla.



Capítol 4.- SISTEMA DE COMUNICACIONS

Article 53.- Identificació

- 1.- El sistema de comunicacions ve determinat per la xarxa primària, la secundària i la xarxa per a vianants. La seva identificació gràfica ve determinada per la clau 3.
- 2.- La xarxa primària és grafiada en els plànols corresponents a les carreteres actualment existents, les projectades en aquest Pla i els actuals camins rurals d'unió entre nuclis disseminats del Municipi.
- 3.- La xarxa secundària correspon al sòl no urbanitzable, els actuals camins rurals destinats primordialment a usos agrícoles, i en sòl urbà a la xarxa grafiada a l'escala 1:2.000, precisant les alineacions i rasants.
- 4.- En sòl urbanitzable s'indica la xarxa viària bàsica. El Pla Parcial corresponent desenvoluparà tot el sistema viari establint alineacions, rasants i altres característiques (voreres, aparcaments, arbres, vials, per a vianants, etc.), conservant però la xarxa bàsica.

Article 54.- Característiques i proteccions

- 1.- La zona de servitud i protecció de les carreteres serà la indicada a la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres.
- 2.- Les llicències a atorgar en els terrenys adjacents a les carreteres restaran subjectes a l'informe pre favorable de l'Organisme superior de que depengui la carretera.
- 3.- Els vials o camins en sòl no urbanitzable tindran com a mínim una amplada de 5 m (cinc metres), i la zona de protecció no edificable serà de 15 m. (quinze metres) de l'eix del vial o camí, medits horitzontalment. Les parets de tanca es separaran 5 m. de l'eix del vial o camí.

Article 55.- Subzona 3a. Estacionaments

- 1.- Els Plans Parcials, Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall preveuran la reserva d'espais per estacionaments de vehicles, al marge dels vials, amb una superfície mínima per plaça de 2'40 m. d'amplada per 5 m. de llargària, a part dels accessos per maniobres; aquest espai haurà d'ésser pavimentat.
- 2.- S'evitarà la formació de grans espais d'estacionament que produeixin buit excessiu, i es millorarà l'impacte visual amb la plantació d'arbres o talussos, i se'ls dotarà d'enllumenat públic.
- 3.- Es prohibeix la reparació de vehicles o la seva neteja en els espais d'estacionament.



Article 56.- Previsions

1.- La concessió de llicències d'edificació restarà condicionada al compliment de les previsions següents d'aparcament interior de la parcel·la a construir, o en terrenys de la mateixa propietat, prèvia inscripció, com a finca indivisible, en el Registre de la Propietat, junt amb la parcel·la a construir, a raó de 20 m² per cada lloc, inclosos els accessos:

- 1). Edificis d'habitatges plurifamiliars: un aparcament per habitatge.
- 2). Edificis d'oficines i comerços: un aparcament per cada 120 m² construïts
- 3). Hotels de 4 i 5 estrelles: un aparcament per cada dues habitacions.
- 4). Hotels de 2 i 3 estrelles: un aparcament per cada quatre habitacions.
- 5). Clínicas i hospitals: estacionament a l'aire lliure a raó d'un per cada tres habitacions destinades a malalts, més una per cada cinc empleats o personal del servei de l'hospital o clínica.

Article 57.- Subzona 3b. Protecció de torrents

1.- Els llits de torrents i les riberes, són de circulació pública i estan subjectes a la jurisdicció de la Junta d'Aigües.

2.- Les edificacions es separaran 5 m. a cada banda del torrent, a partir de la línia de màxima avinguda.

3.- Els usos admesos en aquestes zones de protecció són els esportius i els recreatius en general, sense perjudici de la normativa o legislació aplicable en cada cas.

4.- Es prohibeix la modificació de les característiques naturals dels torrents i de les seves riberes, tant pel que fa a la topografia, als moviments de terres com a la vegetació natural. S'exceptuen les obres públiques necessàries per protegir avingudes o la creació de nous ponts, passos, etc.

5.- Resta prohibit l'abocament als torrents de deixalles sòlides o líquides contaminants. Les xarxes de clavegueres s'hauran de dotar d'estacions depuradores abans d'abocar als torrents.

6.- Resta prohibit qualsevol tipus de construcció.

Article 58.- Protecció de costes

1.- Les riberes del mar són de circulació i ús públic, i estan subjectes a la jurisdicció de la Prefectura de Costes, dependent del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme.

2.- Les edificacions es separaran 20 m. de la línia marítim terrestre en el cas de sòls classificats com urbans, i 100 m. en la resta de classificacions.

3.- S'estarà al dispostat en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i al seu Reglament (Reial Decret 1471/1989, d'1 de desembre).



TÍTOL III

TIPUS D' ORDENACIÓ

Capítol 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 59.- Exigències mínimes dels habitatges

1.- Tots els habitatges que es projectin en el Municipi, hauran d'acomplir amb les condicions mínimes que exigeix el Decret 346/83 i la Llei 24/92 de 29 de novembre.

Article 60.- Parcel·la

1.- Es defineix com a parcel·la una fracció de sòl urbà edificable. El tenir la superfície establerta com a mínima en aquestes Normes es condició necessària per a poder-se edificar. S'exceptuen d'aquesta condició les parcel·les de mides inferiors resultants de documents públics realitzats abans de l'aprovació d'aquest Pla.

2.- Les parcel·les seran edificables quan compleixin les condicions legals de solar, segons la Llei del Sòl vigent i el Decret Legislatiu 1/1990, o es garanteixi l'execució de la pavimentació i els serveis segons l'article 40 del Reglament de Gestió Urbanística i l'article 120 del DL 1/1990.

Article 61.- Edificabilitat neta i bruta o sectorial

1.- Edificabilitat neta és el coeficient, que multiplicat per la superfície de la parcel·la, dóna la superfície de sostre total que s'hi permet construir; dintre d'aquesta edificabilitat total no s'inclouen les plantes soterrades que es puguin autoritzar, però sí que s'inclouen els cossos volats tancats.

Els cossos volats tancats lateralment, entre pilars, així com els porxos, compten amb la totalitat de la seva superfície. També comptarà com edificat la part dels semisoterranis que sobresurtin 1'50 m. per sobre del terreny.

2.- Edificabilitat bruta o sectorial en els sectors de sòl urbanitzable és el coeficient, que multiplicat per tota la superfície del sector dóna la superfície de sostre total que s'hi permet edificar.

Article 62.- Planta baixa i planta soterrani

1.- S'anomenarà planta baixa a la que té el seu paviment dintre de la faixa formada per les cotes +/- 60 cms., agafant com a punt 0 la rasant del vial en el punt mig de cada façana, en el cas d'ordenació continua, i respecte al centre de gravetat de l'edifici en ordenació aïllada.

Serà semisoterrada si té el paviment per sota de -60 cms. i/o el sostre per sota de + 1'50 m. del punt 0 indicat anteriorment.

Si el paviment es troba per damunt de + 60 cms. del punt 0, s'anomenarà planta pis. Si la parcel·la és entre dos vials oposats, regirà la norma anterior per a cada carrer, arribant la zona d'influència de cadascun fins el punt mig de la parcel·la. Si la parcel·la dóna a dos carrers formant un xamfrà, la norma anterior regirà pels dos carrers indistintament.



2.- S'anomena soterrani a tota planta per sota de la definida com a planta baixa i que no sigui semisoterrani.

3.- En el tipus d'ordenació aïllada s'anomena soterrani a tota planta soterrada total o parcialment, que tingui el sostre a menys d'un metre i mig per damunt del nivell natural del terreny, en tots els seus punts. La part de planta que sobresurti d'aquesta alçada serà considerada com a planta baixa o semisoterrada.

4.- En el soterrani no és permès l'ús d'habitatge.

5.- No és permès fer semisoterranis en la zona de casc antic. Subzona 4.

6.- En el cas de que en l'ordenació en alineació de vials, i degut a la pendent del terreny, si el soterrani o semisoterrani no estigués enterrat totalment, i tingués una o varies façanes descobertes, no es permetrà que l'alçada total de la façana posterior o mitgera vista ultrapassi del 2'80 m. més que l'alçada reguladora màxima, sigui o no utilitzat el soterrani.

7.- L'alçada mínima (llum) de les plantes de soterranis serà de 2'20 m., i la màxima de 2'60 m.

Article 63.- Elements tècnics

1.- En tots els edificis plurifamiliars s'haurà de preveure una única antena de TV col·lectiva.

2.- Podran disposar-se instal·lacions de captació de l'energia solar en llocs poc visibles, i en cas de situar-se en coberta es farà de manera que restin perfectament integrats. En la zona de casc antic es prohibeix el situar els plafons a la coberta, com a elements independents, admetent-se quan els mateixos plafons conformin la coberta, no augmentant però les pendents establertes en aquestes Normes.

Article 64.- Cossos volats

1.- Els sòcols podran sortir un màxim de 5 cm. en tota la longitud de façana.

2.- Els ràfecs i cornises, per sobre del nivell de planta baixa, podran tenir una volada màxima de 1/10 del carrer disposant-se però d'acord amb la tipologia edificable i la seva tradició local.

Article 65.- Ventilacions

1.- Les mides mínimes són les que determina el Decret 346/83.

2.- Per ventilar les cuines caldrà un pati mínim de 5 m², on es pugui inscriure un cercle de 2 m. de diàmetre.

3.- Tots els patis podran mancomunarse entre finques veïnes per mitjà d'escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat, però sense admetre cap disminució de superfície pe terrasses, safareig, etc.

4.- L'alçada del pati es comptarà des de la planta més baixa, amb habitatges que hi ventilin, fins a l'alçada mitja de les parets que el tanquin total o parcialment. El paviment del pati estarà com a màxim a 60 cms. per damunt del paviment de l'habitatge a ventilar.



- 5.- Podrà cobrir-se el pati amb claraboies, deixant una superfície mínima de ventilació, al voltant del seu perímetre, de la mateixa superfície del pati.
- 6.- Els pous de ventilació s'exigeixen per a la ventilació de banys, que no ventilin ni a façana ni a cap pati interior de llum. Les dimensions mínimes seran de 60 * 60 cms.
- 7.- Els pous de ventilació també es poden mancomunar, com els patis de llum.
- 8.- Les condicions de mides, d'alçada i cobriment dels pous de ventilació són les mateixes que les dels patis de llum.
- 9.- S'admet que els banys ventilin per xemeneies de ventilació estàtica, tipus Shunt.

Article 66.- Patis de llum exteriors

- 1.- Són aquells que en alguna de les seves cares són oberts a espais lliures, a vials o a patis interiors d'illa.

Article 67.- Edificis fora d'ordenació

- 1.- Els edificis, que segons la zonificació d'aquest Pla, no s'adaptin a les normes corresponents, no seran declarats fora d'ordenació. Podent fer obres de consolidació i millora.
- 2.- Les afectacions de vials, i sistemes d'espais lliures o equipaments, suposaran la qualificació de l'edifici com a fora d'ordenació, i no podran fer-se més obres que les de manteniment i consolidació, però no qualsevol d'altres de reforma, canvi d'ús, millora, etc., a menys que es proposi eliminar la zona afectada.

Article 68.- Regulació de parcel·les

- 1.- Quan un dels angles formats per la línia d'edificació i la mitgera sigui superior a 120 graus, serà obligatòria la regularització de les parcel·les contigües, segons l'establert en els articles 117 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 69.- Protecció d'elements arbrats i paisatge. Moviment de terres

- 1.- A les urbanitzacions, o a on els plànols d'aquest Pla dibuixa masses arbòries, no es podran fer moviments de terres (desmunts i/o terraplens), en una superfície superior al 30 % de la parcel·la.
- 2.- Els desmunts i terraplens no podran ésser superiors a 1'50 m. del terreny natural, mesurats en tots els seus punts. Estan subjectes a llicència tots els moviments de terres i tala d'arbres.
- 3.- Es respectaran les normes de talussos indicades en l'article corresponent a l'alçada de les tanques i murs de contenció.
- 4.- Per damunt del coronament d'aquest murs de tanques, es podrà terraplenar formant un angle de 30 graus.



5.- El volum de terres que sobresurtin més de 2'00 m. del nivell natural del terreny comptarà com a volum edificat, i per tant, a disminuir del total autoritzat per a l'edificació. Els desmunts de terres no compten en sentit contrari, i el nivell final serà l'origen de mesura de l'alçada màxima.

