

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES (GARRAF)

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

(TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA DE 18 DE JULIOL DE 2001)

- VOLUM I DIAGNOSI. PROBLEMÀTICA URBANÍSTICA.
- VOLUM II ESTUDI DEL MERCAT IMMOBILIARI.
- VOLUM III CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS.
- VOLUM IV ANNEX INFORMATIU I. BLOC DE NOTES HISTÒRIQUES. LA CARTA ARQUEOLÒGICA. FITXES DEL SERVEI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.
- VOLUM V ANNEX INFORMATIU II. FITXES DELS EQUIPAMENTS EXISTENTS.
- VOLUM VI MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.
- VOLUM VII PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.
- VOLUM VIII NORMATIVA URBANÍSTICA**
- VOLUM IX ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.
- VOLUM X ANNEX NORMATIU II. Normes de la modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
Catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic.
Relació de les ordenances municipals vigents.
Convenis urbanístics.
Quadre d'equivalències.
- VOLUM XI INFORME DE LES AL·LEGACIONS I ESCRITS PRESENTATS EN LA CONSULTA PÚBLICA DE LA REVISIÓ DEL PGOM.

Equip Redactor: Estanislau Roca - Dr. Arquitecte, director de l'equip

Ramon Arandes - Enginyer CCP
Albert Cortina - Advocat
Jordi Flos - Dr. Biòleg
Marta Miró - Arquitecte
Joan Miquel Piqué - Economista

Col.laboradors: Núria Feijoó, Neus Mateu, Tere Moreno
Joan Carles López, Elisabet Rius

ÍNDEX GENERAL

Índex

PREÀMBUL

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol Primer.- Objecte, contingut i vigència del Pla General

Art. 1 -	NB	Objecte i àmbit territorial del Pla General
Art. 2 -	NB	Marc legal
Art. 3 -	NB	Contingut
Art. 4 -	NB	Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General
Art. 5 -	NB	Obligatorietat
Art. 6 -	NB	Interpretació
Art. 7 -	NB	Regles gràfiques d'interpretació
Art. 8 -	NB	Vigència
Art. 9 -	NB	Revisió
Art. 10 -	NB	Modificació
Art. 11 -	NB	Actualització
Art. 12 -	NB	Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació

Capítol Segon.- Desenvolupament del Pla General

Art. 13 -	NB	Iniciativa i competències per al desenvolupament del Pla General
Art. 14 -	NB	Sectors i subsectors
Art. 15 -	NB	Planejament derivat
Art. 16 -	NB	Determinacions del planejament anterior
Art. 17 -	NB	Programes d'Actuació Urbanística
Art. 18 -	NB	Plans Parciais
Art. 19 -	NB	Plans Especials
Art. 20 -	NB	Plans Especials de Reforma Interior
Art. 21 -	NB	Catàlegs
Art. 22 -	NB	Increment de les previsions del Pla General
Art. 23 -	NB	Plans especials d'infraestructures
Art. 24 -	NB	Estudis de Detall
Art. 25 -	NB	Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General
Art. 26 -	NB	Pla d'etapes

Art. 27 -	NC	Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures
Art. 28 -	NC	Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
Art. 29 -	NC	Mesures de protecció contra el foc
Art. 30 -	NC	Condicions relatives a l'abastament d'aigua
Art. 31 -	NC	Condicions de sanejament
Art. 32 -	NC	Condicions de les obres d'infraestructura per cable
Art. 33 -	NC	Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions al cim de Montgrós
Art. 34 -	NC	Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl
Art. 35 -	NC	Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl
Art. 36 -	NC	Adequació de les obres al medi on se situïn
Art. 37 -	NC	Condicions de la documentació dels plans i projectes
Art. 38 -	NB	Precisió i ajust de límits

Capítol Tercer.- Execució del Pla General

Art. 39 -	NB	Execució del Planejament
Art. 40 -	NB	Adquisició dels sistemes generals i locals
Art. 41 -	NB	Polígons i Unitats d'Actuació
Art. 42 -	NB	Sistema d'actuació
Art. 43 -	NB	Precisió i ajust de límits
Art. 44 -	NB	Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació
Art. 45 -	NB	Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General
Art. 46 -	NB	Criteris de valoració
Art. 47 -	NB	Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic
Art. 48 -	NB	Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà
Art. 49 -	NB	Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística
Art. 50 -	NB	Convenis urbanístics
Art. 51 -	NB	Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.
Art. 52 -	NB	Previsions d'habitatge en règim protegit
Art. 53 -	NB	Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització
Art. 54 -	NB	Entitats urbanístiques de conservació

Capítol Quart - Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl

Secció Primera: Llicències d'obres i activitats

Art. 55 -	NB	Actes subjectes a llicència
Art. 56 -	NB	Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic
Art. 57 -	NB	Actes sotmesos a comunicació

Art. 58 -	NB	Innecessarietat de l'obtenció de llicència
Art. 59 -	NB	Responsabilitats
Art. 60 -	NC	Llicències presumptes
Art. 61 -	NC	Classificació de les llicències
Art. 62 -	NC	Procediment
Art. 63 -	NC	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
Art. 64 -	NC	Contingut de les llicències
Art. 65 -	NB	Condicions de l'atorgament de llicències
Art. 66 -	NC	Documents per a la sol·licitud
Art. 67 -	NC	Obligacions del titular de la llicència
Art. 68 -	NC	Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament
Art. 69 -	NC	Execució de les obres
Art. 70 -	NC	Seguiment de les obres
Art. 71 -	NC	Llicències d'edificació en sòl urbà
Art. 72 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.
Art. 73 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable sectorialitzat
Art. 74 -	NC	Llicències en sòl urbanitzable no sectorialitzat
Art. 75 -	NC	Llicències en sòl no urbanitzable
Art. 76 -	NC	Llicències de parcel·lació, partió o segregació
Art. 77 -	NC	Llicències en els sòls qualificats de sistemes.
Art. 78 -	NC	Certificats sobre aprofitament urbanístic

Secció Segona: ***Regim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució***

Art. 79 -	NB	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació
Art. 80 -	NB	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació
Art. 81 -	NB	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
Art. 82 -	NB	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
Art. 83 -	NB	Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució
Art. 84 -	NB	Règim transitori

Secció Tercera.- ***Infraccions urbanístiques i sancions***

Art. 85 -	NB	Infracció urbanística
-----------	----	-----------------------

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Capítol Primer - Normes comuns a tots els tipus d'ordenació de l'edificació

Art 86 -	NB	Classificació dels sistemes d'ordenació
Art 87 -	NB	Concepte de solar
Art 88 -	NB	Regularització de solars
Art 89 -	NB	Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació
Art 90 -	NB	Concepte sobre edificabilitat
Art 91 -	NB	Redistribució de l'edificabilitat de les illes
Art 92 -	NB	Plantes dels edificis: usos permesos i alçada
Art 93 -	NB	L'alçada de les edificacions: regla general d'amidanament
Art 94 -	NB	Elements permesos sobre l'alçada reguladora màxima de l'edificació
Art 95 -	NB	Cossos sortints
Art 96 -	NB	Elements sortints
Art 97 -	NB	Ventilació i il·luminació
Art 98 -	NB	Condicions comuns dels celoberts i patis de ventilació
Art 99 -	NB	Dimensions dels celoberts
Art 100 -	NB	Dimensions dels patis de ventilació
Art 101 -	NB	Aparcament de vehicles

Capítol Segon - Normes específiques d'edificació pel tipus d'ordenació segons alineació de vial

Art 102 -	NB	Concepte i paràmetres característics
Art 103 -	NB	Posició de la planta baixa i alçada de l'edificació
Art 104 -	NB	Alçària dels edificis en situacions especials
Art 105 -	NB	Elements permesos per sobre de l'alçada reguladora màxima de l'edificació
Art 106 -	NB	Adaptació en alçada dels edificis entre mitgeres
Art 107 -	NB	Profunditat edificable
Art 108 -	NB	Patis interiors i interior d'illes
Art 109 -	NB	Reculada de façanes en relació amb l'alineació de vial

Capítol Tercer - Normes específiques d'edificació pel tipus d'ordenació aïllada en parcel·la

Art 110 -	NB	Concepte i paràmetres característics de l'edificació
Art 111 -	NB	Distribució dels volums de l'edificació

Art 112 -	NB	Edificis i construccions auxiliars
Art 113 -	NB	Ocupació de parcel·la
Art 114 -	NB	Espai lliure de la parcel·la
Art 115 -	NB	Posició de les plantes i alçada màxima de l'edificació
Art 116 -	NB	Separacions
Art 117 -	NB	Tancaments de parcel·la
Art 118 -	NB	Adaptació topogràfica i moviment de terres

Capítol Quart - Normes específiques per altres tipus d'ordenació de l'edificació

Art 119 -	NB	Concepte
Art 120 -	NB	Normes aplicables a l'edificació

TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS DELS USOS I LES ACTIVITATS

Capítol Primer - Classificació dels usos i les activitats

Art 121 -	NB	Classificació general dels usos i les activitats
Art 122 -	NB	Tipologia i definició dels usos generals del territori
Art 123 -	NB	Tipologia dels usos globals del territori
Art 124 -	NB	Definició d'usos rurals
Art 125 -	NB	Definició d'usos urbans
Art 126 -	NB	Definició d'usos periurbans
Art 127 -	NB	Característiques dels usos periurbans
Art 128 -	NB	Usos en principi periurbans
Art 129 -	NB	Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable
Art 130 -	NB	Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
Art 131 -	NB	Classificació dels usos específics
Art 132 -	NB	Definició dels usos específics
Art 133 -	NB	Desenvolupament de la regulació dels usos
Art 134 -	NB	Usos en soterrani

Capítol Segon - Regulació de la compatibilitat dels usos i les activitats

Art 135 -	NB	Definicions de caràcter general
Art 136 -	NB	Classificació

Art 137 -	NB	Concepte d'edifici industrial
Art 138 -	NB	Categories
Art 139 -	NB	Situació dels locals industrial segons la seva ubicació
Art 140 -	NB	Limitació pels seus efectes
Art 141 -	NB	Usos i activitats per zones
Art 142 -	NB	Activitats extractives
Art 143 -	NB	Previsió d'aparcament de vehicles.
Art 144 -	NC	Sobre les màquines recreatives i d'atzar
Art 145 -	NC	Sobre la ubicació de bingos i salons recreatius
Art 146 -	NC	Bars musicals pubs i discoteques

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Capítol Primer.- Disposicions generals dels sistemes

Art 147 -	NB	Definició i regulació general
Art 148 -	NB	Tipus de sistemes
Art 149 -	NB	Classificació dels sistemes
Art 150 -	NB	Delimitació dels sòls destinats a sistemes
Art 151 -	NB	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes
Art 152 -	NB	Desenvolupament del pla respecte als sistemes
Art 153 -	NB	Gestió i execució dels sistemes
Art 154 -	NB	Valor urbanístic dels sistemes
Art 155	NB	Protecció dels sistemes

Capítol Segon.- Sistema d'espais lliures (clau A)

Secció Primera Disposicions generals

Art 156 -	NB	Definició
Art 157 -	NB	Finalitats i funcions
Art 158 -	NB	Tipus d'espais lliures

Secció Segona Parc Forestal Públic (clau A.1)

Art 159 -	NB	Definició i funcions
Art 160 -	NB	Titularitat
Art 161 -	NB	Règim general
Art 162 -	NB	Condicions d'ús
Art 163 -	NB	Ordenació mitjançant Pla Especial

Secció Tercera**Parcs, jardins i places públiques (clau A.2)**

Art 164 -	NB	Definició i funcions
Art 165 -	NB	Titularitat
Art 166 -	NB	Règim general
Art 167 -	NB	Condicions d'ús
Art 168 -	NB	Condicions d'ordenació i edificació

Secció Quarta**Vall de Riera (clau A.3)**

Art 169 -	NB	Definició i funcions
Art 170 -	NB	Titularitat
Art 171 -	NB	Règim general
Art 172 -	NB	Condicions d'ús
Art 173 -	NB	Ordenació mitjançant Pla Especial

Secció Cinquena**Litoral (clau A.4)**

Art 174 -	NB	Definició i funcions
Art 175 -	NB	Titularitat
Art 176 -	NB	Règim general
Art 177 -	NB	Condicions d'ús

Secció Sisena**Itineraris de vianants (clau A.5)**

Art 178 -	NB	Definició i funcions
Art 179 -	NB	Titularitat
Art 180 -	NB	Condicions d'ordenació i protecció
Art 181 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Tercer-**Sistema de comunicacions (clau B)****Secció Primera.-****Sistema viari (clau B.1)**

Art 182 -	NB	Definició
Art 183 -	NB	Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi
Art 184 -	NB	Règim general
Art 185 -	NB	Condicions d'ús
Art 186 -	NB	Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies
Art 187 -	NB	Viaductes i Túnel
Art 188 -	NB	Publicitat
Art 189 -	NB	Estudis d'Impacte Ambiental

Secció Segona.- Sistema ferroviari (clau B.2)

Art 190 -	NB	Definició
Art 191 -	NB	Règim general
Art 192 -	NB	Condicions d'ús
Art 193 -	NB	Protecció del sistema ferroviari

Capítol Quart.- Sistema de serveis (clau C)

Art 194 -	NB	Definició
Art 195 -	NB	Règim general
Art 196 -	NB	Condicions d'ús
Art 197 -	NB	Condicions genèriques d'ordenació i edificació

Secció Primera.- Infraestructures de serveis tècnics (clau c.1)

Art 198 -	NB	Definició
Art 199 -	NB	Règim general
Art 200 -	NB	Condicions genèriques d'ordenació i edificació
Art 201 -	NB	Condicions específiques d'ordenació

Secció Segona.- Infraestructures de serveis viaris (clau c.2)

Art 202 -	NB	Definició
Art 203 -	NB	Regim General
Art 204 -	NB	Condicions d'ordenació i d'edificació.
Art 205 -	NB	Condicions específiques

Secció Tercera.- Estació de servei (clau c.3)

Art 206 -	NB	Definició
Art 207 -	NB	Regim General
Art 208 -	NB	Condicions específiques de l'ús estació de servei
Art 209 -	NB	Condicions d'ús
Art 210 -	NB	Condicions d'ordenació i d'edificació.