6.- Les tales d'arbres es limitaran a l'espai ocupat per l'edificació, incloent elements auxiliars (garatges, coberts, etc.) i piscines, augmentat per una faixa d'1'50 m. al voltant de l'edificació principal. Es necessària llicència municipal expressa o inclosa amb la de les obres, en aquest últim cas s'ajustarà plànol dels arbres que es pretén talar.

7.- En les zones que per el moviment de terres s'hagin de tallar més arbres, que els que resultarien de aplicació de l'apartat anterior, es replantarà aquest excés amb el mateix tipus que els talats.

Article 70.- Alçada interior lliure

1.- L'alçada interior lliure dels habitatges no serà inferior a 2'50 m., exceptuant les dependències auxiliars com són banys, despenses, etc., amb una alçada mínima de 2'20 m.

Article 71.- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1.- A cada zona s'indicarà el nombre de plantes i alçada reguladora màxima admeses.

2.- L'alçada reguladora es mesurarà de la següent manera:

a). En la zona de casc antic i tipologia d'habitatges entre mitgeres, l'alçada reguladora es mesurarà de la cota del nivell del punt mig de la façana, fins el pla de coberta. Per damunt d'aquesta alçada reguladora màxima només s'admetrà la construcció de les monteies per realitzar les pendents de la coberta que permeten aquestes normes. En cas d'un immoble que doni a dos carrers o que faci xamfrà es prendrà l'alçada reguladora en el punt mig de cada carrer, predominant l'alçada reguladora de cada carrer fins el punt mig del solar en el primer cas, i predominant l'alçada del carrer més ample fins 12 m. en el segon cas. Si en un xamfrà els dos carrers que el formen tenen la mateixa amplada, predominarà l'alçada reguladora més elevada fins 12 m. de profunditat.

b). En la zona de casc antic en cap cas, i degut al desnivell del terreny, es permet per sota del punt a partir del qual es pren l'alçada reguladora, un parament vist fins al nivell natural del terreny superior a 2'80 m. En cas de que la pendent fos molt forta, i la distància que restés fins al nivell natural dels terrenys fos superior a 2'80 m., s'hauria de baixar tot l'immoble fins aconseguir aquesta cota.

c). En la zona de tipologia d'habitatges entre mitgeres, l'alçada reguladora es mesurarà en el centre de cada habitatge, des de la rasant del vial a que dona front, en aquest punt, fins el pla de coberta. Per damunt d'aquesta alçada reguladora màxima només s'admetrà la constitució de les monteies per realitzar les pendents de la coberta que permeten aquestes Normes, així com les lluerns permeses en aquesta zona.

d). En les zones d'edificació aïllada, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes, es comptaran a partir del terreny natural en el centre de gravetat de l'edifici. En el cas de realitzar-se desmunts de terres, l'origen de l'alçada i nombre de plantes serà el perfil del terreny modificat.

Article 72.- Mitgeres

1.- Les mitgeres que quedin al descobert per motius de diferència d'alçada reguladora màxima (en la tipologia de vivendes entre mitgeres), es tractaran com a façanes.

2.- Les mitgeres que no siguin permanents, s'hauran d'arrebossar i pintar, com acabat mínim.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 72 bis.- Parcel·les de superfície inferior a la mínima

- 1.- Les parcel·les que per les seves característiques, no puguin acomplir la normativa, però no obstant siguin edificables, seran objecte d'un Estudi de Detall. Aquest article serà d'aplicació únicament en el sòl urbà.
- 2.- Les parcel·les reduïdes en llur superfície per actuacions d'aquest Pla, seran objectes d'aplicació del paràgraf anterior.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Capítol 2.- FIGURES DE PLANEJAMENT EN SOL URBÀ

Article 73.- Desenvolupament en figures de planejament inferior

1.- En sòl urbà són previstes les figures de planejament que determinaran les condicions d'edificació subjectes a les d'edificabilitat i altres normes o criteris fixats per aquest Pla General. Les dites figures de planejament inferior en sòl urbà s'exposen seguidament:

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 1 "CAN RODON"

Localització: Illa limitada per la Riera de Cabrera, peu de l'Església, Ajuntament i Avda. Pare Jaume Català.

Superfícies:	Qualificació:	Zona 5
Total sector:	1'80625 Ha.	
Espais lliures:	2.950 m2	Edificabilitat bruta:
Equipaments:	600 m2	0'033 m2st/m2s
Densitat:	2'768 Habitatge/Ha	Usos: Residencial
Habitatges:	50 unitats	
Sistema d'actuació:	Compensació	

Altres determinacions:

a). Les condicions d'edificació seran les determinades en l'aprovació definitiva feta l'any 1986, i en la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de 7.7.1989 (nombre d'ordre 34.8 de l'annex corresponent).

b). Conseqüent amb l'anterior quan es presenti la proposta d'ordenació es decidirà el disseny i l'edificabilitat, no obstant això, a la fi de conservar la visual de l'Església i l'Ajuntament, no es podrà edificar la zona compresa dintre els dos eixos fixats per l'Avinguda Pare J. Català - Església i Església - Ajuntament.

c). Realització de la urbanització i cessions dels espais públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 2 "CAN LLORELL"

Localització:

Àmbit limitat per la Riera de Cabrera, l'U.P.4 "Mas Terrillo", Torrent dels Vinyals i la Urbanització Domènec.

Superfícies

Qualificació: Zona 7.4

Total sector: 3'30 Ha.

Espais Lliures: 3.300 m²

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 1.650 m²‰

0'375 m²st/m²s

Densitat: 9'39 Habitg./Ha

Usos: Residencial.

Habitatges: 31 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

- a). Es preveurà un accés en tot, part o puntual frontis de la finca amb la Riera de Cabrera.
- b). Es preveurà un altre accés pel carrer Domènec que dona entrada a la urbanització del mateix nom.
- c). Realització de la parcel·lació, urbanització i cessió d'espais públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 2 "SANT JOAN DE MUNT"

Localització:

Compren tot l'àmbit de la tradicional urbanització de Sant Joan de Munt.

Superfícies: Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 6'290 Ha.

Espais Lliures: 4.500 m2 Edificabilitat bruta:

Equipaments: 0'27 m2st/m2s

Densitat: 6'677 Habtg/Ha Usos: Residencial.

Habitatges: 42 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Obtenir i cedir els espais lliures públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 3 "PINEDA"

Localització:

Compren la dita urbanització, ampliada al llarg del Camí d'Agell fins el Cementiri.

Superfícies: Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 10'844 Ha.

Espais Lliures: 7.945 m² Edificabilitat bruta:

Equipaments: 3.055 m² 0'159 m²st/m²s

Densitat: 3'965 Habtg/Ha. Usos: Residencial

Habitatges: 43 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Desenvolupament la part de nova creació amb la parcel·lació, cessió dels espais lliures públics i d'equipaments, i realitzar l'obra urbanitzadora.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 4 "VILARDAGA"

Localització:

L'àmbit de la dita urbanització, al Sud del Camí d'Agell.

Superfícies: Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 5'130 Ha.

Espais Lliures: 4.850 m² Edificabilitat bruta:

Equipaments: 0'18 m²st/m²s.

Densitat: 4'480 Habtg/Ha. Usos: Residencial.

Habitatges: 23 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Realitzar la urbanització i obtenir i cedir els espais lliures públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 6 "SANT SEBASTIÀ"

Localització:

Compren tota la urbanització de Sant Sebastià, a excepció dels terrenys situats a l'Est del carrer de Can Miracle i que arriba fins l'U.N.P.1.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 19'330 Ha.

Espais Lliures: 11.300 m2

Edificabilitat bruta:

Equipaments:

0'105 m2st/m2s.

Densitat: 2'638 Habtg/Ha.

Usos: Residencial.

Habitatges: 51 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Realització de l'obra urbanitzadora, obtenció i cessió dels espais lliures públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 7 "CAN CARBONELL"

Localització:

S'exten a la totalitat de la urbanització Carbonell, ampliada fins al petit torrent situat al Sud.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 3'260 Ha.

Espais Lliures: 10.200 m²

Edificabilitat bruta:

Equipaments:

0'11 m²st/m²s.

Densitat: 3'37 Habtg/Ha.

Usos: Residencial.

Habitatges: 11 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Acabament de la urbanització i cessió dels espais lliures.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 8 "CAN POU"

Localització:

L'àmbit es limita al SO. pel Terme Municipal amb Vilassar de Mar; al NO. pel límit de l'antic Pla Parcial conjunt Vilassar-Cabrera, torrent Vinyals i zona esportiva privada, i al NE. pel carrer Montcabrer, afegint els edificis construïts.

Superfícies: Qualificació: Varies.

Total sector: 13'089 Ha.

Espais Lliures: 8.700 m² Edificabilitat bruta:

Equipaments: 0'56 m²st/m²s.

Densitat: 36 Habtg/Ha. Usos: Residencial.

Habitatges: 470 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Acabament de la urbanització i cessió dels espais lliures.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 9 "INDÚSTRIA"

Localització:

Tota la zona industrial limitada per la Riera d'Argentona, accés a Mataró de l'autopista A-19, i la nova variant de Mataró.

Superfícies: Qualificació: Zona 10

Total sector: 27'692 Ha.

Espais Lliures: 1.414 m2 Edificabilitat bruta:

Equipaments: 0'7 m2st/m2s.

Densitat: Usos: Industrial Jardí.

Habitatges: unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Acabament de la urbanització, cessió d'espais lliures públics i sistemes.

Aprovació definitiva:

Sessió:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 10 "LA PEDRERA"

Localització:

Terrenys compresos entre les U.A.2 i U.A.3, per sobre de la pedrera.

Superfícies: Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 1'070 Ha.

Espais Lliures: Edificabilitat bruta:

Equipaments: 0'15 m²st/m²s.

Densitat: 3'738 Habtg/Ha. Usos: Residencial.

Habitatges: 4 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Realització de la urbanització, especialment la connexió entre les UA.2 i UA.3; parcel·lació i cessió d'espais lliures.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ 11 "JOVER"

Localització:

L'àmbit es limita pel sòl urbà de "Can Jover", el sòl urbanitzable no programat de la mateixa finca i el torrent de Ca l'Ignasi.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.3

Total sector: 1'31 Ha.

Espais Lliures: 1.900 m²

Edificabilitat bruta:

Equipaments:

0'206 m²st/m²s.

Densitat: 6'87 Habtg/Ha.

Usos: Residencial.

Habitatges: 9 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Realització de la urbanització, parcel·lació i cessió dels espais públics i sistemes.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

UNITAT D'ACTUACIÓ C

Localització:

Terrenys fronterers amb la Riera de Cabrera, i limitats per la urbanització La Guardiola i la Zona Esportiva Municipal.

Superfícies: Qualificació: Zona 7.2

Total sector: 1'60 Ha.

Espais Lliures: 1.400 m² Edificabilitat bruta:

Equipaments: -- 0'5625 m²st/m²s.

Densitat: 28 Habtg/Ha. Usos: Residencial.

Habitatges: 45 unitats

Sistema d'actuació: Compensació.

Altres determinacions:

a). Realització de la urbanització, parcel·lació i cessió d'espais públics.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



TÍTOL IV

RÈGIM DE ZONES

Zona 4.- CASC ANTIC

Article 75.- Definició i tipus d'ordenació

1.- Correspon a les zones de casc antic de la població, on les edificacions formen una unitat continua, construint-se cada edifici entre mitgeres, coincidint l'alineació de façana amb l'alineació de vial o espai públic.

Article 76.- Condicions de l'edificació

1.- L'ocupació total de l'amplada de la parcel·la és obligada per a la primera crugia que dona a façana. No es podrà separar l'edificació de la mitgera veïna. Les parets mitgeres que quedin al descobert hauran d'acabar-se amb material de façana.

Article 77.- Façana mínima

1.- La longitud de façana mínima serà de 7m. S'exceptuaran d'aquesta norma els solars en que sigui possible materialment arribar a la mida, i aquells que a l'entrada en vigor del Pla estiguin registrats com unitats independents.

2.- Per habitatges unifamiliars l'amplada mínima serà de 4'50 m.

Article 78.- Profunditat edificable

1.- No es limita la profunditat edificable i l'ocupació màxima en planta podria ésser del 100% en el cas de planta baixa. Per a la resta de plantes serà del 60%.

2.- Si la profunditat edificable, aplicant el paràgraf anterior, fos inferior a 12 m. es podrà admetre aquesta mida com profunditat edificable, sempre respectant les mínimes dimensions dels patis de llum exteriors.

3.- Quan no es pugui inscriure un cercle de 8 m. de diàmetre del pati d'illa, aquesta serà totalment edificable.

Article 79.- Ventilació

1.- Es permetran patis de llum interiors a la planta de l'immoble segons els articles corresponents.

2.- Si a la façana posterior ventilen sales d'estar, menjadors o dormitoris, les obertures estaran a una distància mínima de 3 m. del veí en cas de que aquest veí pugui construir fins l'alçada de l'obertura tapant vistes. En cas contrari aquesta distància es podrà reduir a 2 m.



3.- Si el que ventila a la façana posterior són altres peces que les esmentades en el paràgraf anterior, la distància mínima serà de 2 m.

4.- Únicament es permet de ventilar per mitjà de Shunt per als banys.

Article 80.- Alineacions

1.- Es conservaran les alineacions actuals, excepte les que s'indiquen gràficament en els plànols.

Article 81.- Alçada i nombre de plantes

1.- L'alçada reguladora serà de 9'50 m., corresponent a la planta baixa i dues plantes. En carrer d'amplada inferior a 6'50 m. l'alçada reguladora serà de 6'50 m., corresponent a planta baixa i una planta pis.

2.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresol.

3.- No es permet l'aprofitament com a zona habitable de l'espai de sota coberta.

4.- L'alçada mínima entre forjats serà de 2'50 m. lliures.

Article 82.- Cobertes

1.- Les pendents seran inferiors al 30 %. El material de coberta serà de teula vermella o colors ocres. Quedant prohibits materials com el fibrociment, llosa, pissarra, etc. o altres que desentonin estèticament del conjunt edificat.

2.- S'admet la coberta amb terrat, de la totalitat o part de la superfície de l'edifici. L'alçada de la barana serà com a màxim d'1 m.

3.- Les cobertes seran a una o dues vessants. En cap cas es permetrà que per disposició de les cobertes es formin paraments de parets verticals per sobre de l'alçada reguladora màxima, a excepció feta de les monteies necessàries per fer el carener.

4.- No es permet la realització de lluernes ni la instal·lació de finestres en el mateix parament del teulat.

5.- Les cobertes d'una sola vessant seran admeses quan quedin dintre del diedre format per la coberta màxima a dues vessants.

6.- L'espai sota coberta no serà utilitzat com habitable, però, si per ubicar serveis de l'edifici (dipòsits d'aigua, etc.).

7.- Per sobre de la coberta es permet ubicar parallamps, xemeneies i antenes de TV (obligatòria de tipus col·lectiu per a edificis plurifamiliars).

8.- En cas de coberta amb terrat, s'admetrà ubicar la caixa d'escala i un petit addícol auxiliar per dipòsits i safareig, de superfície màxima de 6 m². L'alçada total màxima serà de 2'50 m., i s'ubicarà a una distància de 3 m. de la façana de carrer, com a mínim.



Article 83.- Elements sortits de façana

- 1.- No es permeten els cossos tancats (tribunes).
- 2.- Es permet la sortida de balcons fins a 1/10 de l'amplada del carrer, i com a màxim 90 cms.. En tots els casos la sortida serà inferior en 20 cms a l'amplada de la voravia.
- 3.- En els carrers inferiors a 6 m. d'amplada, es prohibeixen els cossos sortints (balcons, tribunes, etc.).
- 4.- La longitud total dels cossos sortints serà de la meitat de la façana, i cada un d'ells no podrà superar el 3'60 m.
- 5.- Les baranes dels terrats s'hauran de col·locar en el mateix pla de la façana. Els volats de ràfecs tindran una volada màxima de 45 cms.

Article 84.- Usos

- 1.- Es permet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, comerç, activitats de restauració (hotels, restaurants, etc.), i activitats industrials en les categories 1a. i 2a., situacions A i B. Els usos públics admesos són: residencial, espectacles en locals tancats, sales de reunió, religió, cultural i benèfic sanitari (únicament consultori o dispensari).
- 2.- Per a la concessió hauran d'estudiar-se les circumstàncies de caràcter circulatori, molèsties, perills, etc. que puguin aconsellar restriccions parcials o totals de la instal·lació i/o obertura, tant amb edificis de nova planta com existents.

Article 85.- Composició estètica

- 1.- Les noves construccions s'ajustaran en la seva composició estètica a la tradicional del conjunt o veïnat on s'ubiquin. La composició de façana seguirà les regles tradicionals (façanes planes, predomini del ple sobre el buit, dimensions d'obertures, tipus vertical, etc.). L'Arquitecte Municipal podrà informar que el projecte s'adapti al conjunt, indicant les modificacions o criteris a introduir per a tal fi. En cas de discrepància es sol·licitarà, prèviament a resoldre la llicència, l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Article 86.- Aparcaments

- 1.- Es obligatori preveure una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a excepció de les unifamiliars i bifamiliars. Les dimensions mínimes seran de 2'20 m. per 4'50 m.



Zona 5.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Article 87.- Definició i tipus d'ordenació

1.- Correspon a la zona definida per edificis plurifamiliars d'habitatges (blocs), aïllats i voltats de jardí privat per a ús col·lectiu.

Article 88.- Condicions d'edificació

- 1.- L'edificabilitat neta per parcel·lació és de l'1'3 m²st/m²s.
- 2.- La parcel·la mínima és de 350 m²
- 3.- L'ocupació màxima en planta és del 45%.
- 4.- La longitud mínima de façana és de 15 m.
- 5.- La densitat màxima és de 100 habitatges /Ha. de parcel·la neta.

Article 89.- Alçada i nombre de plantes

1.- L'alçada reguladora màxima és de 9'50 m., corresponent a planta baixa més dues plantes.

Article 90.- Separacions i alineacions de termes

- 1.- L'edifici serà aïllat i la distància entre aquest i l'alineació de façana serà igual o superior a la diferència entre l'alçada de l'edifici i l'amplada del carrer, i com a mínim de 3 m.
- 2.- La separació corresponent a altres termes serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edifici, amb un mínim de 3 m.

Article 91.- Edificacions auxiliars

1.- Els edificis auxiliars compliran les mateixes condicions de separacions que el principal. La superfície edificada i l'ocupació computaran com l'edificació principal, considerant-los dintre dels paràmetres definits a l'article 88.

Article 92.- Cobertes

1.- Les cobertes podran ésser planes o amb vessants. No podrà destinar-se l'espai sota coberta a un ús d'habitatge, i s'acomplirà amb l'establert a l'article 82.

Article 93.- Elements sortints del pla de façana

- 1.- S'admeten cossos sortints del pla de façana (balcons, tribunes, etc).
- 2.- Aquests elements no podran volar dintre dels espais de separacions mínimes establertes en l'article 90.
- 3.- Els voladissos (balcons) no tindran límit de sortida ni de longitud. Si són emprats per dues o més façanes i coberts, la seva superfície comptarà com a tancada, i per tant, dintre del còmput d'edificable; si únicament són coberts comptarà com superfície edificada en el 50%.
- 4.- La longitud màxima de les tribunes no superarà la tercera part de la longitud de la façana on estiguin ocupades. La superfície d'aquestes tribunes comptarà dintre de l'edificabilitat total.



Article 94.- Usos

1.- Es permetran els següents usos:

- Habitatge unifamiliar (individual o conjunts adossats, superposats, etc.) i plurifamiliar.
- Activitats de restauració (hotels, etc.).
- Activitats industrials en categoria 1a i 2a, situacions A i B, sols en habitatges unifamiliars.
- Activitats comercials, serveis professionals, oficines.
- Garatges particulars d'ús individual o col·lectiu.
- Usos públics, excepte d'espectacles, i del benèfic-sanitari únicament els consultoris i dispensaris. Per a l'autorització d'aquests es complirà el determinat en l'article 84.2.

2.- Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa assegurant-els-hi un ús privatiu del jardí, amb un màxim del 10 % de la superfície de la parcel·la i inferior a 50 m²

Article 95.- Aparcaments

1.- Es obligatori preveure una plaça d'aparcament, tancat o sota porxo, per a cada habitatge. La dimensió mínima d'aparcament serà de 2'20 m. * 4'50 m.

Article 96.- Espais lliures

1.- Els espais lliures entre edificacions i entre l'immoble i l'alineació del carrer seran habilitats per a jardí i zones d'esbarjo privat, segons l'article 94.2, o d'ús comunitari. S'hi podran instal·lar piscines, pistes de tennis, etc.; els elements tipus frontons hauran de separar-se dels termes les distàncies indicades per a l'edifici principal.

Article 97.- Tancament del jardí

1.- L'espai lliure que dona al jardí es podrà cloure amb una tanca de 40 cms. d'alçada màxima amb obra, i la resta fins a 1'60 m. amb jardineria o filat metàl·lic.

Aquestes alçades màximes s'aplicaran a tot el llarg de la tanca, formant un pla paral·lel al terreny natural. En cas de forta pendent, del carrer o terme veí, s'admetrà l'esglaonament de la tanca, amb un màxim d'alçada de 80 cms. en tots els seus punts.

2.- Per a realitzar el portal d'entrada podran superar-se amb elements d'obra les alçades anteriors, amb un màxim de 3 m. totals i una longitud del 20 % de la façana de la parcel·la.



Zona 6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA

Article 98.- Definició i tipus

- 1.- Correspon a edificis de residència unifamiliar, situats dintre del casc urbà de la població, que per la seva generació no ha estat ni serà una actuació global del tipus de ciutat jardí amb planejament parcial.
- 2.- Les edificacions seran aïllades.

Article 99.- Condicions de l'edificació

- 1.- L'edificabilitat neta serà de 0'60 m²st/m²s.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 250 m²
- 3.- L'ocupació màxima és del 30 %.
- 4.- La longitud de façana mínima serà de 12 m.
- 5.- La densitat màxima serà de 40 habtg/Ha.

Article 100.- Alçada i nombre de plantes

- 1.- L'alçada reguladora màxima serà de 6'50 m., corresponent a la planta baixa més un pis.
- 2.- Sense sobrepassar l'alçada reguladora màxima es podrà fer habitable l'espai sota coberta, comptant aquesta superfície edificada a incloure en el còmput global. Com a màxim es podrà utilitzar el 30% de la superfície de la planta.
- 3.- Per damunt de l'alçada reguladora màxima sols es permetrà la coberta. En el cas d'aprofitar el sota coberta no podrà haver-hi cap paret vertical per sobre de l'alçada reguladora, excepte les necessàries per formar el carener.

Article 101.- Cobertes.

- 1.- Les pendents seran compreses entre el 25 i el 30%. El material de coberta serà de teula vermella o colors ocres. Quedant prohibits materials com el fibrociment, llosa de pissarra, etc., o altres que desentonin del conjunt edificat. S'admet la coberta amb terrat en la totalitat o part de la superfície de l'edifici.
- 2.- En cap cas es permetrà que per disposició de les cobertes es formin paraments de parets verticals per sobre de l'alçada reguladora màxima, a excepció feta de les monteies necessàries per fer el carener.
- 3.- Per obra de la coberta es permetrà ubicar parallamps, xemeneies, antenes TV. Les construccions de dipòsits restaran dintre de la coberta. En cas de cobertes planes s'admetrà ubicar la caixa d'escala i un petit addícol de dipòsits o safareig de superfície màxima 6 m², i alçada total de 2'50 m.

Article 102.- Separacions a termes

- 1.- La separació de l'edificació als termes serà com a mínim de: a alineació de façana 3 m. als altres termes 2m.



Article 103.- Elements sortints

- 1.- Els cossos sortints, volats, balcons, tribunes, etc., no podran envair les separacions anteriors.
- 2.- Els voladissos de ràfecs, remats, etc, tindran una volada màxima de 60 cm. dintre de l'espai de les separacions abans esmentades quan les cobertes siguin amb pendent; en el cas de cobertes planes de volada tindrà un màxim de 45 cms.

Article 104.- Edificacions auxiliars

1.- Es permet la construcció d'edificis auxiliars destinats a safareig, garatge, etc., amb les següents condicions d'edificació:

- a). Ocupació màxima: 5% de la parcel·la.
- b). Alçada màxima: 3'50 m.
- c). Coberta: no accessible a menys de trobar-se a una cota de nivell +1m. del terreny natural.

2.- Aquestes construccions es podran adossar a mitgeres amb una longitud màxima del 20% del terme a on s'adossin. En tots els casos es retiraran 3 m. més de l'edifici principal de l'alineació de façana.

3.- Podran edificar-se a menor distància de l'alineació assenyalada en el paràgraf anterior i inclòs a línia de carrer quan quedin totalment enterrats en el nivell del terreny actual.