Capítol Cinquè.- Sistema d'equipaments (clau d)

Art 211 -	NB	Definició
Art 212 -	NB	Tipus
Art 213 -	NB	Titularitat

Art 214 -	NB	Règim general
-----------	----	---------------

Art 215 -	NB	Estàndards d'equipament
Art 216 -	NB	Condicions d'ús
Art 217 -	NB	Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments
Art 218 -	NB	Condicions específiques d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments
Art 219 -	NB	Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència als equipaments i dotacions comunitàries establerts en el planejament derivat del Pla General de 1982 pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes normes.

TÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES

Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbà

Art 220 -	NB	Definició
Art 221 -	NB	Delimitació
Art 222 -	NB	Zones i subzones
Art 223 -	NB	Zonificació
Art 224 -	NB	Regulació
Art 225 -	NB	Cessions gratuïtes en sòl urbà
Art 226 -	NB	Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència a les zones i subzones de sòl urbà establerts en el planejament derivat del Pla General de pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes normes

Capítol Segon.- Sectors de planejament especial en sòl urbà

Art 227 -	NB	Sector " Ribes " (PE - 1)
Art. 228 -	NB	Sector " Cervereta " (PE - 2)
Art. 229 -	NB	Sector " Solers " (PE - 3)
Art. 230 -	NB	Sector " Les Herbes del Racó " (PE - 4)
Art. 231 -	NB	Sector " Serveis BV - 211 " (PE - 5)
Art. 232 -	NB	Sector del Polígon industrial Vilanoveta a l'entorn Rambla Garraf (PE - 6)
Art. 233 -	NB	Sector " Mas d'en Serra " (PEIRI)
Art. 234 -	NB	Sector " Vallpineda " (PEIRI)

Capítol Tercer.- Zona de casc antic (clau 7.1)

Art 235 -	NB	Definició
-----------	----	-----------

Art 236 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 237 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 238 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Quart.- Zona de renovació o densificació (clau 7.2)

Art 239 -	NB	Definició
Art 240 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 241 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 242 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Cinquè.- Nucli Roquetes (clau 7.3)

Art 243 -	NB	Definició
Art 244 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 245 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 246 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Sisè.- Eixample Ribes (clau 8.1)

Art 247 -	NB	Definició
Art 248 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 249 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 250 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Setè.- Eixample Ribes especial (clau 8.2)

Art 251 -	NB	Definició
Art 252 -	NB	Subzones

***Secció Primera.- Subzona Eixample Ribes especial
Regulació alçària (clau 8.2a)***

Art 253 -	NB	Definició
Art 254 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 255 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 256 -	NB	Condicions d'ús

***Secció Segona.- Subzona Eixample Ribes especial
Regulació passos (clau 8.2b)***

Art 257 -	NB	Definició
Art 258 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 259 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 260 -	NB	Condicions d'ús

Capítol vuitè.- Eixample Roquetes (clau 8.3)

Art 261 -	NB	Definició
Art 263 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 263 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 264 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Novè. - Volumetria específica - habitatge arreglerat (clau 9-1)

Art 265-	NB	Definició
Art 266 -	NB	Subzones

Secció Primera.- Subzona volumetria específica - habitatge arreglerat intensitat I (clau 9.1a)

Art 267-	NB	Definició
Art 268 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 269 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 270 -	NB	Condicions d'ús

Secció Segona.- Subzona volumetria específica - habitatge arreglerat intensitat II (clau 9.1b)

Art 271 -	NB	Definició
Art 272 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 273 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 274 -	NB	Condicions d'ús

Secció Tercera.- Subzona volumetria específica - habitatge arreglerat intensitat III (clau 9.1c)

Art 275 -	NB	Definició
Art 276 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 277 -	NB	Condicions d'ús

Secció Quarta.- Subzona volumetria específica - habitatge arreglerat intensitat IV (clau 9.1d)

Art 278 -	NB	Definició
-----------	----	-----------

Art 279 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 280 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 281 -	NB	Condicions d'ús

Secció Cinquena.- Subzona volumetria específica - habitatge arreglerat intensitat V (clau 9.1e)

Art 282 -	NB	Definició
Art 283 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 284 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 285 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Desè.- Zona de volumetria específica - blocs aïllats (clau 9.2)

Art 286 -	NB	Definició
Art 287 -	NB	Subzones

Secció Primera.- Subzona volumetria específica - blocs aïllats Intensitat I (clau 9.2a)

Art 288 -	NB	Definició
Art 289 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 290 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 291 -	NB	Condicions d'ús

Secció Segona.- Subzona volumetria específica - blocs aïllats Intensitat II (clau 9.2b)

Art 292 -	NB	Definició
Art 293 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 294 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 295 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Onzè.- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 9.3)

Art 296 -	NB	Definició
-----------	----	-----------

Art 297 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 298 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 299 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Dotzè.- Zona de polígon d'habitatges (clau 9.4)

Art 300 -	NB	Definició
Art 301 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 302 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 303 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Tretzè.- Zona de ciutat jardí en unihabitatge (clau 10.1)

Art 304 -	NB	Definició
Art 305 -	NB	Subzones

Secció Primera.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge intensitat I (clau 10.1a)

Art 306 -	NB	Definició
Art 307 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 308 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 309 -	NB	Condicions d'ús

Secció Segona.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge intensitat II (clau 10.1b)

Art 310 -	NB	Definició
Art 311 -	NB	Subzones

Subzona 10.1ba - Vallpineda: unifamiliar aïllada alineada

Art 312 -	NB	Definició
Art 313 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 314 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 315 -	NB	Condicions d'ús

Subzona 10.1bb - Vallpineda: unifamiliar aïllada

Art 316 -	NB	Definició
-----------	----	-----------

Art 317 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 318 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 319 -	NB	Condicions d'ús

Secció Tercera.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat III (clau 10.1c)

Art 320 -	NB	Definició
Art 321 -	NB	Subzones

Subzona 10.1ca - Mas d'en Serra: unihabitatge aïllat i aparellat

Art 322 -	NB	Definició
Art 323 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 324 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 325 -	NB	Condicions d'ús

Subzona 10.1cb - Rocamar: ciutat jardí intensiva

Art 326 -	NB	Definició
Art 327 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 328 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 329 -	NB	Condicions d'ús

Subzona 10.1cc - Mas Alba

Art 330 -	NB	Definició
Art 331 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 332 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 333 -	NB	Condicions d'ús

**Secció Quarta.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat IV (clau 10.1d)**

Art 334 -	NB	Definició
Art 335 -	NB	Subzones

Subzona 10.1da Els Cards - I

Art 336 -	NB	Definició
Art 337 -	NB	Regulació de l'ordenació

Art 338 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 339 -	NB	Condicions d'ús

Subzona 10.1db els Cards - 2

Art 340 -	NB	Definició
Art 341 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 342 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 343 -	NB	Condicions d'ús

**Secció Cinquena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat V (clau 10.1e)**

Art 344 -	NB	Definició
Art 345 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 346 -	NB	Regulació de l'edificació
Art 347 -	NB	Condicions d'ús

**Secció Sisena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat VI (clau 10.1f)**

Art 348 -	NB	Definició
Art 349 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 350 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 351 -	NB	Condicions d'ús

**Secció Setena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat VII (clau 10.1g)**

Art 352 -	NB	Definició
Art 353 -	NB	Subzona

Subzona 10.1ga Can Lloses

Art 354 -	NB	Definició
Art 355 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 356 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 357 -	NB	Condicions d'ús

Subzona 10.1gb Can Pere de la Plana

Art 358 -	NB	Definició
Art 359 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 360 -	NB	Condicions de l'edificació

Art 361 - NB Condicions d'ús

**Secció Vuitena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat VIII (clau 10.1h)**

Art 362 - NB Definició

Art 363 - NB Regulació de l'ordenació

Art 364 - NB Condicions de l'edificació

Art 365 - NB Condicions d'ús

**Secció Novena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge
Intensitat IX (clau 10.1i)**

Art 366 - NB Definició

Art 367 - NB Regulació de l'ordenació

Art 368 - NB Condicions de l'edificació

Art 369 - NB Condicions d'ús

**Capítol Catorzè.- Zona de ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge
(clau 10.2)**

Art 370 - NB Definició

Art 371 - NB Subzones

**Secció Primera.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge
intensitat I (clau 10.2a)**

Art 372 - NB Definició

Art 373 - NB Regulació de l'ordenació

Art 374 - NB Condicions de l'edificació

Art 375 - NB Condicions d'ús

**Secció Segona.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge
intensitat II (clau 10.2b)**

Art 376 - NB Definició

Art 377 - NB Subzones

Subzona 10.2ba

Art 378 - NB Definició

Art 379 - NB Regulació de l'ordenació

Art 380 - NB Condicions de l'edificació

Art 381 - NB Condicions d'ús

Subzona 10.2bb. Mas d'en Serra

Art 382 - NB Definició
Art 383 - NB Regulació de l'ordenació
Art 384 - NB Condicions de l'edificació
Art 385 - NB Condicions d'ús

Secció Tercera.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge intensitat III (10.2c)

Art 386 - NB Definició
Art 387 - NB Subzones

Subzona 10.2ca. Vallpineda residencial - terciari

Art 388 - NB Definició
Art 389 - NB Regulació de l'ordenació
Art 390 - NB Condicions de l'edificació
Art 391 - NB Condicions d'ús

Subzona 10.2cb. Vallpineda residencial

Art 392 - NB Definició
Art 393 - NB Regulació de l'ordenació
Art 394 - NB Condicions de l'edificació
Art 395 - NB Condicions d'ús

Secció Quarta.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge intensitat IV (10.2d)

Art 396 - NB Definició
Art 397 - NB Regulació de l'ordenació
Art 398 - NB Condicions de l'edificació
Art 399 - NB Condicions d'ús

Secció Cinquena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge intensitat V (10.2e)

Art 400 - NB Definició
Art 401 - NB Regulació de l'ordenació

Art 402 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 403 -	NB	Condicions d'ús

Secció Sisena.- Subzona ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge intensitat VI (10.2f)

Art 404 -	NB	Definició
Art 405 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art 406 -	NB	Condicions de l'edificació
Art 407 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Quinzè.- Zona objecte de protecció (clau 11.1)

Art. 408 -	NB	Definició
Art. 409 -	NB	Subzones
Art. 410 -	NB	Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic

Secció Primera.- Subzona edificis protegits en el catàleg (clau 11.1a)

Art. 411 -	NB	Definició
Art. 412 -	NB	Catàleg de protecció del patrimoni històric - artístic
Art. 413 -	NB	Normes especials de protecció del patrimoni històric - artístic
Art. 414 -	NB	Edificabilitat i usos

Secció Segona.- Subzona altres edificis a protegir (clau 11.1b)