4.- Els elements auxiliars adossats a l'edifici com escales terrasses, pèrgoles, murets, barbacoes, etc. que sobresurtin més d'1 m. del terreny actual no podrà envair les faixes de separació del paràgraf 1.

5.- Els moviments de terres per anivellacions i terraplens hauran d'ajustar-se a l'article 69 d'aquestes normes.

6.- Els frontons se separaran les mateixes distàncies que l'edifici principal, i no podran superar en alçada un pla a 45° des del nivell del terreny natural del terme veí. En cap cas superaran l'alçada reguladora.

Article 105.- Usos

1.- Es permet l'habitatge unifamiliar.

Altres usos admesos són:

- Activitats de restauració (hotels, restaurants, etc)
- Activitats industrials de categoria 1a i 2a, situacions A i B.
- Activitats comercials, serveis professionals, oficines, etc.
- Garatges individuals.
- Usos públics, excepte d'espectacles, i el benèfic-sanitari sols en la seva modalitat de dispensari o consultori.

Per a la seva autorització es complirà l'establert en l'article 84.2.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 106.- Aparcaments

1.- Serà obligada la construcció d'una plaça d'aparcament cobert per habitatges inferiors a 150 m2, i dues places en els demés casos.

Article 107.- Espais lliures

1.- Els espais lliures entre edificacions i entre edificis i límits de parcel·la seran habilitats per jardins i zones d'esbarjo.

Article 108.- Tancament del jardí

1.- Es d'aplicació l'assenyalat en l'article 97.



Zona 7.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Article 109.- Definició i tipus

1.- Correspon a edificis de residència unifamiliar agrupats en mitgeres formant-hi conjunts arquitectònics. La part no ocupada per l'edificació es destinarà a jardí privat de cada habitatge. Es permetrà agrupar una part d'aquest jardí privat, de cada habitatge, per formar una zona comunitària d'ús exclusiu dels habitants del conjunt.

2.- Els conjunts arquitectònics seran aïllats i envoltats d'espais lliures. La composició dels conjunts i agrupacions és lliure, en tant compleixin les condicions següents:

Els tipus de propietat dels habitatges serà vertical, per tant, no es podran superposar les plantes de dos o més habitatges diferents.

Els habitatges del conjunt es podran construir en règim de comunitat de propietaris per a la gestió dels espais comuns, els quals podran tenir el títol de propietat en règim proindivís

Article 110.- Condicions d'edificació

a). L'edificabilitat neta serà de:

Intensitat

1	1'00 m ² st/m ² s.
2	0'80 m ² st/m ² s.
3	0'60 m ² st/m ² s.
4	0'50 m ² st/m ² s.

b). La parcel·la mínima serà de:

Intensitat

1	160 m ² .
2	250 m ² .
3	400 m ² .
4	800 m ² .

Les intensitats 2 i 3 podran reduir la seva parcel·la mínima a 160 m², la resta, fins la superfície assenyalada, s'integrarà en l'espai comunitari, d'acord amb l'establert en l'article 109. Per la intensitat 4 la reducció tindrà el límit dels 300 m², la resta, fins els 800 m², s'integrarà en l'espai comunitari, d'acord amb l'establert en l'article 109.

c). L'ocupació màxima serà de:

Intensitat

1	50 %
2	40 %
3	30 %
4	25 %



Ajuntament de Cabrera de Mar

d). La longitud de façana mínima serà de:

Intensitat

1	6 m
2	6 m
3	6 m
4	15 m

e). La densitat màxima neta serà de:

Intensitat

1	60 Habt/Ha.
2	40 Habt/Ha.
3	25 Habt/Ha.
4	12'5 Habt/Ha.

Article 111.- Alçada i nombre de plantes

1.- L'alçada reguladora serà de:

Intensitat 1: Planta baixa més dues plantes, equivalent a 9'50m.

Intensitat 2, 3 i 4: Planta baixa més una planta, equivalent a 6'50m.

2.- Es complirà l'establert en l'article 100.2 i 110.3 d'aquestes normes, en el referent a l'aprofitament sota coberta i elements sobre l'alçada reguladora màxima.

Article 112.- Cobertes

1.- Les pendents de les cobertes no superaran el 33%. El material de coberta serà lliure quedant-hi prohibits els materials com el fibrociment, llosa de pissarra o altres que desentonin del conjunt edificat.

2.- Es complirà l'establert en l'article 101.2 i 101.3.

Article 113.- Separació de termes

1.- Les separacions a termes i alineacions serà:

	a vial (m)	Posterior (m)	Lateral (m)
Int.1	3	3	3
Int.2	4'5	3	3
Int.3	6	3	3
Int.4	6	10	5

Article 114.- Elements sortints del pla de façana

1.- S'acomplirà l'establert en l'article 103.



Article 115.- Edificis auxiliars

1.- Es permet la construcció d'edificis auxiliars destinats a safareig, garatge, etc., en les següents condicions.

Intensitat 1, 2 i 3:

Quedaran inclosos dintre de les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació de l'edificació principal.

Intensitat 4:

Ocupació màxima: 4% de la parcel·la.

Alçada màxima: 3'50 m.

Coberta: No accessible a menys d'estar situada a una cota altimètrica de +/- 1 m. del terreny natural.

2.- Es complirà l'establert en l'article 104, paràgraf 2, 3, 4, 5 i 6.

Article 116.- Obligatorietat del conjunt

1.- Serà obligat que el conjunt formi una sola unitat arquitectònica, per això, el projecte de volumètrica exterior haurà d' ésser complet i únic per a cada conjunt, encara que es sol·liciti una part d'ell. A tal fi, en cas de varis propietaris s' haurà de signar el compromís de tots ells amb el projecte presentat. Aquest compromís es podrà inscriure en el registre com a compromís per a la futura edificació.

Article 117.- Usos

1.- L'ús d'habitatge serà sempre unifamiliar.

Altres usos admesos seran:

Activitats industrials: Categoria 1a. situacions A i B (tallers artesans).

Garatges individuals o col·lectius per a ús del conjunt.

2.- S' admeten petits comerços destinats a cobrir les necessitats diàries en les subzones 1 i 2, amb l'adopció de mesures correctores adients per fer-los compatibles amb la residència.

Article 118.- Aparcaments

1.- S' acomplirà l'establert en l'article 106.

Article 119.- Espais lliures

1.- Els espais lliures annexes a cada habitatge estaran habilitats per a jardins i zones d'esbarjo privades de cadascun.

2.- Els espais comunitaris podran destinar-se per a usos d'esbarjo del conjunt i estaran habilitats com a jardins i zones comunitàries. Podran ubicar-s'hi instal·lacions com piscines, tennis, frontons, etc. Aquestes edificacions hauran d'acomplir l'establert als articles 104.6 i 115.

Article 120.- Tancament del jardí

1.- S'acomplirà l'establert en l'article 108.



ZONA 8.- CIUTAT JARDÍ

Article 121.- Definició i tipus

1.- Correspon a edificis unifamiliars en les subzones 2, 3 i 4; i unifamiliar i bifamiliars en les 1 i 5, sent tots ells aïllats i voltats d'espai lliure destinat a jardí.

Article 122.- Condicions d'edificació

1.- S'estableix cinc graus d'intensitat segons la densitat. Els paràmetres per a cadascun són els següents:

a). L'edificabilitat neta serà de:

Intensitat	1	0'80 m ² st/m ² s
	2	0'40 m ² st/m ² s
	3	0'30 m ² st/m ² s
	4	0'20 m ² st/m ² s
	5	0'30 m ² st/m ² s

b). La parcel·la mínima serà de:

Intensitat	1	200 m ²
	2	500 m ²
	3	1.000 m ²
	4	2.000 m ²
	5	2.000 m ²

c). L'ocupació màxima serà de:

Intensitat	1	40 %
	2	20 %
	3	15 %
	4	10 %
	5	15 %

d). La longitud mínima de façana serà de:

Intensitat	1	12 m
	2	15 m
	3	20 m
	4	25 m
	5	25 m

e). La densitat neta màxima serà de:

Intensitat	1	50 habitat/Ha.
	2	20 habitat/Ha.
	3	10 habitat/Ha.
	4	5 habitat/Ha.
	5	10 habitat/Ha.



Article 123.- Alçada i nombre de plantes

- 1.- L'alçada reguladora serà en tots els casos 6'50 m., corresponent a planta baixa més una planta pis.
- 2.- S'acomplirà l'establert en l'article 100.2 i 100.3, sobre l'aprofitament del sota coberta i elements per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Article 124.- Cobertes

- 1.- Les pendents de les cobertes no superaran el 33%. El material de coberta serà lliure, essent prohibits els materials de fibrociment, llosa i pissarra, etc. que desentonin en el conjunt edificat.

Article 125.- Separacions de límits

- 1.- Les separacions de l'edificació a límits i alineacions serà de:

	Vial (m)	Veïns (m)
Int.1	3	2
Int.2	6	3
Int.3	10	5
Int.4	15	8
Int.5	15	8

Article 126.- Elements sortints del pla de façana

- 1.- S'acomplirà l'establert en l'article 103.

Article 127.- Edificis auxiliars

- 1.- Es permet la construcció d'edificis auxiliars destinats a safareig, garatge, etc. amb les següents condicions.

Intensitat 1: Inclosos dintre de les mateixes condicions d'edificabilitat, volum i ocupació de l'edificació principal.

Intensitat 2: Ocupació màxima del 6%

Intensitat 3: Ocupació màxima del 3%

Intensitat 4: Ocupació màxima del 2%

Intensitat 5: Ocupació màxima del 2%

En tots els casos l'alçada màxima serà de 3'50 m.

- 2.- S'acomplirà l'establert en l'article 104, paràgrafs 2, 3, 4, 5 i 6.

Article 128.- Usos

- 1.- Es permès l'ús d'habitatges unifamiliars en les subzones d'intensitat 2, 3 i 4; unifamiliar i bifamiliar en les d'intensitat 1 i 5.

Altres usos admesos: Tallers artesans, categoria 1a., situació B i serveis professionals.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 129.- Aparcaments

1.- S'acomplirà l'establert en l'article 106.

Article 130.- Espais lliures

1.- S'acomplirà l'establert en l'article 107.

Article 131.- Tancament del jardí

1.- S'acomplirà l'establert en l'article 97.



ZONA 9.- SUBJECTE A ORDENACIÓ ANTERIOR

Article 132.- Definició

1.- Correspon a les àrees urbanitzades o en curs d'urbanització, en que l'edificació ha estat reguladora per pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats.

Article 133.- Condicions d'edificació

1.- L'edificabilitat, parcel·la mínima, ocupació màxima, longitud de façana, densitat, etc., es regiran pel que assenyali el document aprovat.

2.- Prevaleixen les alineacions d'aquest Pla General quan difereixin de les fixades en el Pla Parcial u ordenació d'illa.

3.- En els paràmetres, condicions o altres regulacions no determinades en el pla parcial u ordenació d'illa, serà d'aplicació les de la zona similar d'aquest Pla General.

Per determinar la similitud es prendrà en primer lloc, el tipus d'ordenació (continua, aïllada, etc.), en segon lloc el tipus d'agrupació (plurifamiliar, unifamiliar, unifamiliar entre mitgeres, etc.), i per últim l'edificabilitat i densitat de les zones. El mateix sistema serà vàlid per a les zones industrials.

Article 134.- Plans aprovats i no adaptats a la Llei de Sòl 1975

1.- Els plans parcials aprovats definitivament però, no adaptats a la Llei del Sòl del 2 de maig de 1975, hauran d'adaptar-se i complir totes les prescripcions de la normativa urbanística vigent.



ZONA 10.- INDÚSTRIA JARDÍ

Article 135.- Definició

- 1.- Compren les àrees destinades al desenvolupament industrial segons l'ordenació aïllada, amb espais lliures entre edificacions, destinats a la plantació d'arbres i creació de zones ajardinades.
- 2.- S'admetrà la divisió del volum edificat en naus entre mitgeres per a indústries independents i separant els patis amb una tanca d'alçada màxima de 40 cm. La superfície mínima per indústria serà de 500 m² d'ocupació

Article 136.- Condicions d'edificació

- 1.- L'edificabilitat amb respecte a la parcel·la neta serà d'1 m²st/m²s.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m².
- 3.- L'ocupació màxima serà del 50 % .
- 4.- La longitud mínima de façana serà de 30 m.