Art. 415 -	NB	Definició
Art. 416 -	NB	Regulació de la protecció
Art. 417 -	NB	Edificabilitat i usos

Capítol Setzè.- Zona de verd privat protegit (clau 11.2)

Art. 418 -	NB	Definició
Art. 419 -	NB	Condicions d'edificació

Art. 420 -	NB	Condicions d'ús
------------	----	-----------------

Capítol Dissetè.- Zona terciària - comercial (clau 12.1)

Art. 421 -	NB	Definició
Art. 422 -	NB	Subzones

Secció Primera.-**Subzona**

zona terciària - comercial
intensitat I (clau 12.1a)

Art. 423 -	NB	Definició
Art. 424 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art. 425 -	NB	Condicions de l'edificació
Art. 426 -	NB	Condicions d'ús

Secció Segona.-**Subzona**

zona terciària - comercial
intensitat II (clau 12.1b)

Art. 427 -	NB	Definició
Art. 428 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art. 429 -	NB	Condicions de l'edificació
Art. 430 -	NB	Condicions d'ús

Secció Tercera.-**Subzona**

zona terciària - comercial
intensitat III (clau 12.1c)

Art. 431 -	NB	Definició
Art. 432 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art. 433 -	NB	Condicions de l'edificació
Art. 434 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Divuitè.-**Zona terciària - turística (clau 12.2)**

Art. 435 -	NB	Definició
Art. 436 -	NB	Subzones

Secció Primera.-**Subzona**

zona terciària - turística
intensitat I (clau 12.2a)

Art. 437 -	NB	Definició
Art. 438 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art. 439 -	NB	Condicions de l'edificació

Art. 440 - NB Condicions d'ús

Secció Segona.- Subzona
zona terciària - turística
intensitat II (clau 12.2b)

Art. 441 - NB Definició

Art. 442 - NB Regulació de l'ordenació

Art. 443 - NB Condicions de l'edificació

Art. 444 - NB Condicions d'ús

Secció Tercera.- Subzona
zona terciària - turística
intensitat III (clau 12.2c)

Art. 445 - NB Definició

Art. 446 - NB Regulació de l'ordenació

Art. 447 - NB Condicions de l'edificació

Art. 448 - NB Condicions d'ús

Capítol Dinovè.- Zona de serveis assistencials (clau 12.3)

Art. 449 - NB Definició

Art. 450 - NB Regulació de l'ordenació

Art. 451 - NB Condicions de l'edificació

Art. 452 - NB Condicions d'ús

Capítol Vintè.- Zona industrial - intensitat I (clau 13.1)

Art. 453 - NB Definició

Art. 454 - NB Regulació de l'ordenació

Art. 455 - NB Condicions de l'edificació

Art. 456 - NB Condicions d'ús

Art. 457 - NB Condicions de la transformació d'ús

Capítol Vint-i-un.- Zona industrial - intensitat II (clau 13.2)

Art. 458 - NB Definició

Art. 459 - NB Regulació de l'ordenació

Art. 460 - NB Condicions de l'edificació

Art. 461 - NB Condicions d'ús

Art. 462 - NB Condicions de la transformació d'ús

Capítol Vint-i-dos.- Zona industrial - intensitat III (clau 13.3)

Art. 463 -	NB	Definició
Art. 464 -	NB	Regulació de l'ordenació
Art. 465 -	NB	Condicions de l'edificació
Art. 466 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Vint-i-tres.- Zona de verd privat (clau 14)

Art. 467 -	NB	Definició
Art. 468 -	NB	Condicions d'ordenació
Art. 469 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Vint-i-quatre.-Zona de conservació de l'ús actual (clau 15)

Art. 470 -	NB	Definició
Art. 471 -	NB	Condicions de l'edificació
Art. 472 -	NB	Condicions d'ús

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl no urbanitzable

Art. 473 -	NB	Definició general
Art. 474 -	NB	Funcions bàsiques del sòl rural
Art. 475-	NB	Objectius de la regulació del sòl rural
Art. 476-	NB	Delimitació
Art. 477-	NB	Regulació
Art. 478-	NB	Condicions de protecció mediambiental en el sòl rural
Art. 479 -	NB	Elements bàsics del territori del sòl rural
Art. 480 -	NB	Estructura de la propietat del sòl. parcel·lacions.
Art. 481 -	NB	Edificacions i elements construïts existents.
Art. 482 -	NB	Nucli de població
Art. 483 -	NB	Xarxa viària rural

Art. 484 -	NB	Xarxa hidrològica: torrents i rieres
Art. 485 -	NB	Àrees boscoses i/o de vegetació natural
Art. 486 -	NB	Els elements naturals de la topografia. carenes i turons
Art. 487 -	NB	Usos incompatibles amb caràcter general
Art. 488-	NB	Precisions sobre els usos incompatibles en el sòl no urbanitzable

Capítol Segon.- Parc de Garraf (SRP - 1)

Art. 489-	NB	Definició i finalitats
Art. 490 -	NB	Regim general
Art. 491-	NB	Límits a l'edificació
Art. 492-	NB	Condicions d'ús

Capítol Tercer.- Zona d'interès natural (SRP - 2)

Art. 493 -	NB	Definició i finalitats
Art. 494 -	NB	Titularitat
Art. 495 -	NB	Límits a l'edificació
Art. 496 -	NB	Condicions d'ús
Art. 497 -	NB	Aprofitaments forestals
Art. 498 -	NB	Obertura de camins
Art. 499 -	NB	Llicències i autoritzacions

Capítol Quart.- Zona d'interès agrícola (SRP - 3)

Art. 500-	NB	Definició i finalitats
Art. 501 -	NB	Titularitat
Art. 502-	NB	Límits a l'edificació
Art. 503 -	NB	Tipus d'edificacions permessos
Art. 504 -	NB	Condicions d'ús
Art. 505 -	NB	Protecció de l'arbrat i del paisatge

Capítol Cinquè.- Zona d'interès paisatgístic (SRP - 4)

Art. 506 -	NB	Definició i finalitats
Art. 507 -	NB	Límits a l'edificació
Art. 508 -	NB	Condicions d'ús

Capítol Sisè.- Zona lliure permanent (SRC - 1)

Art. 509 -	NB	Definició i finalitats
------------	----	------------------------

Art. 510 -	NB	Límits a l'edificació
Art. 511 -	NB	Condicions d'ús

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbanitzable

Art. 512 -	NB	Definició
Art. 513 -	NB	Tipus de sòl urbanitzable

Art. 514-	NB	Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable
Art. 515 -	NB	Regulació del sòl urbanitzable sectorialitzat
Art. 516 -	NB	Desenvolupament del sòl urbanitzable no sectorialitzat

Capítol Segon.- Regulació del sòl urbanitzable

Secció Primera.- Disposicions generals

Art. 517-	NB	Sectors del sòl urbanitzable
Art. 518 -	NB	Delimitació
Art. 519 -	NB	Sectors amb planejament parcial aprovat anteriorment al pla general
Art. 520 -	NB	Sòl urbanitzable que el present pla general inclou en un nou sector de desenvolupament
Art. 521 -	NB	Determinacions bàsiques i complementàries pel sòl urbanitzable
Art. 522 -	NB	Aprofitament mitjà
Art. 523 -	NB	Habitatges en règim protegit dins dels sectors de desenvolupament residencial

Secció Segona.- Regulació de les zones del sòl urbanitzable

Art. 524 -	NB	Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable
------------	----	---

Disposicions Transitòries

Primera.-	Usos existents
Segona.-	Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

Disposicions Finals

Primera.-	Planejament anterior
Segona.-	Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General
Tercera.-	Convenis

Les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació del municipi de Sant Pere de Ribes constitueixen un document essencial per a la regulació de l'estructuració bàsica del territori municipal, la conservació dels seus espais oberts, la fixació dels estàndards i paràmetres quantitatius i qualitatius, les capacitats d'acollida d'usos i activitats, així com els instruments de gestió i execució de les propostes contingudes en aquest document de planificació.

El present Pla General d'Ordenació, per tal d'assolir el model urbanístic i territorial pretès, determina les següents directrius i criteris generals de planejament:

1. Establir lògiques d'interrelació en els creixements, dotacions i estructura pròpia dels pobles de Ribes i de les Roquetes.
2. Fixar criteris per tal de reforçar la identitat dels nuclis, mitjançant mesures de protecció, com ara a Sota-ribes, el Palou Alt, Les Parellades, Puigmoltó, El Carç i Vilanoveta.
3. Augmentar la protecció del sòl no urbanitzable, evitant l'excessiva ocupació permesa per les edificacions i augmentant la superfície d'espai natural protegit connectat al Parc Natural de Garraf, reduint al màxim possible l'àmbit dels sectors immediats a ell.
4. Reconduir l'edificabilitat i / o la densitat dels Colls i crear en el límit nord del sector un passeig arbrat que podria seguir després pel límit amb el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, circumdant Roquetes.
5. Establir una bona conjunció urbana dels nuclis existents i els futurs eixamples i nous sectors de desenvolupament urbanístic.
6. Reconduir la iniciativa de desenvolupament de Can Puig i si cal resituar-la en part entre els Camils i Ribes. Perllongar la ronda iniciada entre la carretera de Vilanova a Ribes i la de Ribes a Sitges fins la sortida de l'autopista.
7. Plantejar per a Ribes un esquema viari clar estructurant que permeti millorar i clarificar el trànsit a partir de la construcció de la variant de la carretera de Canyelles i amb l'execució de la nova ronda meridional.
8. Creació d'un possible assentament qualitatiu d'empreses prop de la sortida de la A - 16

9. Establir l'antiga traça de la C - 246 com un passeig urbà modern de primer ordre, la Rambla del Garraf, que des de la sortida de la A - 16 d'entrada a Roquetes, tingués associats usos que fomentin l'activitat i la vida urbana.
10. Repensar l'ús i el paper del polígon de Vilanoveta, clau per la seva immediata relació amb la C - 246 transformada en passeig i amb el nucli urbà de Roquetes.
11. Mantenir el circuit de l'Autòdrom Terramar i fer possible, mitjançant un bon projecte, l'establiment d'un parc temàtic o pol dinamitzador d'activitats econòmiques avançades.
12. Potenciar la creació d'espais verds urbans i periurbans que configurin un sistema de parcs el més connex possible.

Les anteriors directrius que configuren el model territorial i urbà pretès, són coherents amb els objectius generals que varen ser aprovats per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en sessió plenària de 10 de juny de 1998 d'acord amb el que preveu l'article 125 del Reglament de Planejament.

Per altra banda, el Pla d'Acció Ambiental de l'Auditoria Ambiental del municipi presentat l'abril de 1999 fixa un seguit de línies estratègiques, programes i accions que s'han tingut en compte en les presents Normes Urbanístiques del Pla General per tal d'assolir un model de ciutat sostenible. Les citades línies estratègiques són les següents:

1. Millorar la qualitat dels nuclis urbans del municipi, a partir de la seva estructura plurinuclear.
2. Ampliar el Parc del Garraf i establir una millor relació amb els espais naturals del municipi
3. Promoure la minimització i optimització de l'ús de recursos i l'energia
4. Adaptar la gestió ambiental del municipi als objectius i les necessitats del desenvolupament sostenible
5. Promoure la sensibilització ambiental.

Per tal d'assolir els objectius territorials i ambientals definits políticament i recollits àmpliament a la Memòria del Pla, les presents Normes Urbanístiques determinen:

1. Els instruments de desplegament del Pla General

2. Els instruments d'execució del planejament
3. Els instruments per a la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl
4. Els paràmetres comuns d'ordenació, distingint entre:
 - a) Paràmetres reguladors de la parcel·lació
 - b) Paràmetres reguladors de l'edificació.
 - c) Paràmetres específics del sòl no urbanitzable.
5. Els paràmetres comuns dels usos i les activitats
6. La determinació del règim jurídic i la classificació urbanística del sòl
7. La regulació dels sistemes
8. La regulació del sòl urbà
9. La regulació del sòl no urbanitzable
10. La regulació del sòl urbanitzable

Finalment s'adjunta un glossari dels termes més utilitzats en el text articulat de les Normes Urbanístiques del P.G.O.

Per altra banda, els preceptes fixats en aquestes Normes Urbanístiques s'estructuren en dos nivells d'acord amb el grau de vinculació normativa dels seus continguts:

NORMES BÀSIQUES (NB)

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General

L'alteració o la modificació d'aquests articles implica en qualsevol cas la revisió o la modificació del Pla General

NORMES COMPLEMENTÀRIES (NC)

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles que constitueixen les Normes Bàsiques del Pla.

L'alteració o la modificació d'aquests articles es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall) o l'Ordenança adient, segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar.

Els continguts gràfics i numèrics, així com les determinacions que es fixen en els diferents annexos a les Normes urbanístiques del Pla General tenen caràcter normatiu bàsic o complementari, segons el que s'especifiqui a la Normativa del Pla General o en els seus Annexos.

Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori que estableix el present Pla General s'estableixen a partir dels sistemes bàsics i de les zones generals.

Els sistemes bàsics presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les seves possibles transformacions en el temps.

Les zones generals són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos i la forma de l'edificació. Aquestes zones generals es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones.

CAPÍTOL PRIMER.-

OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

**Art. 1 - Objecte i àmbit territorial del Pla General
(NB)**

El present Pla General, resultat de la Revisió del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes de 1982, i del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística del seu territori municipal, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

**Art. 2 - Marc legal
(NB)**

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la " legislació urbanística vigent ", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

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

A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

* Legislació urbanística refosa (L.U.R.)

Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol, pel qual s'aprova la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- * Llei de Política Territorial (L.P.T.)
Llei del 23/1983 del 21 de novembre de Política Territorial.
- * Reglament de Mesures d'Adequació (R.M.A.)
Decret 146/1984 del 10 d'abril pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- * Reglament de Protecció de la Legalitat (L.P.L.)
Decret 308/1982 del 26 d'agost pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

B- Legislació urbanística estatal

- * Llei del Sòl (L.S.)
Ley 6 / 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- * Reglament de Planejament Urbanístic (R.P.U.)
Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana
- * Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.)
Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística
- * Reglament de Disciplina Urbanística (R.D.U.)
Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana

3. La referència a la “ legislació sectorial vigent ” que es faci en aquestes Normes Urbanístiques (en endavant NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

4. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació

urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Contingut
(NB)

El present Pla General està integrat pels següents documents:

- Volum I Diagnosi. Problemàtica urbanística
- Volum II Estudi del mercat immobiliari
- Volum III Criteris, objectius i solucions generals
- Volum IV Annex informatiu I. Bloc de notes històriques. La carta arqueològica. Fitxes del servei del patrimoni arquitectònic
- Volum V Annex informatiu II. Fitxes dels equipaments existents
- Volum VI Memòria justificativa.
- Volum VII Programa d'actuació i estudi econòmic - financer
- Volum VIII Normativa urbanística
- Volum IX Annex normatiu I
Instruments de planejament i unitats d'execució
- Volum X Annex normatiu II
Documents relacionats amb el P.G.O.
 - 1. Normes de la Modificació del Pla Especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf
 - 2. Catàleg i inventari d'elements d'interès històric - artístic, arquitectònic i arqueològic
 - 3. Relació de les Ordenances municipals vigents que desenvolupen les determinacions del nou Pla General d'Ordenació
 - 4. Convenis urbanístics relacionats amb el nou Pla General d'Ordenació
 - 5. Recomanacions sobre mesures de sostenibilitat a introduir en els instruments de planificació,

urbanització i edificació que desenvolupin el Pla General.

6. Quadre d'equivalències entre la zonificació derivada del projecte de P.G.O. - 1999 i del P.G.O. 2001 aprovat.

Volum XI Informe de les al·legacions i escrits presentats en la consulta pública de la Revisió del P.G.O.M.

Plànols d'informació

I.1	Sant Pere de Ribes i la Regió Metropolitana	E: 1 / 100.000
I.2	El Pla General de 1982. Règim urbanístic del sòl	E: 1 / 15.000
I.3	Terres i aigües	E: 1 / 15.000
I.4	Els camins cadastrals i les vies	E: 1 / 15.000
I.5	Les àrees protegides. El Parc de Garraf	E: 1 / 15.000
I.6	Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica	E: 1 / 15.000
I.7	Inventari dels edificis i ambients d'interès arquitectònic	E: 1 / 15.000
I.8	Els equipaments existents	E: 1 / 15.000
I.9	Les formes de creixement de la residència	E: 1 / 15.000
I.10	Les infraestructures. Xarxes territorials de serveis	E: 1 / 15.000

Plànols d'ordenació

II.1	Estructura general i orgànica del territori.	
	Règim jurídic del sòl	E: 1 / 10.000
II.1 bis	Construccions admeses en sòl no urbanitzable	E: 1 / 15.000
II.2	Sèrie de plànols de classificació urbanística del sòl segons règim jurídic i sectors de planejament Divisió general del territori. Qualificació urbanística del sòl	E: 1 / 2.000
II.3	La vialitat i el territori	E: 1 / 15.000
II.4	Sistemes i esquemes d'infraestructures	E: 1 / 10.000
II.5	Perspectiva general de l'ordenació dels del Montgrós	
II.6	Perspectiva general de l'ordenació des del mar	

Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General (NB)

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen força normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

- a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General d'Ordenació del municipi de Sant Pere de Ribes

Els continguts dels plànols d'ordenació en quant a determinacions d'àmbits supramunicipals que afecten al terme municipal de Sant Pere de Ribes són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General de Catalunya, Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona, Plans Territorials Sectorials, o Plans Directors de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 4, 12, 17 L.P.T., 19 L.U.R. i concordants)

L'alteració substancial d'aquests continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

- b) Classificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie II. 1 (E: 1 / 10.000) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 21 L.U.R. i concordants)

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General, segons el que s'estableix en aquestes Normes.

- c) Qualificació del sòl

Els continguts dels plànols d'ordenació II.2 (E: 1 / 2.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcial i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 23 L.U.R. i concordants).

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial o especial d'acord amb el que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla

Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

Les traçes de la vialitat secundària i les edificacions que figuren en els sectors de planejament parcial son orientatives i es podran modificar justificadament en la redacció del corresponent Pla Parcial.

d) Condicions d'edificació

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie II.2 que facin referència a la regulació de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte del planejament parcial en sòl urbanitzable i del planejament especial i de detall al sòl urbà.

3. Normes urbanístiques

La força vinculant dels preceptes que integren les Normes Urbanístiques del Pla General serà diferent atenent a la següent classificació:

a) Normes bàsiques (NB)

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General

L'alteració o la modificació d'aquests articles implica en qualsevol cas la revisió o la modificació del Pla General

b) Normes complementàries (NC)

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles que constitueixen les Normes Bàsiques del Pla.

L'alteració o la modificació d'aquests articles es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall) o l'Ordenança adient, segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar.

Els continguts gràfics i numèrics, així com les determinacions que es fixen en els diferents annexos a les Normes urbanístiques del Pla General tenen caràcter normatiu bàsic o complementari, segons el que s'especifiqui a la Normativa del Pla General o en els seus Annexos.

4. Ordenances urbanístiques

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant als preceptes bàsics o complementaris de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5. Estudi econòmic - financer

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General

6. Programa d'Actuació

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu en els termes específics que es deriven de la legislació urbanística actualment vigent.

7. Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

El contingut dels convenis urbanístics que acompanyen o desenvolupen el Pla General, queden incorporats com a document de caràcter vinculant per les parts signants, concretant-se els compromisos i obligacions mitjançant les figures de planejament o de gestió més adients.

8. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu

Art. 5 - Obligatorietat

(NB)

1. Les determinacions del Pla General vinculen a l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

2. L'obligatorietat de l'observança del Pla General s'ha d'entendre amb les limitacions establertes per l'article 91 de la L.U.R.
3. L'Ajuntament, previ informe de la Comissió d'Urbanisme, podrà autoritzar l'ocupació temporal de terrenys per a usos i edificacions de caràcter provisional sempre que es compleixin els següents requisits:
 - a) No tenir naturalesa o finalitat permanent
 - b) No dificultar l'execució del Pla General o d'aquells altres plans vigents al municipi
4. L'autorització prevista en el punt anterior s'atorgarà a precari. Les obres i els usos així autoritzats hauran d'enderrocar-se i / o cessar, sense dret a indemnització, quan així ho acordi l'Administració atorgant. En la sol·licitud de la llicència, el propietari farà constar explícitament el coneixement i acatament d'aquesta circumstància i s'inscriurà en el Registre de la Propietat, mantenint l'Administració actuant el domini de la inscripció.

Art. 6 - Interpretació

(NB)

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de les Normes.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres Disposicions a les que el Pla General pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla General s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la normativa del Pla General.

Art. 7 - Regles gràfiques d'interpretació

(NB)

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (sectors, zones, sistemes, polígons i unitats d'actuació) determinades en el Pla General, podrà ésser ajustada o precisada a través dels Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el Pla General. Així mateix, podran ajustar-se els límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació, compensació o expropiació.
2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:
 - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificacions consolidats
 - b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat a la present revisió del Pla General
 - c) Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny
 - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin
3. La superfície de les unitats territorials no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5 %, llevat dels sistemes d'espais públics, la modificació de la superfície dels quals no podrà reduir l'estàndard del sector corresponent.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala

Art. 8 - Vigència

(NB)

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de vuit anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 73 L.U.R.)

Art. 9 - Revisió

(NB)

1. L'alteració del contingut d'aquest Pla General es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena. del Títol II de la L.U.R. i les disposicions del Títol V del R.P.U., on es determinen les circumstàncies i condicions generals per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.
2. La Revisió del Pla s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi el Pla Territorial Parcial de l'àmbit metropolità, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Sant Pere de Ribes.
 - b) Quan s'hagin complert vuit anys de la seva vigència
 - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per a equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
 - e) L'esgotament de l'oferta de sòl en algun dels dos nuclis principals de població, ja sigui per haver estat edificat més d'un 85 % de la seva oferta de sòl o per detectar-se un increment en el preu del sòl superior a la mitjana de l'increment registrat en els municipis veïns durant dos anys.
 - f) Quan es canviï substancialment la classificació del sòl no urbanitzable.
 - g) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament.
3. Si la revisió avançada d'aquest Pla General esdevé a causa de la variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació o la seva distribució en l'espai, la nova proposta haurà de mantenir els objectius que fonamenten l'actual opció urbanística, si més no durant el temps en què hauria estat vigent el present Pla. En tot cas serà necessària la revisió quan es tracti d'augmentar la superfície de sòl urbà o urbanitzable, i també si es planteja la reducció del sòl destinat a sistemes d'espais públics.

Art. 10 - Modificació

(NB)

1. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla tindrà la consideració de Modificació del Pla General.
2. Només podrà modificar-se el Pla General quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, de la qual en són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes bàsics o generals, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema.
3. La Modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 de la L.U.R. i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.
4. El projecte de Modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla General i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva Revisió.
5. La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla General no requerirà la seva Modificació.

Art. 11 - Actualització

(NB)

1. Cada quatre anys, s'elaborarà un Text Refós del Pla General que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de Modificacions puntuals del Pla General, Planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.
2. En aquest sentit, es recavarà informe previ dels Serveis Tècnics Municipals a fi i efecte que es determini la necessitat i oportunitat de tramitar aquest Text Refós en funció del grau d'alteració i variacions que s'hagin produït durant aquest període.
3. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions de Pla General a la legislació urbanística vigent.