Article 137.- Alçada i nombre de plantes

- 1.- L'alçada màxima serà de 9'50 m., i el nombre de plantes serà, com a màxim, de planta baixa i una planta pis, per ús industrial.
- 2.- Els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, ponts-grues, conduccions, etc., i altre tipus d'elements necessaris pel procés industrial i que superin l'alçada reguladora màxima, abans assenyalada, es trobaran subjectes a una autorització especial.

Article 138.- Separacions a límits

- 1.- La separació de l'edificació als límits serà de 10 m. a vial, i de 7 m. a veïns.
- 2.- Els voladissos de ràfecs, remats, etc. tindran una volada màxima d'1 m. dintre dels espais de les separacions esmentades amb anterioritat.

Article 139.- Edificacions auxiliars

- 1.- Les edificacions auxiliars es trobaran incloses dintre de les mateixes condicions d'edificabilitat, superfície d'ocupació, etc. que l'edifici principal.
S'admet una petita construcció pel control d'entrada, situada a la façana i de superfície màxima 15 m²

Article 140.- Usos

- 1.- Es permeten totes les indústries excepte les classificades com nocives i perilloses en la reglamentació vigent.
- 2.- Es permet l'ús d'habitatges a raó d'un habitatge per parcel·la, havent-hi d'acomplir les mateixes determinacions d'alçada, ocupació límits, etc. que la indústria.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Per autoritzar l'habitatge s'haurà d'acomplir que la proporció mínima entre la superfície industrial i la destinada a l'habitatge sigui de 5:1, en el cas de ser-hi ubicada dintre del volum de la nau industrial (altell, etc.). En el cas d'habitatge aïllat, la indústria o conjunt d'indústries hauran de tenir una superfície mínima dedicada a l'activitat industrial de 1.500 m²

3.- Els altres usos permesos són:

- Garatges, tallers de reparació de vehicles o similars.
- Magatzems.
- Els inherents al procés industrial com tallers, laboratoris, estudis tècnics, oficines, etc.
- Comercials, excepte l'alimentació al detall i tots els que impliquin un augment important de les necessitats d'aparcament.

Es limiten els usos comercials vinculats al teixit industrial a aquells estrictament relacionats amb l'activitat productiva com venda al major, venda de maquinària, material de transport o de construcció i elements auxiliars de la indústria, previstos al Decret 21/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

4.- Queden expressament prohibits les discoteques, els bars musicals i els after hours,

Articles 141.- Aparcaments

1.- Es preveurà aparcament per a cada indústria a raó de dues places per cada 250 m² de parcel·la. Tanmateix, es preveurà l'espai necessari per a càrrega i descàrrega de camions o vehicles pesats, amb la superfície que calgui, i haurà d'ubicar-se dintre de la parcel·la.

Article 142.- Espais lliures

1.- Els espais lliures entre edificacions i entre l'edifici i els límits de parcel·la, seran destinats a jardí arbrat.

En el projecte de la indústria haurà d'assenyalar-se el tipus, nombre, espècie i ubicació de les plantacions i arbrat adient a la zona, preveient-se d'estar, un cop realitzat, en perfecte estat de conservació.



ZONA 11.- PETITA INDÚSTRIA

Article 144.- Definició i tipus

1.- Correspon a les àrees destinades al desenvolupament de petites indústries, tallers i magatzems ordenats en edificis aïllats; la resta de l'espai serà destinat a la plantació d'arbres i zones ajardinades.

Article 145.- Condicions d'edificació

- 1.- L'edificabilitat de la parcel·la neta serà de 0'70 m²/m²s.
- 2.- La parcel·la mínima serà de 500 m².
- 3.- L'ocupació màxima serà del 50%.
- 4.- La mínima longitud de façana serà de 12 m.

Article 146.- Alçada i nombre de plantes

- 1.- L'alçada reguladora màxima serà de 7'50 m. i el nombre de plantes serà de planta baixa i una planta pis.
- 2.- Serà d'aplicació el disposat a l'article 137.2, referent als elements tècnics que superin l'alçada reguladora.

Article 147.- Separacions de límits

- 1.- La separació de l'edificació als límits serà de:
8 m. a la alineació de façana, i 3 m. a la resta de límits.
- 2.- Els voladissos de ràfecs, remats, etc. tindran una volada màxima de 60 cm. dintre els espais de les separacions abans esmentades.

Article 148.- Edificacions auxiliars

- 1.- Les edificacions auxiliars es trobaran dintre de les mateixes condicions d'edificabilitat, superfície d'ocupació, etc. que l'edifici principal.

Article 149.- Usos

- 1.- Es permeten indústries de categoria 2^a i 3^a.
- 2.- Permet l'ús d'habitatge a raó d'un per cada nau industrial, i amb un màxim d'un habitatge per cada 500 m² de parcel·la, havent-hi d'ubicar-se adossada al volum de la nau industrial (en façana, en pis superior, altell interior, etc.).



Ajuntament de Cabrera de Mar

3.- Altres usos permesos són:

- Garatges, tallers de reparació de vehicles o similars.
- Magatzems.
- Els inherents al procés industrial com tallers, laboratoris, estudis tècnics, oficines, etc.
- Comercials , excepte l'alimentació al detall i tots els que impliquin un augment important de les necessitats d'aparcament.

Es limiten els usos comercials vinculats al teixit industrial a aquells estrictament relacionats amb l'activitat productiva com venda al major, venda de maquinària, material de transport o de construcció i elements auxiliars de la indústria, previstos al Decret 21/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

4.- Queden expressament prohibits les discoteques, els bars musicals i els after hours.

Article 150.- Aparcaments

1.- Es preveurà aparcament per a cada indústria a raó d'una plaça per cada 250 m2 de parcel·la. Així com també es preveurà el lloc d'estacionament per a càrrega i descàrrega que hauran d'ubicar-se dintre de la parcel·la.

Article 151.- Espais lliures

1.- Es d'aplicació el disposat en l'article 142.

Article 152.- Tancament del jardí

1.- Es d'aplicació el disposat en l'article 143.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Capítol 2.- SOL NO URBANITZABLE. DISPOSICIONS GENERALS

Article 153.- Definició

1.- Es considera sòl no urbanitzable el que no estigui previst incorporar-lo al procés edificatori (zona rural), i aquell altre que cal protegir pels seus valors agrícoles (sòl agrícola protegit), o forestal.

Article 154.- Edificis no urbans

1.- Qualsevol edifici que es construeixi en terreny no urbanitzable haurà d'ésser adequat a la seva condició rústica, sent prohibits els que caracteritzen les zones o nuclis urbans.

La tipologia serà sempre la d'edifici aïllat amb quatre façanes i serà obligatori i l'ús de la coberta inclinada amb teules.

2.- A efectes de la limitació 3a. de l'apartat 1. de l'article 85 de la Llei del Sòl, resta prohibida la formació de nucli de població sempre que es construeixin habitatges nous en superfície inferior a les dues hectàrees.

També dona lloc a la formació de nucli de població, i tant mateix prohibit, quan en un cercle de diàmetre de 150 m. hi hagi més de quatre habitatges.



ZONA 12.- RURAL

Article 155.- Definició

1.- Correspon als terrenys situats fora del sòl urbà i urbanitzable, i que no són de protecció agrícola (13), o forestal (14).

Article 156.- Condicions d'edificació i parcel·la mínima

- 1.- El tipus d'edificació serà aïllat i amb les característiques de la construcció rural tradicional.
- 2.- La unitat mínima de parcel·la que es fixa és d'una Ha. (10.000 m²). L'ocupació màxima serà del 2% de la superfície de la finca.
- 3.- Les distàncies de les edificacions a l'eix del camí seran de 15 m, i als límits d'altres propietaris de 7 m.
- 4.- L'Alçada màxima de l'edificació serà de 7'50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

Article 157.- Edificis auxiliars

1.- Es permeten els edificis auxiliars agrícoles necessaris per a l'explotació de la finca. Independentment dels edificis agrícoles es podran fer construccions auxiliars per altres usos com són garatge, safareig, etc. Aquests no podran ocupar més del 0'5% de la superfície del terreny. L'alçada màxima serà de 3'50 m. i hauran de cobrir-se obligadament amb teules.

Article 158.- Usos

- 1.- S'admeten els usos agrícoles, cultius, fruiters, flors, etc., explotació ramadera, granges i tota mena de cultiu de regadiu i secà.
S'admet l'habitatge unifamiliar en les condicions assenyalades anteriorment.
- 2.- S'admeten els usos industrials en les categories 1a. i 2a., situacions A i B, així com les activitats industrials de primera transformació de productes agrícoles, sense limitació, encara que puguin excedir les categories 1a. i 2a., i sempre que estiguin en situació D.
- 3.- No s'admeten els usos comercials (excepte el de productes agrícoles, jardins-centers, etc.), ni tampoc els residencials (llevat dels habitatges unifamiliars abans esmentats), així com tampoc els recreatius, esportius, campings, turístics, etc.



ZONA 13.- AGRÍCOLA PROTEGIT

Article 159.- Definició

1.- Correspon a aquells terrenys que per les seves característiques d'infraestructura de conreus, microclima o especial ús agrícola, hortícola, etc., el fan difícil de subsistir i per tant requereixen una protecció especial.

Article 160.- Condicions d'edificació

1.- En aquest tipus de sòl s'autoritzaran les construccions vinculades a l'explotació agrícola (coberts, hivernacles, etc.) sense limitació, sempre que estiguin justificades per al millor rendiment agrícola de l'explotació.

2.- S'autoritzaran activitats industrials de primera transformació dels productes agrícoles.

3.- L'habitatge unifamiliar serà admès a raó d'un per cada unitat d'explotació mínima, que s'estableix en 2 Ha. (20.000 m²).

Les actuals edificacions destinades a habitatge podran ampliar-se amb una altre, quan estigui destinat a un familiar o pel masover.

4.- L'ocupació, volum i alçada seran les mateixes que les de la Zona Rural (12).

Article 161.- Usos

1.- Únicament es permet l'ús agrícola o activitats industrials de primera transformació dels productes agrícoles.



ZONA 14.- FORESTAL

Article 162.- Definició.

1.- Queden dintre d'aquesta zona els espais forestal, o els que sense massa arbòria puguin ésser objecte de repoblació, o que simplement conformin el paisatge.

2.- Es considera que aquest sòl ha d'ésser objecte d'especial protecció, com preveu l'article 86 de la Llei del Sòl, a fi de preservar els seus valors ecològics i paisatgístics. En conseqüència no podran dedicar-se a cap mena d'utilitat que no siguin l'explotació forestal.

Article 163.- Condicions d'edificació

1.- No s'admet cap tipus d'edificació, llevat de les construccions d'organismes de l'Administració, destinades a la protecció de la zona.

2.- Les edificacions actuals que estiguin dintre d'aquesta zona no es declararan fora d'ordenació, però únicament en planta, i el 20% d'augment de volum, sempre que aquestes ampliacions estiguin adossades a l'edifici principal. S'hi permetrà elements de lleure (piscina, tenis, etc.) amb un màxim de dues instal·lacions per habitatge.

Article 164.- Usos

1.- Els usos autoritzats són els forestals, agraris i pecuaris, però són primordials les finalitats de conservació i repoblació forestal, així com la preservació de les espècies animals i vegetals existents.

2.- La tala d'arbres estarà subjecte a llicència municipal, previ autorització de l'organisme superior corresponent.

Són obligatòries les talses controlades i l'obertura de tallafocs i vies forestals, per mantenir la massa arbòria en perfecte estat.

3.- Resten prohibits els moviments de terres que modifiquin les característiques naturals del sòl i del paisatge.



Capítol 3.- ZONES ESPECIALS

ZONA 15A. PROTECCIÓ D'EDIFICIS D'INTERÈS ARTÍSTIC

Article 165.- Definició

1.- Aquesta qualificació compren els edificis, conjunts i entorns que pel seu interès històric-artístic o ambiental cal protegir d'actuacions edificatòries que puguin malmetre els seus valors propis. El llistat dels edificis i entorns protegits figura en l'annex nombre 1.

Article 166.- Condicions d'edificació

1.- Els edificis inclosos en aquesta zona no podran ésser modificats en el seu volum i composició general de façanes, per tant, es consideren esgotats tant amb edificabilitat com en el volum possible.

No obstant, quan a judici del tècnic municipal, les modificacions no alterin el conjunt que s'intenta protegir, es podran autoritzar petites reformes o ampliacions destinades a millorar l'habitabilitat dels edificis.