**Art. 12 - Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació
(NB)**

1. SISTEMES

A Sistema d'espais lliures

- A.1 Parc forestal públic
- A.2 Parcs, jardins i places públiques
- A.3 Valls de riera
- A.4 Litoral
- A.5 Itineraris de vianants

B Sistema de comunicacions

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària urbana
- B.3 Xarxa de camins rurals
- B.4 Xarxa ferroviària

C Sistema de serveis

- C.1 Infraestructures de serveis tècnics
- C.2 Infraestructures de serveis viaris
- C.3 Estació de serveis

D Sistema d'equipaments

- D.0 Reserva d'equipament
- D.1 Equipament educatiu
- D.2 Equipament sanitari-assistencial
- D.3 Equipament associatiu-cultural

- D.4 Equipament esportiu-lleure
- D.5 Equipament administratiu
- D.6 Equipament per serveis urbans
- D.7 Mercats i abastament
- D.8 Cementiri
- D.9 Equipament religiós

2. ZONES EN SÒL URBÀ

Residencial

7 Nucli antic

- 7.1 Nucli antic
- 7.2 Renovació o densificació
- 7.3 Nucli Roquetes

8 Eixample

- 8.1 Eixample Ribes
- 8.2 Eixample Ribes especial
 - 8.2a Regulació alçaria
 - 8.2b Regulació passos
- 8.3 Eixample Roquetes

9 Ordenació específica

- 9.1 Volumetria específica habitatge arreglerat
 - 9.1a Intensitat I
 - 9.1b Intensitat II
 - 9.1c Intensitat III
 - 9.1d Intensitat IV
 - 9.1e Intensitat V
- 9.2 Volumetria específica blocs aïllats
 - 9.2a Intensitat I
 - 9.2b Intensitat II
- 9.3 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria

9.4 Polígon d'habitatges

10 Ciutat jardí

10.1 Ciutat jardí en unihabitatge

10.1a Intensitat I

10.1b Intensitat II

10.1ba

10.1bb

10.1c Intensitat III

10.1ca

10.1cb

10.1cc

10.1d Intensitat IV

10.1da

10.1db

10.1e Intensitat V

10.1f Intensitat VI

10.1g Intensitat VII

10.1ga

10.1gb

10.1h Intensitat VIII

10.1i Intensitat IX

10.2 Ciutat jardí en unihabitatge i plurihabitatge

10.2a Intensitat I

10.2b Intensitat II

10.2ba

10.2bb

10.2c Intensitat III

10.2ca

10.2cb

10.2d Intensitat IV

10.2e Intensitat V

10.2f Intensitat VI

Terciària

12 Terciària

12.1 Zona terciària - comercial

12.1a Intensitat I

12.1b Intensitat II

12.1c Intensitat III

12.2 Zona terciària - turística

12.2a Intensitat I

12.2b Intensitat II

12.2c Intensitat III

12.3 Zona serveis assistencials

Industrial

13 Industrial

13.1 Zona industrial: Intensitat I

13.2 Zona industrial: Intensitat II

13.3 Zona industrial: Intensitat III

Protecció i conservació

11 Protecció

11.1 Zona objecte de protecció

11.1a Edificis protegits en el catàleg

11.1b Altres edificis a protegir

11.2 Zona de verd privat protegir

14. Zona de verd privat

15. Zona de conservació de l'ús actual

3. ZONES EN SÒL URBANITZABLE

16. Residencial

16.1 Intensitat I

- 16.2 Intensitat II
- 16.3 Intensitat III
- 16.4 Intensitat IV

- 17 Terciària
 - 17.1 Intensitat I
 - 17.2 Intensitat II - Parc Temàtic

- 18 Industrial
 - 18.1 Intensitat I
 - 18.2 Intensitat II - Parc Tecnològic

4. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

SRP Sòl rústic d'especial protecció

- SRP-1 Parc de Garraf
- SRP-2 Zona d'interès natural
- SRP-3 Zona d'interès agrícola
- SRP-4 Zona d'interès paisatgístic

SRC Sòl rústic comú

- SRC-1 Zona lliure permanent

5. SECTORS EN SÒL URBÀ

- PE - 1 Ribes
- PE - 2 Cervereta
- PE - 3 Solers
- PE - 4 Les Herbes del Racó
- PE - 5 Sector serveis BV - 211
- PE - 6 Sector serveis de la cruïlla de la BV - 211 amb la sortida de la A - 16

PEIRI Mas d'en Serra
PEIRI Vallpineda

6. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE

SUPP 1 Can Pere de la Plana
SUPP 2 Can Lloses - Can Marcer
SUPP 3 Mas Alba
SUPP 4 Les Parellades - Can Giralt
SUPP 5 Can Mestre
SUPP 6 Can Jove
SUPP 7 Mas Parés / Torre del Veguer
SUPP 8 Sector tecnològic de Can Puig
SUPP 9 Sector mercat - Parc Central
SUPP 10 Sector industrial Vilanoveta
SUPP 11 Sector industrial variant C - 246
SUPP 12 Centre de dinamització econòmica parc d'oci
SUPP 13 Sector els Cards
SUPP 14 Els Colls
SUPP 15 Els Vinyals
SUPP 16 Can Girabals
SUPP 17 Can Coll

7. ÀMBIT DE SÒL URBANITZABLE NO SECTORIALITZAT

Parc Temàtic Autòdrom

8. UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

UA - A Polígon 8 de Ribes
UA - B Polígon 8 de Ribes
UA - 2 Vinya d'en Petaca
UA - 3 Pere Carbonell i Grau
UA - 4 Miquel de Cervantes
UA - 5 Plaça de Maria Mercè Marçal
UA - 7 La Granja
UA - 9 Vallpineda - 1
UA - 10 Urbanització Minivilles

UA - 11 Vallpineda - 2
 UA - 12 Creu de Terme Vallpineda
 UA - 13 Les Torres - 1
 UA - 14 Puigmoltó
 UA - 15 Ca l'Ignasi Roig
 UA - 16 Can Carbonell
 UA - 17 Can Guillem
 UA - 18 Casa Cremada
 UA - 19 La fàbrica tèxtil Miret
 UA - 20 Palou Alt
 UA - 21 Carretera d'Olivella
 UA - 22 Els Garrofers
 UA - 23 Racó del Carme
 UA - 24 Vilanoveta Nord
 UA-24bis Vilanoveta Nord
 UA - 25 Sector Llevant - Puigmoltó
 UA - 26 Rocamar
 UA - 27 Les Torres - 2
 UA - 28 Carreró de la Torreta
 UA - 29 Vallpineda - 3
 UA - 30 Gala Placídia
 UA - 31 Zona industrial Giravi - Girami Sota - Ribes

9. POLÍGONS EN SÒL URBANITZABLE

P-1A Can Pere de la Plana 1
 P-1B Can Pere de la Plana 2

CAPÍTOL SEGON. -

DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 13 - Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla General

(NB)

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

Art. 14 - Sectors i subsectors

(NB)

1. Els àmbits de sòl urbà i urbanitzable delimitats a través de la classificació del sòl es denominen sectors
2. En la perspectiva de la gestió, la denominació de sector s'aplica als àmbits territorials que, d'acord amb la llei i les previsions del Pla General, han de ser objecte de Pla Parcial, o de Pla Especial, depenent de la classe de sòl, tal com s'indica en aquesta normativa.
3. Quan el desenvolupament dels sectors ho aconselli per a un millor compliment dels objectius del Pla General, els plans especials i els parcials podran referir-se a àmbits més reduïts, amb la denominació de sectors i subsectors, segons correspongui, delimitats en base a la formació històrica dels teixits urbans i objectius de l'actuació i, en sòl urbanitzable, a les condicions que estableix la legislació a tal efecte.

Art. 15 - Planejament derivat

(NB)

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla General i d'acord amb la classificació
-

del sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- a) Programes d'Actuació Urbanística en el sòl urbanitzable no sectorialitzat
- b) Plans Parciais en el sòl urbanitzable sectorialitzat
- c) Plans Especials referits a sistemes, dotacions i infraestructures en tot tipus de sòl
- d) Plans Especials de millora i reestructuració urbana en sòl urbà
- e) Plans Especials de millora rural i desenvolupament del sòl no urbanitzable
- f) Estudis de Detall
- g) Ordenances Reguladores específiques
- h) Catàlegs de Protecció

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

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques, Normes Complementaries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquest Pla General.

Art. 16 - Determinacions del planejament anterior

(NB)

1. Les determinacions del present Pla General substitueixen en tot el terme municipal de Sant Pere de Ribes, les determinacions del Pla General de 1982, incloses totes les modificacions que van ser aprovades en el seu període de vigència.
2. El present document de Pla General, en tant que revisió del citat Pla General de 1982, recull i refon les determinacions dels Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall elaborats posteriorment pel seu desenvolupament i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Pla General.
3. Tanmateix, s'incorporen al present Pla General els polígons i unitats d'actuació delimitats en desenvolupament dels plans anteriors, aprovats definitivament i que no han estat totalment executats.

4. D'acord amb les Disposicions Finals d'aquestes Normes Urbanístiques i atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament o de gestió, es relacionen aquelles figures de planejament o instruments de gestió urbanística que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla General.
5. Donat que bona part del sistema d'equipaments i de les zones i subzones contingudes en el Títol V d'aquestes Normes, provenen de la refosa que el present Pla General realitza respecte a d'altres figures de planejament que desenvolupaven el Pla General de 1982, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions, no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes i que no obstant són de plena aplicació per cadascun dels equipaments, de les zones i de les subzones fixades en els corresponents articles del Pla.
6. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del Pla General aprovat inicialment per segon cop el 26.07.00 i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

Art. 17 - Programa d'Actuació Urbanística
(NB)

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

Art. 18 - Plans Parciais
(NB)

1. Pel desenvolupament de les previsions del Pla General en sòl urbanitzable es redactaran plans parcials d'ordenació, que contindran les determinacions i la documentació prevista als articles 25 de la L.U.R. , 45 del R.P.U. i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.
2. Els Plans Parciais hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.

Tota la infraestructura que sigui necessària pel desenvolupament del sector, anirà a càrrec del mateix sector de desenvolupament, tenint en compte els aspectes que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les Administracions públiques competents.

3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegin la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
4. Tanmateix els Plans Parcial hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.
5. Els Plans d'Etapes dels Plans Parcial no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució
6. Aquest Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mig de cadascun dels sectors de Planejament Parcial.
7. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 de la L.U.R. , i 6, 46 i 64 del R.P.U.
8. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans Parcial destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.
9. Els Plans Parcial podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les.

Art. 19 - Plans Especials

(NB)

1. En desenvolupament del Pla General es podran redactar Plans Especials per a les finalitats següents:
 - a) Desenvolupament dels sistemes generals de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis
 - b) Protecció del paisatge, de les vies de comunicació, del sòl agrícola i del medi rural en general, dels espais naturals, i també dels elements que el configuren.
 - c) Intervenció en els elements inclosos en les Normes especials de protecció del patrimoni històric - artístic i arqueològic de Sant Pere de Ribes
 - d) Sanejament de nuclis urbans
 - e) Millora del medi urbà i rural
 - f) Així com qualsevol finalitat anàloga a les citades.
2. A més dels Plans Especials definits i previstos per aquest Pla General, podran desenvolupar-se Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 29 de la L.U.R. anteriorment relacionades, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes Bàsiques. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del mateix cos legal, i 76 a 85 del R.P.U.
3. D'acord amb el que preveu l'art. 29.2) de la L.U.R. , també s'elaboraran Plans Especials per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i/o aèries, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla General, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.
4. Per a la implantació d'un gran equipament, lúdic i/o comercial, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el que es justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com, la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest Pla General, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial en la matèria, i del que preveu l'article 58.2 de la L.U.R.

Art. 20 - Plans Especials de Reforma Interior

(NB)

1. L'Ajuntament promourà les operacions de reforma interior previstes en aquest Pla General per tal de regular els sectors de sòl urbà i en general les que preveu l'article 35 de la L.U.R., quan la dinàmica del procés urbà ho

requereixi. Si la reforma interior exigís alteracions de l'estructura general i orgànica del territori definida pel Pla General, aquestes alteracions no es podran aprovar sense la revisió del Pla General.

2. Les determinacions i els documents que hauran de contenir els Plans Especials de Reforma Interior seran els que preveu l'article 35 de la L.U.R., en relació amb l'article 25 de la mateixa disposició i addicionalment els següents:

- a) Memòria justificativa de la reforma
- b) Memòria jurídica sobre la validesa de les solucions propugnades
- c) Estudi justificatiu que la reforma no incideix negativament en la densitat i congestió ni en la dotació d'equipaments comunitaris i espais lliures.

Art. 21 - Catàlegs

(NB)

1. Es redactarà el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic en el terme municipal de Sant Pere de Ribes. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a què els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris del planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. Les determinacions corresponents als nivells de Protecció són els següents:
 - a) Protecció integral dels immobles declarats Bé Cultural d'Interès Nacional.
 - b) Protecció dels immobles declarats Bé Cultural d'interès local (disposició addicional 1a. de la Llei 9 / 1993 del PCC)
 - b.1) Patrimoni arquitectònic:
 - 1.1) Protecció de façanes, volums i interiors.
 - 1.2) Protecció de façanes.
 - 1.3) Protecció d'elements secundaris.
 - 1.4) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.
 - b.2) Patrimoni arquitectònic:
 - 2.1) Protecció de les restes arqueològiques, mitjançant llur delimitació i la identificació de les

restes existents.

2.2) Protecció de conjunts, perímetres o àmbits.

3. La modificació de qualsevol d'aquestes determinacions, requerirà la tramitació de modificació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Sant Pere de Ribes, sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest Pla General.
4. La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural, l'aprovació al ple de l'ajuntament i l'informe favorable previ del Departament de Cultura.

Art. 22- Increment de les previsions del Pla General

(NB)

1. Les operacions en sòl urbà que incrementin la superfície destinada a vies o places públiques, parc o jardins públics, zones esportives públiques, d'esbargiment i expansió, centres culturals i docents, centres d'assistència i altres serveis d'interès públic i social, es consideraran incloses en l'article 35.3 de la L.U.R. encara que no haguessin estat especialment previstes en aquest Pla. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció de plans especials de reforma interior, donat que es corresponen a idèntics objectius de millora urbana i dotació d'equipaments comunitaris que inspiren el Pla General.
2. Quan en funció de la seva naturalesa, els plans especials de reforma interior incrementin en el seu sector els aprofitaments atorgats per aquest Pla, s'arbitraran mesures adients per al compliment de l'article 47 de la Constitució, d'acord amb la legislació aplicable

Art. 23- Plans especials d'infraestructures

(NB)

1. Els Plans especials d'infraestructures, ja sigui formant part dels PERI's o de forma independent, tenen com a objectiu complementar, millorar o senzillament legalitzar, les infraestructures exigides en sòl urbà per tal de que els sectors que tinguin mancances puguin arribar a superar-les.
2. La documentació serà la que determini la legislació aplicable i, en tot cas, la precisa per tal de poder licitar les obres i que permeti la seva execució dirigida per tècnic distint del redactor del Pla

Art. 24 - *Estudis de Detall*

(NB)

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

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

Art. 25 - *Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General*

(NB)

1. Els plans que s'aprovin en desenvolupament del Pla General caldrà que respectin les previsions que aquest conté. En cas de proposar solucions alternatives, aquests hauran de ser degudament justificades.
2. Sens perjudici de les determinacions que exigeix la legislació pels plans parcials, extensible als plans especials quan pertochi, dins del seu sector o àmbit territorial tindran les definicions següents:
 - a) Els espais públics destinats a sistemes que complementen l'estructura general prevista en el Pla General, com a mínim en les quanties de cessió obligatòria que estableix aquesta normativa i la L.U.R. per a cada ús.
 - b) La delimitació de les zones i, si el cas ho exigeix, subzones, en les que es divideix el sòl d'aprofitament privat.
 - c) Els tipus d'ordenació elegits per a les zones, que sempre que sigui possible es triaran d'entre els regulats en la present normativa.
 - d) Les condicions d'ús i edificació que, quan el cas ho exigeixi, completin les previstes amb caràcter general en aquesta normativa
 - e) Les mesures precises per a una correcta integració ambiental la proposta des del punt de vista de sostenibilitat del municipi
 - f) Característiques dels serveis urbans
3. Els espais destinats a sistemes es disposaran de la forma més agrupada possible quan el seu ús ho permeti, per constituir unitats funcionals completes i caldrà garantir l'accés públic i la seva continuïtat per constituir un sistema coherent en si mateix i en relació amb les àrees veïnes.

4. L'ordenació que estableixin els plans que desenvolupin el Pla General, especialment en sòl urbà i urbanitzable, adoptarà els conceptes tècnics i la reglamentació general que s'estableixin en la present normativa, llevat que el cas exigeixi una regulació específica, la necessitat o conveniència de la qual es justificarà a la Memòria del pla.

Art. 26 - Pla d'etapes

(NB)

1. El pla d'etapes és un document dels plans parcials i, en el seu cas, dels plans especials que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització i l'edificació en forma esglaonada amb subjecció a uns terminis i prioritats que han d'ajustar-se al programa d'actuació del Pla General.
2. El pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en la totalitat del sector o àmbit de planejament i en cadascun dels polígons, en funció dels mitjans disponibles i prioritats establertes.
3. Per a la total execució d'un sector es fixa el termini màxim de vuit anys a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla parcial o del Pla especial. Això no obstant, aquest termini es podrà perllongar en els plans de reforma interior que, pels mitjans disponibles o pel caràcter de les operacions i la seva repercussió social, necessitin una actuació temporal superior.

Art. 27 - Recomanacions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

(NC)

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els plans especials d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Art. 28 - Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
(NC)

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present Pla General incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques als minusvàlids, d'acord amb la Normativa sectorial que regula aquesta matèria.
2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els projectes d'urbanització i Plans Especials d'infraestructures encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta revisió del Pla General
3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització tinguin una aflluència gran de persones incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.
4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Art. 29 - Mesures de protecció contra el foc
(NC)

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla General, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 64 / 1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals i la norma bàsica d'edificació CPI.
2. Tots els sectors de planejament tinguin o no contacte directe amb les masses forestals, disposaran en tot moment d'una reserva de 100 m3 d'aigua en connexió directa amb el sistema d'hidrants necessaris. A més a més, en els sectors on existeixin masses forestals o que estiguin en contacte amb elles, s'instal·laran perimetralment a les zones edificables boques d'incendi en nombre suficient per tal de garantir amb llances a qualsevol punt del bosc.
3. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

Art. 30 - Condicions relatives a l'abastament d'aigua
(NC)

1. Tractant-se l'abastament d'aigua d'un dels serveis municipals bàsics, que en el nostre cas sovint esdevé escàs, l'Ajuntament podrà redactar un Pla Municipal d'Aigües per a la millora d'aquest servei, en el qual es tractarà l'aprofitament integral d'aquest recurs i llurs condicions de subministrament aplicant criteris de sostenibilitat, economitant cabals, garantint la qualitat del subministrament i reciclant les aigües residuals per a un posterior aprofitament, tret que es justifiqui la impossibilitat de fer-ho.
2. Serà qüestió prioritària en el desenvolupament dels diferents sectors de planejament la solució de l'abastament d'aigua, amb cabals mínims de 150 litres per habitant i dia. Els plans justificaran les necessitats de consum per als usos no residencials.
3. Els cabals en desús o infrautilitzats, sigui quina sigui la seva titularitat, que es puguin obtenir en el terme municipal, i en atenció a l'interès comú, podran ésser incorporats als sistemes de captació que prevegi el Pla Municipal d'Aigües per a la seva expropiació.
4. L'Ajuntament promourà les actuacions que siguin al seu abast per fomentar el millor aprofitament del canal de rec de l'esquerra del pantà de Foix que travessa part del municipi.

Art. 31 - Condicions de sanejament
(NC)

1. L'Ajuntament o d'altres entitats interessades redactarà un o més Plans Especials i / o projectes de sanejament per a resoldre des d'una perspectiva global aquest servei pel conjunt del municipi. Es promulgaran també les Ordenances que siguin necessàries per a regular-ne la seva aplicació
2. Les consideracions que es tindran en compte per al desenvolupament del punt anterior són:
 - a) Recuperació dels efluent per a la seva reutilització pel rec
 - b) Repartiment dels costos de la implantació del servei en funció de la seva utilització
 - c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració

Art. 32 - Condicions de les obres d'infraestructura per cable
(NC)

1. Sempre que no suposin un sobrecost que faci inviable l'execució, les xarxes d'electricitat i telefonia de nova implantació es construïran soterrades. En qualsevol cas, es construïran soterrades quan es tracti d'indrets on es justifiqui que el traçat aeri pot ocasionar perill per a les persones o el medi ambient.
2. A mesura que les condicions soci-econòmiques ho facin possible l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ordenarà la substitució de les línies existents per d'altres soterrades.
3. Quan es tracti d'instal·lacions de nova implantació o quan es procedeixi a realitzar, per part de les companyies, treballs de manteniment en les línies, els elements estructurals es pintaran de colors mimètics amb el paisatge

Art. 33 - Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions al cim del Montgrós
(NC)

1. Les antenes, repetidors, torres d'abastament, transformadors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions ubicades al cim del Montgrós, s'hauran d'agrupar en un sol edifici per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic que provoquen.
2. A tal efecte, es procedirà a redacció del projecte d'un edifici únic de suport que permeti el progressiu trasllat de les diferents instal·lacions actualment disperses.
3. L'aplicació de l'anterior precepte podrà ser desenvolupat a través d'un Pla Especial, d'iniciativa pública o privada que, si s'escau, podrà anar acompanyada del corresponent conveni donat que en tractar-se d'un enclau situat entre els termes de Sant Pere de Ribes i Canyelles, qualsevol proposta d'intervenció haurà de comptar amb la participació d'ambdós ajuntaments i d'aquelles altres institucions públiques i privades interessades en la matèria.
4. Es fixen dos indrets per a la situació de possibles antenes de telefonia mòbil: al costat del dipòsit dels Cards i l'altra en la rotonda del Palou Alt.

En aquest cas, caldrà tractar-ho com un espai escultòric mitjançant un projecte unitari, i restarà totalment prohibida la instal·lació d'altres antenes en el municipi. Qualsevol instal·lació d'antena anirà fixada i integrada unitàriament a un dels pals de suport previstos.

5. La instal·lació primera per part d'una empresa adjudicatària no li donarà dret exclusiu i es permetrà que qualsevol altra empresa s'hi pugui instal·lar coherentement amb un projecte que respecti el criteri unitari.

Art. 34 - *Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl*
(NC)

1. A l'executar les obres d'urbanització es tindrà especial cura de l'estabilitat superficial del sòl
2. En els projectes d'urbanització, plans especials per al desenvolupament dels sistemes generals i projectes tècnics d'obra, ja sigui pública o privada, hom tindrà en compte les recomanacions de l'estudi geomorfològic adjunt a la informació urbanística del Pla General aprovat el 1982
3. En qualsevol moment durant l'execució dels treballs d'urbanització, o fins i tot un cop finalitzats, l'Ajuntament podrà ordenar a càrrec del promotor o propietari l'adopció de mesures per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres, repoblació d'àrees denudades i finalitats anàlogues.
4. Amb objectius similars, l'Ajuntament podrà redactar projectes d'estabilització de pedreres i zones amb especial risc de patir els efectes de l'erosió, com les capçaleres dels torrents.
5. El procediment a seguir en aplicació del punt anterior serà l'establert a l'article 251 de la L.U.R.

Art. 35 - *Mesures disciplinàries per a la protecció del sòl*
(NC)

1. Quan l'estat d'abandonament d'una finca impliqui perill d'incendi, erosió o qualsevol altra alteració que pogués tenir com a conseqüència la pèrdua de la seva capacitat de sustentació, de la vegetació característica de la zona o en particular de la possibilitat d'aprofitament agrícola de la finca, l'Ajuntament haurà de requerir a la propietat per tal que prengui les mesures oportunes.
2. En cas de no complir-se aquest requeriment, i amb independència de les possibilitats que ofereix l'article 101 de la Llei de Règim Local i el que estableix la legislació urbanística al respecte, l'Ajuntament podrà redactar projectes de manteniment o estabilització del sòl per tal d'aconseguir les condicions necessàries per a la conservació del medi, hom tindrà present les recomanacions dels diferents organismes públics competents en la matèria
3. Les despeses del projecte descrit en l'epígraf anterior, que es tramitarà com a Pla especial, així com aquelles que corresponguin a les obres de la seva execució, aniran totalment a càrrec de la propietat del sòl, en tractar-se d'una millora per a la finca.

Art. 36 - Adequació de les obres al medi on se situïn
(NC)

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni històrico-artístic, l'Ajuntament podrà denegar en aplicació de l'article 107 de la L.U.R., la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient on se situïn.
2. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès històrico-artístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient existent
3. Queden prohibides les construccions d'edificis, elements arquitectònics o infraestructures que per la seva opulència, o estil, poguessin desdir els edificis o l'ambient propi del lloc.

Art. 37 - Condicions de la documentació dels plans i projectes
(NC)

1. La documentació de tots els plans i projectes de desenvolupament del Pla General es presentarà en suport informàtic, i la de caràcter gràfic digitalitzada en un sistema compatible amb el que utilitzi l'Ajuntament (DWG, DXF, DGN)
2. En la documentació escrita i particularment en les Ordenances Reguladores dels plans, es procurarà no repetir la reglamentació ni la definició de conceptes desenvolupats en la present normativa.

Art. 38 - Precisió i ajust de límits
(NB)

Els límits de les zones o sistemes, com també de les Àrees i Sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:
 - Alineacions o línies d'edificació vigents
 - Característiques topogràfiques del terreny
 - Límits de la propietat rústica o urbana
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) Els ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les

superfícies delimitades en el plànol II - 1 (escala 1: 10.000) en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1: 2.000) que es fixen en el Pla General.

CAPÍTOL TERCER.-

EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 39 - Execució del Planejament

(NB)

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació.