En cas de dubte sobre la procedència de la llicència es podrà sol·licitar l'informe de la Comissió de Patrimoni Cultural de la Generalitat.

Article 167.- Jardins

1.- Els jardins que envolten aquestes edificacions i que formen part de la composició estètica del conjunt, també estan protegits, no podent-s'hi edificar cap construcció ni modificar la disposició general dels mateixos.

Article 168.- Usos

1.- Es permet l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar amb la limitació d'un habitatge cada 150 m2 construïts

2.- S'admeten activitats de restauració (hotel, restaurant, etc.) però no activitats industrials.

3.- Els usos públics admesos seran: residencial, locals de reunió, cultural, religiós i el benèfic sanitari (consultori i dispensari), residencial geriàtric, etc.

Article 169.- Construccions auxiliars

1.- En cas de noves construccions auxiliars, s'haurà de justificar la seva compatibilitat amb el conjunt general, i no podran malmetre la composició física i visual del jardí que envolta les edificacions.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 170.- Composició estètica

- 1.- Les actuacions edificatòries sobre els edificis es farà de manera que es conservin els elements arquitectònics, les solucions constructives originals, els materials d'acabat, els tipus d'obertura exteriors, així com la proporció entre buits i plens.
- 2.- Les distribucions i elements interiors es podran enderrocar i reconstruir sempre que es demostrï la seva conveniència per obsolets o mal estat.
- 3.- S'admeten noves finestres, portals i ampliació de les existents (si no estant recercades amb pedra i/o motllures), sempre i quan tinguin les mateixes proporcions o dimensions similars que alguna de les obertures preexistents a l'edifici.

Article 171.- Color i materials d'acabat

- 1.- Els colors a emprar seran els colors terres i/o grisos. A la petició de la llicència es portarà una mostra del color.
- 2.- Els materials de coberta i acabat de façana seran els actuals, les reformes i addicions es faran amb el mateix tipus i qualitat.

Article 172.- Entorns

- 1.- Les actuacions en els entorns dels edificis protegits indicats en els plànols es faran de manera que preservin els elements de l'edifici a protegir, de manera que mantinguin les visuals, conjunts i perspectives d'aquest.



Ajuntament de Cabrera de Mar

ZONA 15.B. PROTECCIÓ D'ENTORNS I CONJUNTS ARQUEOLÒGICS

Article 173.- Definició

1.- Correspon a les zones d'excavacions del jaciment arqueològic de "Can Modolell", la necròpolis ibèrica de "Can Rodon" i el camp de sitges ibèriques del Burriac.

Article 174.- Condicions d'edificació

1.- Les condicions d'edificació seran les del sòl no urbanitzable per a la Zona Forestal (clau 14).

2.- Serà condició per atorgar-hi la llicència, obtenir l'informe favorable de la Direcció General del Patrimoni Artístic de la Generalitat de Catalunya. Tant mateix, les obres han d'estar controlades per un arqueòleg proposat per aquesta mateixa Direcció General.



ZONA 15.c. ACTIVITATS EXTRACTIVES

Article 175.- Definició

1.- Donada la limitada superfície del Terme Municipal, i les seves qualitats ambientals i paisatgístiques, el Pla considera que ha d'ésser molt reduïdes i limitades les àrees extractives.

En tot cas, només s'autoritzen limitades extraccions d'àrids, sorres, roques, pedres o qualsevol altre material de terra, i sempre només en el sòl que aquest Pla General qualifica de no urbanitzable.

2.- Aquestes activitats sempre tindran el caràcter de temporals i mai definides.

Article 176.- Llicències

1.- Les activitats extractives requeriran llicència Municipal prèvia, a més a més de les autoritzacions d'altres organismes que siguin preceptives, i l'obtenció d'aquestes autoritzacions no pressuposarà ni condicionarà l'atorgament de la Llicència Municipal.

2.- Qualsevol d'aquestes activitats realitzades sense llicència municipal, autoritzarà a l'Ajuntament a adoptar les facultats de suspensió que preveu la Llei del Sòl, referent a activitats sense llicència.

3.- Requeriran les llicències dels organismes competents i compliran l'establerts en la legislació vigent.

Article 177.- Condicions de la llicència

1.- L'atorgament de la llicència municipal estarà condicionada al compliment de totes les condicions següents:

- a). Que siguin poc visibles des de les vies del sistema general de comunicacions.
- b). No afectar a les condicions ecològiques ni a aigües superficials o subterrànies.
- c). Complimentar les mesures per a la preservació de contaminació atmosfèrica i totes les altres de protecció del medi ambient.
- d). Que en finalitzar l'extracció, el sòl resti en les condicions de nivell accessos, contencions de terres i altres que s'expressin en el projecte de restauració adient.

Article 178.- Document de petició de llicència

1.- La petició de llicència haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

- a). Memòria que expressi la totalitat de les extraccions i obres que es pretenguin realitzar, en plànols topogràfics de planta i secció (a escala 1:500), amb perfils dels treballs a realitzar, indicant el volum de terra, roca o àrid a extreure o remoure.
- b). Garanties del compliment de totes les condicions de l'article anterior, incloses les econòmiques o patrimonials, entre les quals s'admetrà qualsevol garantia real o obligacional admesa en Dret, i es podrà oferir la cessió gratuïta dels terrenys a l'Ajuntament al finalitzar l'extracció, sempre que es cedeixin en condicions d'ús correctes.
- d). Projecte de restauració de l'esplai segons la normativa vigent.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 179.- Denegació de llicència

- 1.- L'Ajuntament podrà denegar la llicència si no es compleix qualsevol de les anteriors condicions, o si considera que l'extracció afectarà a la morfologia del paisatge i al medi ambient del terme municipal.
- 2.- Si durant l'extracció s'incomplixen qualsevol de les condicions expressades l'Ajuntament podrà realitzar les obres i acordar les sancions que estableix la Llei del Sòl i Reglaments vigents.



ZONA 16. EQUIPAMENTS PRIVATS

Article 180.- Definició

1.- Correspon a aquelles zones indicades en els plànols que es destinen a ubicar instal·lacions d'equipaments de caràcter privat.

En aquesta zona s'ha inclòs els actuals equipaments que, per complir amb una funció de servei respecte a la població, cal mantenir en el seu ús i possibilitat d'ampliació o millora.

Article 181.- Tipus i condicions d'edificació

1.- El tipus d'edificació serà aïllada en general, o seguint l'estructura tipològica d'on s'insereixi.

2.- L'edificabilitat en zones d'edificació contínua serà la de la zona colindant, i en cas d'edificacions aïllades la de 0'4 m²st/m²s.

3.- L'ocupació màxima serà del 40% .

4.- El nombre màxim de plantes serà de dues, i l'alçada de 7'50m.

5.- Serà d'aplicació la resta de la normativa de la zona on s'insereixi.

6.- En cas de pla parcial, ordenació d'illa o pla especial aprovats amb anterioritat, es mantindran les condicions d'edificació establertes en l'aprovació.

Article 182.- Usos

1.- Segons el seu ús es classifiquen en les següents subzones:

- 16.a Hoteler o residencial públic
- 16.b Comercial.
- 16.c Cultural i/o recreatiu.
- 16.d Assistencials.
- 16.e Esportiu.
- 16.f Docent.

2.- Per a la modificació d'ús serà preceptiva l'autorització de la Corporació, previs els informes adients, justificació i conveniència del canvi. Es tindrà en compte per a l'autorització les necessitats generals de la població en referència a l'ús suprimit i al nou ús proposat.

No s'autoritzarà el canvi d'ús quan el suprimit hagi estat comptabilitzat per cobrir els estandars generals, sense que s'edifiqui un altre que el substitueixi.

3.- Es permetran les activitats industrials inherents o complementàries de l'ús comercial (clau 16.b).



Capítol 4.- SOL URBANITZABLE

1.- SOL URBANITZABLE PROGRAMAT

Article 183.- Identificació

1.- Compren el sòl urbanitzable programat els sectors assenyalats en la documentació gràfica amb la denominació U.P.

Article 184.- Planejament

1.- El desenvolupament d'aquests sectors requerirà l'aprovació prèvia del corresponent pla parcial, que haurà de comprendre l'àmbit assenyalat en els plànols, podent-se desenvolupar parcialment per subsectors sempre que compleixin les condicions de l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990.

Article 185.- Cessions

1.- Les cessions seran les establertes en el Decret Legislatiu 1/1990.

Article 186.- Llicència d'edificació

1.- Per atorgar llicències d'edificació s'haurà d'aprovar prèviament el corresponent pla parcial, així com el projecte d'urbanització, i els projectes de reparcel·lació i/o compensació, segons el cas i si fos necessari.

El pla parcial indicarà el sistema d'execució podent-se realitzar per mitjà de polígons d'actuació.

2.- L'Ajuntament sempre podrà realitzar els vials assenyalats en els plànols d'aquest Pla, encara que no es realitzi el pla parcial, utilitzant el sistema d'expropiació.

Article 187.- Condicions d'edificació

1.- Les condicions d'edificació seran les corresponents a cada una de les zones genèriques indicades a cada sector. Les superfícies que es destinin a cessions per a sistemes restaran subjectes a la seva qualificació d'espais de domini i ús públic.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta o zonal, i la densitat i nombre d'habitatges, per a cada sector, són els assenyalats seguidament.



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 1 "CAN PUIG"

Localització:

Es situa al peu del nucli d'Agell, prenen el nom de la casa matriu.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 2'968 Ha.

Espais lliures: 5.000 m².

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 2.500 m².

0'13 m²st/m²s

Densitat: 5'40 Habtg/Ha

Usos: Residencial.

Habitatges: 16 unitats

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 2 "CAN XACO"

Localització:

Al sud de l' anterior U.P.1, en el nucli d'Agell, i recolzat en la Ctra. B-502.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 4'320 Ha.

Espais lliures: 4.600 m2.

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 2.300 m2.

0'13 m2st/m2s.

Densitat: 3'30 Habtg/Ha

Usos: Residencial.

Habitatges: 15 unitats

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 8 "CAN LLADO"

Localització:

Es situa al Sud de l'U.P. 7 Can Bartomeu, recolzat en els Camins de Can Segarra i Sant Joan de Munt.

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.3

Total sector: 1'600 Ha.

Espais lliures: 1.600 m2.

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 800 m2.

0'16 m2st/m2s.

Densitat: 5'620 Habtg/Ha

Usos: Residencial.

Habitatges: 9 unitats

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 9

Localització:

A l'oest de la Ctra. B-502, i sud de l'U.A.6, "Sant Sebastià".

Superfícies:

Qualificació: Zona 8.4

Total sector: 2'160 Ha.

Espais lliures: 2.400 m2.

Edificabilitat bruta:

Equipaments:

0'14 m2st/m2s

Densitat: 3'70 Habtg/Ha

Usos: Residencial.

Habitatges: 8 unitats

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 10

Localització: Es limita per l'U.P.6 "Costamar II", la línia fèrria de Madrid a França, el torrent Vinyals i la Ctra. N-II.

Superfícies: Qualificació: Zona 16

Total sector: 6'670 Ha.

Espais lliures: 6.700 m2.

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 3.350 m2.

0'28 m2st/m2s

Densitat: Habtg/Ha

Usos: Equipaments.

Habitatges: unitats

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

a). Construcció del vial i passeig al llarg de la línia fèrria, a l'igual que l'U.P.11.

Aprovació definitiva:

Sessió:

DOGC:



Ajuntament de Cabrera de Mar

URBANITZABLE PROGRAMAT 11 "STA. MARGARIDA"

Localització: Es limita pel sòl urbà del Centre Comercial, la línia fèrria de Madrid a França, el sòl urbà de Costamar I, i la Ctra N-II.

Superfícies: Qualificació: Zona 16

Total sector: 15'4011 Ha.

Espais lliures: 32.355 m2.

Edificabilitat bruta:

Equipaments: 3.509 m2.

0'28 m2st/m2s

Densitat: -- Habtg/Ha

Usos: Equipaments.

Habitatges: --

Sistema d'actuació: Compensació

Altres determinacions:

a). Construcció del vial i passeig al llarg de la línia fèrria.

Aprovació definitiva:

Sessió: 17.07.1991

DOGC: 22.11.1991



Ajuntament de Cabrera de Mar

2.- SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

Article 188.- Identificació.

Compren el sòl urbanitzable no programat l'assenyalat en els plànols amb U.N.P. Aquests terrenys per les seves característiques podran ésser urbanitzats en un futur quan es revisi el programa d'actuació.