Art. 40 - Adquisició dels sistemes generals i locals

(NB)

1. Tots els sistemes inclosos dins un sector de planejament, ja sigui de Pla Parcial o de Pla Especial o dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació en sòl urbà, aniran a càrrec exclusivament dels propietaris del sector.
 2. L'Administració podrà adquirir els terrenys qualificats com a sistema mitjançant qualsevol títol jurídic, incloses les cessions obligatòries i l'expropiació forçosa.
 3. El cost dels terrenys podrà ser repercutit mitjançant quotes urbanístiques, en les condicions que estableixi la Llei, als propietaris especialment beneficiats per l'adquisició, ja sigui, perquè formin part d'un Polígon o Unitat d'Actuació, d'un sector o subsector de planejament, o perquè s'hi ha delimitat al respecte un àmbit de repartiment mitjançant l'expedient aprovat a tal efecte.
-

4. En cas que la gestió del sistema hagi de ser objecte de concessió administrativa, el cost d'expropiació podrà ser repercutit com a part de les condicions a satisfer pel concessionari.

Art. 41 - Polígons i Unitats d'Actuació

(NB)

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 i 120.3 de la L.U.R. i art. 36 del R.G.U.).
2. En sòl urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinues si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.
3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en la sèrie de plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2.000) i a l'Annex I de les presents Normes Urbanístiques que té caràcter vinculant.
4. Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.).

Art. 42 - Sistema d'actuació

(NB)

1. Els Polígons i Unitats d'Actuació que defineix aquest Pla General en sòl urbà s'executaran per qualsevol dels sistemes d'actuació que es determini d'acord amb els criteris que estableix la legislació urbanística vigent.
2. Els nuclis classificats com a urbans que tenen el seu origen en una urbanització de promoció particular, en cas que tinguessin per sistema d'actuació el de compensació, el mantindran.
3. Els Plans Parcial i, si s'escau els Plans Especials, determinaran el sistema d'actuació per a cada un dels seus Polígons o Unitats d'Actuació, considerant-se per omissió el de compensació, sens perjudici que pugui canviar-se el sistema d'acord amb el procediment legalment establert, si es dóna alguna de les circumstàncies previstes a la legislació o en aquestes Normes.
4. El sistema de compensació serà obligatori per a l'execució del planejament derivat d'iniciativa privada.

Art. 43 - Precisió i ajust de límits

(NB)

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

Art. 44 - Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació

(NB)

1. Per a la delimitació de nous Polígons o Unitats d'Actuació no previstos en aquest Pla General, es requerirà la tramitació prevista a la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 de la L.U.R.).
2. Aquelles Unitats d'Actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, s'incorporaran automàticament, un cop aprovades definitivament en l'Annex I d'aquestes Normes.

Art. 45 - Aprofitament urbanístic de les Unitats d'Actuació del Pla General

(NB)

1. El Pla General determina Unitats d'Actuació amb la finalitat de constituir àmbits de solidaritat per al desenvolupament de càrregues i beneficis, que poden correspondre a àmbits amb determinats compromisos específics establerts en els convenis urbanístics.
2. L'aprofitament urbanístic atribuïble a la Unitat d'Actuació serà el que resulta de l'aplicació de les Normes Urbanístiques corresponents a les unitats de zona contingudes dins del perímetre de la Unitat d'Actuació, amb les següents salvetats:
 - a) A les Unitats d'Actuació que continguin únicament unitats de zona d'alguna de les zones que han de

desenvolupar l'ordenació de l'edificació mitjançant Plans Especials o Estudis de Detall, l'edificabilitat zonal s'aplicarà sobre la superfície de la Unitat d'Actuació.

L'edificabilitat no s'aplicarà als espais públics existents que mantinguin el seu destí a l'ordenació, llevat del cas que es tractés de cessions anticipades per part dels propietaris del sòl.

- b) El Pla determina Unitats d'Actuació específiques per als àmbits dels convenis urbanístics i en aquells casos en què l'ordenació urbanística afecta iniciatives desenvolupades en part, d'acord amb el planejament anterior, les quals es consideren incorporables a l'ordenació del Pla General mitjançant alguns ajustaments.

En aquests casos l'aprofitament urbanístic s'estableix específicament per a cada Unitat d'Actuació , i s'assenyala a les Fitxes corresponents a l'Annex I de les presents Normes.

Art. 46 - Criteris de valoració

(NB)

1. La valoració del sòl a efectes d'expropiació s'efectuarà d'acord amb la Llei estatal 6 /1998. Així mateix en els projectes de reparcel·lació i de compensació s'utilitzaran idèntics criteris, llevat que els propietaris acordin uns altres criteris de valoració.
2. L'aprofitament urbanístic dels terrenys que s'han de valorar és l'establert en aquest Pla General, o en els plans que el desenvolupin un cop aprovats, conforme a la classe de sòl i situacions que es detallen en els articles següents.
3. Quan no siguin aplicables els valors del sòl determinats a les ponències cadastrals s'utilitzarà el mètode de valoració residual. Aquest s'aplicarà d'acord amb la tècnica de capitalització a interès compost si es tracta de sòl urbanitzable o de sòl urbà dins de polígons o unitats d'actuació tenint en compte els terminis d'execució o el pla d'etapes corresponent. Per altres terrenys urbans, el mètode residual serà el que estableix la normativa cadastral.

Art. 47 - Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic

(NB)

1. El sòl urbanitzable es valorarà en funció de l'aprofitament mitjà del sector on estigui inclòs el terreny, deduïda la cessió obligatòria del 10%, o d'acord amb l'aprofitament que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació si és el cas.
2. Els terrenys urbans inclosos en unitats d'actuació es valoraran per l'aprofitament mitjà de l'unitat d'actuació o, en

el seu cas, del que resulti del projecte de reparcel·lació o de compensació. No obstant això, quan l'ordenació aprovada sigui conseqüència d'un Pla Especial de Reforma Interior, es podrà aplicar l'edificabilitat ja construïda en el terreny si és superior.

3. Els terrenys urbans de zones edificables, que no hagin estat inclosos en unitats d'actuació, es valoraran d'acord amb l'índex d'edificabilitat establert per a la seva zona respectiva o, en altres casos, l'aprofitament resultant de les condicions d'edificació i ús permeses.

Art. 48 - Valoració de sistemes i zones no edificables en sòl urbà
(NB)

1. El present Pla General atribueix un aprofitament lucratiu, de caràcter purament quantitatiu, als únics efectes de la valoració dels terrenys urbans que es destinin a sistemes i dels qualificats de zones urbanes susceptibles d'aprofitament privat, però no edificables, sempre que no s'incloguin en polígons ni unitats d'actuació que hagin de ser objecte de desenvolupament edificatori
2. Els terrenys esmentats es valoraran en funció de l'edificabilitat i l'ús legalment construïts que existeixin en els mateixos.
3. En el cas de terrenys no construïts, l'aprofitament a valorar serà el resultant d'aplicar el coeficient de depreciació per inedificabilitat, que estableix la normativa cadastral en 0,80 a l'edificabilitat teòrica que s'obtingui com a mitjana per a la superfície total del sector o nucli urbà on es trobi el terreny, i d'acord amb l'ús principal.
4. En el mateix cas anterior, també podrà valorar-se directament, si els mitjans tècnics ho permeten, aplicant el mateix coeficient d'inedificabilitat de 0,80 al valor unitari mitjà que resulti de dividir la suma de les valoracions cadastrals de tots els terrenys del sector o nucli urbà corresponent entre la superfície total d'aquest.

Art. 49 - Superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística
(NB)

En els projectes de reparcel·lació i de compensació podrà considerar-se, quan sigui necessari i amb l'única finalitat de repartir entre els propietaris les càrregues urbanístiques i les parcel·les de forma més equitativa, un valor de les superfícies privades que hagin de destinar-se a espais interiors d'illa, no edificables, equivalent a 0,10 m² de sostre / m² de sòl de l'ús dominant a la zona

Art. 50 - Convenis urbanístics

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 de la L.U.R.) l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

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

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

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participará en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

Art. 51- Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.

(NB)

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

Art. 52 - Previsions d'habitatge en règim protegit

(NB)

1. El present Pla General podrà fixar en Àrees localitzades del sòl urbà o urbanitzable, que determinades proporcions del sostre d'ús residencial edificable es destinin a habitatges sotmesos a algun règim de protecció (clau H.P.)

2. Els Plans Especials i Plans Parciais que es redactin en desenvolupament del Pla General podran així mateix establir requeriments en aquest sentit, en funció de les necessitats d'habitatge protegit que hi hagin en el municipi.

Art. 53 - Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització

(NB)

1. Els propietaris de terrenys urbans amb deficiències d'urbanització, podran avançar les obres necessàries per convertir els terrenys en solars, sempre que la seva execució no estigui programada, encara que es trobin inclosos en polígons o unitats d'actuació previ permís de l'Ajuntament. Els costos d'aquestes obres aniran totalment a càrrec dels interessats, si l'Ajuntament no acorda expressament el contrari, i la seva execució s'haurà d'ajustar a un projecte tècnic degudament aprovat, que contempli la globalitat de l'actuació en la que s'insereixen.
2. L'anticipació de les obres d'urbanització podrà aplicar-se a una sola finca o part d'un polígon o unitat d'actuació només si l'aprofitament mitjà de les finques beneficiades no supera el del polígon o unitat d'actuació corresponent. Tot i amb això, aquestes finques continuaran sotmeses al repartiment de càrregues i beneficis de la resta del polígon o unitat d'actuació que es farà efectiu quan s'executi el corresponent projecte. Així mateix, si l'actuació posterior exigís l'enderrocament de les obres anticipades, la reposició de les que s'haguessin malmès, o qualsevol altre sobrecost provocat per l'anterior actuació, el seu cost anirà a càrrec exclusiu dels que les van realitzar, si l'Ajuntament en el seu moment no hagués acordat expressament el contrari.
3. Abans del començament de les obres es presentarà garantia suficient per a la correcta execució de les mateixes, en els termes previstos a la legislació de contractació pública. L'Ajuntament podrà reservar-se de la recepció de les obres acabades fins que estiguin finalitzades les de la totalitat del polígon o unitat d'actuació.
4. Les condicions assenyalades per poder avançar les obres que seran explicitades en la corresponent autorització als interessats, es formalitzaran mitjançant conveni que s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

Art. 54 - Entitats urbanístiques de conservació

(NB)

1. En cas de que a l'entrada en vigor d'aquesta revisió no haguessin estat ja constituïdes, en cada un dels sectors de sòl urbà que es relacionen a continuació serà obligatòria la constitució d'una Entitat urbanística col·laboradora de conservació, de la qual hauran de formar part tots els propietaris de l'àmbit respectiu:

- Solers
- Els Camils
- Rocamar
- Vallpineda
- Les Herbes del Racó
- Àrea de serveis B - 211

2. En tots els sectors en què es divideix el sòl urbanitzable, a fi de garantir la conservació de la urbanització, es constituirà una Associació Urbanística Col·laboradora de Conservació que podran néixer a partir de la Junta de Compensació, i on formaran part obligatòriament tots els propietaris del sector. La duració d'aquestes Entitats Urbanístiques de Conservació estarà en funció del pes de la població de primera residència inscrita en el padró municipal d'habitants respecte el total potencial de la urbanització.
3. La disposició anterior haurà de ser recollida en respectius plans parcials i inclosa en els compromisos a establir entre promotors i compradors en els plans d'iniciativa privada, i es farà constar expressament en els actes de transmissió de la propietat englobats en les facultats atorgades pel planejament referents a l'acció urbanitzadora i la parcel·lació.
4. Els objectius i atribucions de les entitats de conservació els fixaran els seus respectius estatuts.
5. La dissolució d'aquestes entitats es podrà autoritzar quan el 75% dels habitatges potencials estiguin destinats a residència permanent o instal·lades en igual percentatge les activitats de zones amb usos predominants distints. En dissoldre l'entitat el seu patrimoni passarà a titularitat municipal.

CAPÍTOL QUART.-

INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ PRIMERA.-

LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 55 - Actes subjectes a llicència (NB)

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent (arts. 247 del D.L. 1 / 90 i 1 del R.D.U.) i en concret, al menys els que es determinen a continuació:

A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

- a) Obres de nova planta.
 - b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.
 - * Ampliació
 - * Reforma
 - * Conservació
 - * Reparació
 - * Millora
 - * Enderroc total o parcial
 - c) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
 - d) Parcel·lacions urbanístiques.
 - e) Tala d'arbres (massa arbòria)
 - f) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
 - g) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
 - h) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
 - i) Realització de tallafocs
-

- j) Excavació i extracció d'àrids
- k) Construcció de tanques de solars i terrenys.
- l) Enderrocaments i demolicions, totals o parcial.
- m) Qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- b) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- c) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- d) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon,etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- e) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- f) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- g) Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

C.- Activitats.