Article 189.- Condicions d'edificació.

L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, densitat i nombre màxim d'habitatges, per a cada sector, són les assenyalades seguidament en l'article 191.

Article 190.- Programa d'actuació urbanística.

El desenvolupament d'aquests sectors requereix que prèviament s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.), i després el corresponent pla parcial.

Article 191.- Llicències

1.- En tant no estigui aprovat el pla parcial i el projecte d'urbanització, la reparcel·lació o projecte de compensació, si fos necessari, no es podran atorgar llicències d'edificació.

2.- Els sectors Urbanitzables No Programats previstos en aquest Pla General són els següents:



Capítol 5.- REGIM D'USOS

Capítol 1.- REGULACIÓ D'ACTIVITATS I USOS INDUSTRIALS

Article 192.- Classificació

- 1.- Les activitats i usos industrials o similars es classificaran atenent a les incomoditats, efectes de salubritat o danys que puguin ocasionar al medi ambient o entorn a on siguin situades.
- 2.- Es determinen quatre categories i cinc situacions respecte als habitatges.

Article 193.- Categories

- 1.- Les indústries, activitats o similars es classificaran en les següents categories:
 - 1a. Categoria.- Activitats no molestes pels habitatges.
 - 2a. Categoria.- Activitats compatibles amb habitatges.
 - 3a. Categoria.- Activitats incòmodes pels habitatges, i per tant no admeses contigües a ells, però si a altres usos industrials.
 - 4a. Categoria.- Activitats no admeses contigües a altres usos industrials, sòls amb edificis aïllats dedicats a la mateixa activitat.
- 2.- La 1a. categoria compren aquelles indústries no molestes pels habitatges; són les de caràcter individual i familiar, que utilitzin màquines o aparells a ma o motor, de potència inferior a 1 C.V. cadascun.

La 2a. categoria compren les indústries compatibles amb els habitatges i correspon a tallers o petites indústries, que no siguin perilloses ni molestes per evacuació de gasos, pols, olors, sorolls o vibracions. La potència màxima dels aparells i motors serà de 3 C.V. cadascun, i el nombre màxim d'empleats serà de 8 persones.

Les de 3a. categoria són les incòmodes pels habitatges, i encara que s'adoptin les mesures correctores, poden originar molèsties als habitatges, pel que no s'admetran contigües a aquestes, però si en illes destinades a usos industrials.

Les de 4a. categoria són aquelles que pels seus efectes afegits de molèsties no s'admeten contigües a altres indústries, sinó en instal·lacions independents aïllades. S'exclouen les nocives i perilloses per no autoritzar-se a cap lloc dintre del Terme Municipal.

- 3.- Els garatges privats amb un màxim de 100 m² es consideren de 1a. categoria.

Els garatges públics seran de 2a. categoria.

Els magatzems de superfície inferior a 100 m² seran de 2a. categoria, excepte quan pel tipus de matèria que es magatzem I es pugui suposar molèstia o perill per habitatges.



Article 194.- Situació

1.- Les situacions de les activitats industrials o similars poden ésser:

Situació A.- En planta pis d'edifici d'habitatges.

Situació B.- En planta baixa o soterrat d'habitatges.

Situació C.- En edificis destinats exclusivament a la mateixa activitat. Poden estar entre mitgeres d'habitatges o en patis d'illa.

Situació D.- En edificis industrials entre mitgeres amb façana al carrer.

Situació E.- En edificis aïllats per espais lliures.

2.- Es permetrà l'habitatge del guarda o encarregat de la vigilància de la indústria en totes les situacions.

Article 195.- Límits màxims de cada categoria i situació

1.- Els límits màxims per a cada categoria i situació són els assenyalats en el quadre següent:

Categories	A	B	C	D	E
1a	0.03	0.03	0.045		a
	100	150	200		b
	3	4.5	9		c
	3	3	3		d
2a		0.045	0.060	0.060	a
		200	400	600	b
		9	24	36	c
		3	3	-	d
3a				0.075	a
				600	b
				45	c
					d
4a					Il·limitat
					Il·limitat
					Il·limitat
					Excepte nocives i perilloses

Clau:

a: Relació potència per m² de superfície destinada a ús industrial amb C.V./m²

b: Superfície màxima de l'activitat industrial.

c: Potència màxima a instal·lar.

d: Límit màxim de soroll amb dB sobre el nivell de soroll de fons.

ilm.: Il·limitat.



Ajuntament de Cabrera de Mar

Article 196.- Instal·lacions al servei dels habitatges

1.- Les instal·lacions al servei d'habitatges queden excloses de l'apartat anterior. Estaran limitades a no produir sorolls de nivell superior a 3 db. del soroll de fons.

Article 197.- Classificació d'activitats

1.- Per a la classificació d'activitats en molestes, insalubres, nocives o perilloses, s'estarà a l'establert en la Legislació vigent.



Capítol 2.- LLICÈNCIES

2.1.- Disposicions generals

Article 198.- Obligatorietat

1.- Serà obligatori d'obtenir llicència municipal abans d'iniciar els actes d'edificació o ús del sòl assenyalats en l'article 178 de la Llei del Sòl, article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, i els indicats a continuació:

- Els tancaments de solars.
- L'obertura de camins o tallafocs.
- La instal·lació o modificació d'establiments comercials o industrials i la seva obertura.

2.- Les llicències s'atorgaran de conformitat amb la Llei i els plans d'urbanisme, normes i ordenances definitivament aprovats, i conforme al procediment que assenyalava el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

Article 199.- Extensió de les llicències

1.- Totes les autoritzacions i llicències s'atorgaran salvant el dret de propietat i sense perjudici de tercers.

Article 200.- Condicions de les llicències

1.- Les condicions imposades a les llicències s'hauran de complir en els terminis establerts per l'Ajuntament. En cas d'incompliment comportarà la caducitat de la llicència.

Article 201.- Transmissió i subrogació de llicències

1.- Les llicències seran transmissibles però, s'ha de comunicar a l'Ajuntament l'acceptació, del nou propietari, de totes les condicions que hi figurin, sense aquest requisit seran ambdós, l'anterior i l'actual propietaris, responsables solidàriament de la mateixa.

Article 202.- Caducitat de les llicències

1.- Les llicències caducaran i restaran sense efecte:

- a). Per renúncia escrita del sol·licitant.
- b). Per no haver-se iniciat les obres abans del termini fixat al moment d'atorgada.
- c). Per superar el termini de la mateixa.

Article 203.- Terminis

1.- Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les, que serà de:

- a). Un any per començar-les.
- b). Tres anys per acabar-les.



Article 204.- Cèdules de qualificació urbanística

1.- L'Ajuntament, d'acord amb l'establert en el Decret Legislatiu 1/1990, emetrà el certificat sobre l'aprofitament urbanístic dels terrenys que li siguin sol·licitats pels particulars.

Article 205.- Llicències fiscals

1.- L'empresa constructora caldrà que tingui la seva llicència fiscal, de constructor, en vigència. (.I.A.E.).

Article 206.- Subministrament de serveis per obres

1.- Les companyies de subministrament d'aigua i llum no concediran les instal·lacions provisionals per fer les obres, en tant no s'acrediti posseir la corresponent llicència.

2.2.- Atorgament de llicències

Article 207.- Base legal

1.- A més a més de les disposicions vigents de les corporacions locals i del Decret Legislatiu 1/1990, el procediment d'atorgament de llicències complirà l'assenyalat en els articles següents.

Article 208.- Nivell de les llicències

1.- Es consideren obres majors les de:

- a). Construcció d'edificis de nova planta.
- b). Ampliació o reforma d'edificis de més de 25 m² de superfície.
- c). Construcció o ampliació de garatges, magatzems, o coberts de més de 30 m² de superfície
- d). Obres d'edificis que modifiquin parets de càrrega o elements estructurals (forjats o sostres, jàsseres, escales, etc).
- e). Construcció de piscines de més de 50 m³ de capacitat o amb parets laterals d'altura superior a 1'50 m.
- f). Moviment de terres que modifiquin el terreny en altures superiors a 2'50 m.
- g). Enderrocament d'edificis o part dels mateixos per a futures reformes, amb volum superior a 250 m³, o en cas de perillositat.
- h). Construcció de balcons o tribunes.
- i). Obres d'urbanització.
- j). Murs de contenció de terres d'altura superior a 2 m.
- k). Construcció de frontons o parets opaques d'alçada superior a 3 m.

Article 209.- Documents de la sol·licitud

1.- Per a la petició de llicència d'obres majors haurà d'acompanyar-se el projecte tècnic per triplicat, visat pel Col·legi Professional corresponent, que constarà de:



Ajuntament de Cabrerade Mar

- a). Memòria descriptiva de l'obra. Justificació de superfícies i volums.
- b). Plànol de situació de les obres en el solar a escala 1:500, assenyalant les cotes altimètriques i les distàncies entre l'edificació i els límits del solar i carrer. Plànols de plantes, seccions, alçats, etc., a escala mínima 1:100.
- c). Pressupost de l'obra i dades estadístiques de la mateixa.
- d). Altres exigides per raó d'altres disposicions d'aplicació general.

2.- Amb la petició es designarà un tècnic de grau mitjà que intervindrà, i s'acompanyaran les fulles d'"asume" del tècnic superior i mitjà, així com la designació del constructor.

3.- S'acompanyarà instància dirigida a l'Alcaldia.

4.- En cas d'obres menors, el visat del Col·legi Professional podrà ésser substituït per la conformitat d'un tècnic.

Article 210.- Obres de reforma

1.- En el cas d'obres de reforma es grafiaran en negre les obres que es conservin, en groc les que hagin d'enderrocar-se i en vermell les obres a construir.

Article 211.- Documentació obres de reforma

En les llicències de reformes d'edificis existents o enderrocats, el projecte visat pel Col·legi Professional corresponent, inclourà:

- a) Plantes, alçats i seccions de l'estat actual.
- b) Memòria explicativa i plànols en que s'indiquin els elements que es conserven, s'enderroquen o modifiquen.
- c) Justificació de la solució adoptada.

Article 212.- Extracció d'àrids

La petició de llicència per a l'extracció d'àrids, terres, sorres, roques i/o altres materials del terra, hauran de complir les condicions dels organismes competents.

Article 213.- Llicències d'obres en sòl no urbà

1.- No podrà atorgar-se cap llicència d'edificació sobre sòl urbà que no reuneixi els elements d'urbanització definits en l'article 115 del Decret Legislatiu 1/1990.

No obstant, podrà atorgar-se llicència d'edificació en sòl urbà, conforme a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990, condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, la qual estarà sotmesa al següent:

a). Que es garanteix l'execució simultània de les obres d'urbanització i les de l'edifici. Aquesta condició restarà reflectida explícitament en l'atorgament de la llicència i no podrà utilitzar-se l'edifici fins abans d'acabar les obres d'urbanització.

b). La garantia podrà ésser dispostada en metàl·lic o per mitjà d'aval bancari a la Caixa de l'Ajuntament, i l'import no serà inferior al que determinin els serveis tècnics pel cost total de les obres d'urbanització pendents d'execució.



Article 214.- Requisites previs a les llicències

- 1.- No podrà atorgar-se cap llicència d'edificació en el sòl urbà sotmès a Estudi de Detall, abans de l'aprovació del mateix; i en cas d'estar dintre d'una Unitat d'Actuació no s'atorgarà la llicència fins ésser ferm l'expedient de reparcel·lació, si fos necessari, i de la cessió dels terrenys indicats, essent excepció quan el terreny tingui condició de solar i es garanteixin suficientment les cessions indicades en l'U.A.
- 2.- En els sòls urbanitzables no podrà atorgar-se cap llicència fins que tinguin aprovat el Pla Parcial, conforme l'article 121 del Decret Legislatiu 1/1990, i ésser ferm l'expedient de reparcel·lació, si fos necessari.
- 3.- En sòl no urbanitzable, quan es tracti d'ampliacions d'edificis actuals per ús d'habitatge, únicament s'atorgarà en les següents condicions.
 - a). Que l'obra sigui una ampliació de l'edifici principal, i es justifiqui la seva necessitat respecte a l'ús de la finca.
 - b). Que sigui per habitatge rural.
 - c). Previ informe positiu de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Article 215.- Condicions d'ocupació de la via pública

- 1.- La sol·licitud de llicència expressarà si s'ha d'ocupar la via pública amb bastides o tanques, sense el que no es permetrà la seva ocupació. L'Ajuntament fixarà les condicions i durada d'aquesta ocupació, comportant el pagament de les taxes fiscals corresponents.
- 2.- Serà obligatori el cloure les obres si aquestes poden ésser un perill pel ciutadà, i quan a criteri dels tècnics pugin atemptar contra l'estètica de la via pública.

Article 216.- Llicència per moviment de terres

- 1.- La llicència per a moviment de terres no podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'excavació de soterranis, etc., es limitarà a les obres d'anivellació i neteja de terrenys.

Article 216 bis.- Llicències per a la col·locació de rètols de propaganda.

- 1.- Queda prohibida la col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública en tot el terme municipal, sense que aquesta prohibició dongui en cap cas dret a indemnització.
- 2.- Malgrat la prohibició del punt anterior únicament s'atorgaran llicències per a la col·locació de cartells informatius.
- 3.- S'entén per cartells informatius els següents:
 - a). Senyals de Servei.
 - b). Els cartells que indiquin llocs d'interès cultural, turístic, arqueològic, poblacions, urbanitzacions i centres importants d'atracció.
 - c). Els que es refereixin a activitats o obres que afectin al municipi.
 - d). Els rètols d'establiments mercantils, industrials i comercials que siguin indicatius de la seva activitat en les condicions que s'estableixin en l'ordenança municipal corresponent.



Article 217.- Connexions xarxa clavequeres

1.- La connexió a la xarxa de clavequeres haurà d'ésser revisada pels serveis tècnics municipals.

Article 218.- Terminis per la concessió de llicències

1.- Sobre el termini d'atorgament o denegació de llicències d'obres regirà l'establert al Reglament de Serveis de les Corporacions Locals vigent i al Decret Legislatiu 1/1990.

2.- En els expedients sobre llicències, per a obres majors, informaran els serveis tècnics i jurídics.

Article 219.- Drets de la llicència

1.- Acordat per l'Ajuntament l'atorgament de la llicència es comunicarà al peticionari la liquidació dels drets i el termini en que s'han d'abonar.

2.- Una vegada liquidats els drets, es tornarà al peticionari un exemplar de la Memòria i plànols registrats per l'Ajuntament, i una còpia de l'acord que atorgui la llicència amb les condicions particulars de la mateixa.

3.- Els documents anteriors o una fotocòpia estaran sempre a l'obra i seran exhibits a l'autoritat Municipal, o als seus agents a petició seva.

Article 220.- Llicències provisionals

1.- Les llicències que es puguin concedir, segons l'article 58.2 de la Llei del Sòl, per a usos o obres de caràcter provisional, necessitaran l'informe favorable previ de la Comissió d'Urbanisme, sempre que es justifiqui la seva necessitat i el caràcter provisional. En cap cas podran dificultar l'execució dels Plans d'Urbanisme.

2.- Aquesta autorització no donarà cap dret a indemnització quan l'Administració requereixi l'enderroc o al final de l'ús concedit, en el termini per a ella fixat.

3.- L'atorgament de la llicència provisional únicament serà en el cas que reuneixi tots els requisits següents:

a). Les obres i usos seran de caràcter provisional justificat per mitjà de memòria tècnica.

b). Les obres i usos no dificultaran l'execució de les Normes o Plans Urbanístics.

Article 221.- Obres d'urgència

1.- Les obres d'urgència seran aquelles que siguin necessàries per evitar danys a persones o coses, i no puguin seguir la tramitació normal d'atorgament de llicències.

2.- Per obtenir la llicència d'urgència es sol·licitarà a la Corporació, justificant els motius. Aquesta petició serà informada per l'Arquitecte Municipal amb caràcter d'urgència.

3.- Atorgarà la llicència d'urgència l'Alcalde, en els termes i condicions que estimi pertinents.

4.- Les obres que s'autoritzi sota a aquest tipus de llicència no podran ésser de nova planta.

5.- L'atorgament de la llicència d'urgència comportarà l'obligació de sol·licitar la llicència normal, seguint el procediment ordinari, en el termini de vuit dies.

6.- L'incompliment de la condició anterior donarà lloc a l'imposició de la multa, procedint-se d'igual manera que en les obres sense llicència.



Article 222.- Esgotament o no de l'edificabilitat total

1.- El propietari d'una finca en la que es sol·liciti una llicència d'edificació que consumeixi la totalitat de l'edificabilitat autoritzada en aquest Pla General, haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat, a les seves costes, com a parcel·la indivisible el terreny sobre el qual pretengui construir.

2.- En la petició de la llicència d'edificació caldrà assumir l'obligació d'inscriure com a parcel·la indivisible la finca requerida en l'apartat anterior, i la llicència l'atorgarà l'Ajuntament, sotmesa a condició de que el titular doni certificat del Registre de la Propietat que acrediti que s'ha inscrit l'esmentada finca com a indivisible.

3.- En el supòsit de competències compartides, la concessió de l'autorització o permís per l'organisme o autoritat diferent de l'Ajuntament, no produirà la circumstància d'iniciació de les obres o instal·lacions del servei, fins que s'obtingui l'oportuna llicència municipal.

2.3.- Execució de les obres. Finalització

Article 223.- Execució de les obres. Modificació

1.- Les obres s'executaran amb subjecció a la llicència municipal, a les normes de seguretat i en circumstàncies no previstes a l'atorgar la llicència, les que comuniqui l'Alcaldia durant el curs de l'obra per garantir la seguretat i salubritat públiques.

2.- Les modificacions del projecte, obres o usos, atorgats amb la llicència estan subjectes a nova llicència pel mateix procediment que l'inicial, acreditant-se els drets corresponents.

3.- L'incompliment de les prescripcions contingudes en aquest Pla tindran la consideració d'infracció urbanística greu, i s'ajustaran al disposat en el Decret Legislatiu 1/1990, l'article 225 de la Llei del Sòl i els seu Reglaments.

Article 224.- Danys en la via pública. Renúncia Director de l'obra.

1.- L'atorgament de qualsevol llicència d'obres porta implícita l'obligació d'abonar totes les despeses per danys que s'ocasionin en la via pública (voreres, paviments, passeig, instal·lacions de llum, aigua, etc.).

2.- Si el Director Tècnic de l'obra deixa de ser-ho durant l'execució, està obligat a comunicar-ho a l'Ajuntament abans de dos dies, per mitjà d'escrit visat pel Col·legi Professional. Passats dos dies des de la renúncia sense nou director tècnic, l'Ajuntament podrà suspendre l'execució de l'obra fins complir el nou nomenament.

En cas de no comunicar-ho, continuarà essent director tècnic a tots els efectes administratius.

Article 225.- Llicències d'ocupació

1.- La llicència d'ocupació l'atorgarà l'Ajuntament, una vegada feta l'última inspecció i emès el certificat final d'obra pel tècnic municipal.

2.- La llicència d'ocupació es obligatòria per ocupar l'edifici i per connectar l'edifici amb els serveis de les companyies subministradores.



Ajuntament de Cabrerades de Mar

2.4.- Inspecció d'obres

Article 226.- Procediment

- 1.- Tota llicència comportarà la submissió a l'inspecció i vigilància de l'Ajuntament, així com la comprovació final a l'efecte de donar la llicència d'ocupació.
- 2.- El propietari o promotor demanarà a l'Ajuntament que li marqui l'alineació de vial, cosa que realitzarà el tècnic municipal, aixecant acta de l'alineació marcada.
- 3.- La propietat o promotor sol·licitarà de l'Ajuntament una inspecció d'obra, una vegada l'edifici sobresurti del nivell natural del terreny, la qual haurà de fer el tècnic municipal aixecant acta.
- 4.- La propietat o el promotor notificaran a l'Ajuntament, quan l'edifici ha arribat a l'alçada reguladora màxima, havent de realitzar el tècnic municipal una inspecció, aixecant acta.
- 5.- Una vegada acabada l'obra, la propietat o promotor ho notificarà a l'Ajuntament, que realitzarà aquesta última inspecció abans d'atorgar la llicència d'ocupació.
- 6.- Es obligatori que el propietari, o persona en qui delegui, estigui present en les visites d'inspecció.

Article 227.- Acabament de la via pública

- 1.- En acabar les obres s'ha de deixar en perfecte estat les voreres, paviments, etc., que haguessin estat danyats durant les obres i/o realitzar les que faltin si així ho indica la llicència.

Article 228.- Conservació de les obres

- 1.- És obligació dels propietaris d'edificis i construccions el conservar i netejar els terrenys, urbanitzacions i edificis, mantenint-los en condicions de seguretat, salubritat i abillament públic.



Ajuntament de Cabrera de Mar

DISPOSICIONS ADICIONALS

1.- Formen part de la documentació del Pla, i aquest l'assumeix totalment i amb totes les conseqüències jurídiques, els compromisos adquirits amb els següents propietaris.

a). Amb En Jaume i En Josep Rocabert Colomer, de la urbanització Sant Sebastià, per mitjà d'escriptura pública davant del Notari de Mataró N'Enrique Jimenez Brundelet, el 10 de novembre de 1982.

b). Les establertes per Na Josefina i Na Dolores Rebes Ordeig, el 20 de novembre de 1980, i amb referència a la urbanització Mas Català.

c). L'acord adoptat per l'Ajuntament el 10 de setembre del 1981, amb referència a Na Maria Carles Roura, en la urbanització de Can Mateu.

d). En conveni establert el 25 de juny del 1982, amb Na Ana-Rosa Monegal i Bofill, i referent a la urbanització de Can Serra.

e). El conveni establert amb la Corporació Mèdica Extrahotelera Gerantològica d'Espanya, S.A., segons l'acord del 12 de juny de 1980, i segons escriptura davant el Notari de Mataró N'Enrique Jiménez Brundelet.



Ajuntament de Cabrera de Mar

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- 1.- Les llicències sol·licitades amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Pla General d'Ordenació, es cediran d'acord amb el règim urbanístic vigent en el moment de la sol·licitud.
- 2.- S'exceptuen de l'assenyalat al paràgraf anterior les sol·licituds referents a terrenys afectats per expressa suspensió de llicències, com a conseqüència de l'aprovació inicial del Pla.
- 3.- Entre tant no s'hagi realitzat el programa d'actuació urbanística en sòl urbanitzable programat, el règim urbanístic i d'aprofitament serà el derivat de l'article 86 de la Llei del Sòl, amb el règim transitori de les característiques corresponents al sòl no urbanitzable.



DISPOSICIONS FINALS

- 1.- El Pla assumeix la totalitat de les edificacions existents en el Terme Municipal, la seva ubicació i característiques, de tal forma que no s'estimen fora d'ordenació o volum disconforme en els supòsit de no ajustar-s'hi a la normativa d'aquest planejament, excepte les indicades especialment.
- 2.- Tant mateix, el Pla assumeix i respecte la totalitat de les activitats existents en el Terme Municipal, la seva ubicació i circumstàncies, determinant la seva continuïtat a tots els efectes legals, sense cap limitació en el referent a la seva forma i característiques actualment en funcionament.
- 3.- S'exceptua de l'assenyalat en les disposicions finals 1a. i 2a., les aplicacions que es produeixen com a conseqüència de sistemes generals o locals derivats del present Pla.
- 4.- Les modificacions que es sol·licitin de les edificacions i usos establerts en les presents disposicions finals, comportaran l'obligatorietat d'acomodar-se a la normativa corresponent assenyalada en aquest Pla; es permetran, no obstant, les reparacions demanades per l'higiene, ornat i conservació de l'immoble.
- 5.- Les actuals instal·lacions industrials, que no es trobin en sòl apropiat, però que es permet la seva continuïtat com a conseqüència de les presents disposicions finals, podran ampliar-se fins el 50% de l'actual superfície ocupada, sempre que la construcció sigui adossada o continua a l'actualment existent. A tal fi, al propi temps complir l'ocupació, establerta a la normativa d'indústria jardí, del 50 % de la parcel·la neta, es podrà adquirir nous terrenys en el cas de que la propietat, en el moment de la entrada en vigor d'aquest Pla, sigui insuficient per a l'ampliació. Aquest fet es donarà una sola vegada.

Els immobles ocupats per instal·lacions industrials, a que es refereix el paràgraf anterior, podran canviar d'activitat en tant existeixi l'immoble; però la nova activitat haurà d'ésser similar o inferior en potència i relació contaminant.

Cabrera de Mar, Febrer de mil nou-cents noranta-dos.

V.P.

L' Equip Redactor

L'Alcalde
MARTINEZ

CARLES GARCIA NUÑEZ / JOSEP MA SUBIRACHS

Advocat

Arquitecte