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
- c) Trasllet de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
- d) Canvi de titularitat de l'activitat.
- e) Canvi d'ús total o parcial de l'activitat

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.
3. L'obtenció de la llicència d'activitat tindrà caràcter previ o simultani a l'obtenció de la llicència d'obres.
4. La obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o

l'obra.

5. La llicència tindrà caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
7. No es concedirà per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida o acompanyada del projecte global que inclogui l'edifici principal.

Art. 56 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic
(NB)

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests sigui promoguts per òrgans de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250 D.L. 1 / 90 i 8 i 9 R.D.U.).

Art. 57 - Actes sotmesos a comunicació
(NB)

1. Determinades actuacions dels articles citats anteriorment subjectes a llicència podran ajustar-se al tràmit de comunicació prèvia d'acord amb la legislació vigent.
2. Tanmateix, es podrà efectuar aquest tràmit per a la instal·lació d'usos i activitats en els supòsits que així es determini i haurà de comunicar-se a l'Ajuntament la instal·lació d'usos o activitats que no requereixin la preceptiva llicència d'activitats, i haurà de detallar-se el tipus d'ús que es desenvoluparà i totes les característiques de la instal·lació. Aquesta comunicació serà condició indispensable per aconseguir aquelles llicències necessàries per l'exercici de l'activitat.
3. La comunicació es realitzarà a tenor del procediment establert a l'Ordenança Municipal Reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb el que preveu la legislació sectorial vigent o mitjançant acord que prengui l'Ajuntament on es fixin els actes sotmesos a aquest tràmit de comunicació.

Art. 58 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència
(NB)

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

Art. 59 - Responsabilitats
(NB)

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 60 - Llicències presumptes
(NC)

D'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats a la legislació sectorial vigent , i si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicències o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a la legislació sectorial vigent, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, i en defecte del qual el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic; en aquest cas es considerarà desestimada.
3. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 61 - Classificació de les llicències
(NC)

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

A.- Llicències d'edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat.

1. Llicència d'obres majors.

- * Obra nova
- * Reforma i / o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda
- * Enderrocs totals que converteixin la finca en solar
- * Obres que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- * Obres que substitueixin o modifiquin els usos establerts
- * Compartimentació de naus industrials existents amb l'objectiu de compliment de la normativa E.I.C.
(la compartimentació permet l'exercici de diverses activitats)
- * Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials.

2. Llicència d'obres menors.

Tipus A:

Aquelles obres menors que comporten la presentació d'un projecte visat pel col·legi corresponent, subscrit per tècnic competent i amb la prescripció de presentar certificat final d'obra un cop executades aquestes.

- * Construcció de piscines comunitàries i particulars
- * Reparació / rehabilitació d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies.
- * Modificació de la coberta dels edificis amb augment de volum però sense augment de superfície construïda
- * Obres que afectin o alterin l'estructura i / o fonaments de l'edifici
- * Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar
- * Moviments de terres no inclosos en altres llicències
- * Enderrocs parcials
- * Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m.
- * Formació de lavabos en locals comercials i magatzems
- * Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents

Tipus B:

Aquelles obres menors que comporten l'aportació d'un assumeix de direcció

- * Col·locació de bastides a una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que necessiten una bastida amb una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- * Noves obertures (finestres o portes) o modificacions de les dimensions existents.
- * Modificació de balcons o elements sortints
- * Construcció de tabics pluvials
- * Construcció de pous i foses sèptiques
- * Construcció de cisternes

Tipus C:

Aquelles obres que no necessiten projecte ni assumeix de direcció sinó únicament aquella documentació tècnica que sol·liciti l'Ajuntament

- * Connexió de clavegueram
- * Canvi de distribució puntual interior de l'habitatge sense afectar elements estructurals
- * Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- * Obertures per tub extractor
- * Instal·lació d'aparells d'aire condicionat o altres aparells similars
- * Instal·lació d'antenes parabòliques
- * Construcció o modificació de tanques
- * Construcció de voreres.
- * Col·locació de tendals a les plantes baixes de façana a la via pública
- * Barbacoes
- * Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1,50 m.
- * Col·locació de portes, finestres, persianes i reixes en obertures de façana
- * Reparació de sostres i terrats sense afectar elements estructurals
- * Col·locació i / o canvi de paviments i escales a l'exterior de l'edifici
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que no necessiten una bastida amb una alçada inferior a PB + 1 PP o menys de 6,00 m.
- * Construcció, reparació i substitució de canonades de desguàs i claveguerons a l'exterior de l'edifici.

3. Llicència de primera ocupació i utilització dels edificis i instal·lacions. La llicència per a la connexió

definitiva de l'aigua restarà condicionada a l'atorgament de la llicència de primera utilització.

4. Llicència de parcel·lacions urbanístiques.
5. Llicència per la tala d'arbres (massa arbòria)
6. Llicència per a la instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
7. Llicència per a la col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
8. Llicència per a la realització de tallafocs
9. Llicència per a la excavació i extracció d'àrids
10. Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

1. Llicència per a l'obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
2. Llicència per obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
3. Llicència per a la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
4. Llicència per a la instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon,etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
5. Llicència per a la construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
6. Llicència per a les connexions a la xarxa de clavegueram.
7. Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.
8. Llicència per a la connexió provisional de l'aigua
9. Llicència per a la connexió definitiva de l'aigua

C.- Activitats.

1. Llicència per a la instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)
2. Llicència per a l'ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
3. Llicència per al trasllat de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
4. Llicència pel canvi de titularitat de l'activitat.
5. Llicència pel canvi d'ús total o parcial de l'activitat

D.- Actes exceptuats de llicència municipal i sotmesos a comunicació prèvia

Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars i sostres, ni en la redistribució d'espais interiors sempre que no es refereixin a edificis singulars o inclosos en la relació d'edificis del patrimoni històric - artístic.

1. Revocar, enguixar, enrajolar i pintar parets i / o sostres interiors
 2. Canviar paviments existents i graons d'escales
 3. Col·locar o reparar el cel ras
 4. Canviar la fusteria interior
 5. Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines
 6. Substitució, reparació o millora d'instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia i desguàs a l'interior de l'habitatge
 7. Practicar cates en interiors que no afectin a parets de càrrega per a canonades d'aigua, gas, electricitat i telefonia
2. Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent o per acord de la Corporació pugui preveure's d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent Ordenança Municipal de llicències d'Obres en cada cas concret o en l'acord municipal, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 62 - Procediment
(NC)

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

Art. 63 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències
(NC)

1. Totes les llicències d'edificació (obres majors i menors) han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'Ordenança Municipal de Llicències d'Obres, el Decret 179 / 1995, de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'article 249 de la L.U.R.

Per el còmput del termini, s'estableix que la data d'inici de les obres serà la data de notificació de l'acord d'atorgament o concessió de la llicència.

Les obres hauran d'iniciar-se abans d'haver transcorregut sis mesos i hauran d'haver estat acabades en els següents terminis:

- a) Les obres menors en sis mesos
- b) Les obres majors pressupostades en menys de 15 milions de pessetes, en dotze mesos
- c) Les obres majors pressupostades en més de 15 milions i en menys de 30 milions de pessetes, en divuit mesos
- d) Les obres majors pressupostades en més de 30 milions de pessetes en vint - i - quatre mesos.

Les pròrrogues es concediran una sola vegada per la meitat del termini pel qual va ser concedida la llicència i s'haurà de sol·licitar dins del termini de vigència d'aquesta.

- 2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament s'entén que són concedides " ope legis" per la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 249 de la L.U.R.
- 3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article, i en el seu cas els de pròrroga, la llicència caducarà un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o tres mesos del finiment dels terminis de començament i d'acabament de les obres projectades, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment. En aquest sentit, s'estarà a allò que determina específicament l'article 249 de la L.U.R.

Art. 64 - Contingut de les llicències
(NC)

- 1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntaran un exemplar del projecte tècnic i si s'escau, dels plànols o croquis de la obra.
- 2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
- 3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes

Tecnològiques N.T.E. , normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 65 - Condicions de l'atorgament de llicències
(NB)

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de l'urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca equivalents al 100% del pressupost de la obra.

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

4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.) no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on se situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del L.U.R., i al que preveuen aquestes Normes.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest

Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20 / 1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques , i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 66 - Documents per a la sol·licitud

(NC)

1. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències enumerades en aquestes Normes quedaran especificats a la corresponent Ordenança Municipal de les Llicències d'Obres.
2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres Administracions.

Art. 67 - Obligacions del titular de la llicència

(NC)

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
 - a) Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b) Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra
 - c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència

d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0.60 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària tot això d'acord amb la corresponent Ordenança.

- e) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
- f) Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
- g) Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
- h) Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
- i) Les façanes estaran subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de plaques, números i suports de l'enllumenat públic

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

Art. 68 - Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament
(NC)

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 a 233 de la L.U.R., amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars.

Art. 69 - Execució de les obres
(NC)

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en els articles anteriors d'aquestes Normes i pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

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

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

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

3. Quan, un cop atorgada la llicència, en el curs de l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, per raó d'higiene, de salubritat i habitabilitat dels habitatges, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació, si es compleixen els requisits del punt 3 de l'article 254 de la L.U.R.

No s'aplicarà el que preveu el paràgraf anterior quan la modificació tingui per objecte d'augmentar el nombre d'habitatges autoritzats o bé comporti alteració de les normes sobre l'ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa de les parcel·les.

Art. 70 - Seguiment de les obres

(NC)

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra tingui els fonaments fets i el moment en que s'assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Finalitzades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
4. S'entendrà finalitzada la obra quan s'hagi presentat el certificat final d'obres. Si la data d'aquest certificat no coincideix amb la del visat, el còmput s'efectuarà des de la data del visat.
5. Podran donar-se prorrogues d'ofici un cop finalitzada l'obra i abans que caduqui la llicència mitjançant declaració expressa de la Corporació municipal.

Art. 71 - Llicències d'edificació en sòl urbà

(NC)

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat.
 - Encintat de voreres.
 - Pavimentació de calçades i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
 - Enllumenat públic
 - Xarxa de sanejament
 - Jardineria i arbrat

- Rec i incendi

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

- a) Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
- b) Que asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior al 100% de l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

Si els elements d'urbanització manquen a la generalitat de propietaris d'un sector, no s'atorgaran llicències excepte si es garanteix la totalitat de les obres del sector de referència que posteriorment s'executaran mitjançant quotes urbanístiques girades a la totalitat dels propietaris del sector.

- c) Que l'element d'urbanització que hi manqui no sigui ni l'accés rodat, ni la xarxa de sanejament, ni la xarxa elèctrica i d'abastament d'aigua.

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

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

Art. 72 - Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.

(NC)

- 1. En Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament només es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits establerts a l'article 41 del R.G.U..
- 2. En el cas en que les obres d'urbanització no estiguin finalitzades, podrà atorgar - se llicència d'edificació quan concorrin les circumstàncies establertes a l'apartat 2 de l'article anterior.

Art. 73 - Llicències en sòl urbanitzable sectorialitzat
(NC)

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

Art. 74 - Llicències en sòl urbanitzable no sectorialitzat
(NC)

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

Art. 75 - Llicències en sòl no urbanitzable
(NC)

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:
 - a) L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
 - b) L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnic - constructives, dictades per les administracions competents, i per les especificades en aquestes Normes.
 - c) En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, agrícoles o forestals,

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

Art. 76 - Llicències de parcel·lació, partió o segregació

(NC)

1. Totes les particions i segregacions de finques, qualsevol que sigui la classe de sòl on s'ubiquin, hauran de ser comunicades a l'Ajuntament.
2. En les parcel·lacions de tipus urbanístic s'aplicarà la regulació de la L.U.R. i disposicions concordants, tenint en compte les condicions de parcel·la mínima i edificabilitat que estableix el Pla General per a cada zona, o les dels plans que el desenvolupin.
3. Es considerarà parcel·lació urbanística en sòl urbanitzable la segregació o la divisió, successiva o simultània, d'una finca quan això pugui donar lloc a la formació de nucli de població, o de la que en puguin resultar finques amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

Art. 77 - Llicències en els sòls qualificats de sistemes.

(NC)

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar - se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'acord amb els supòsits contemplats la legislació sectorial vigent.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per a que es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització estatal o autonòmica segons el cas, l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'aquells informes i/o altres autoritzacions d'altres organismes competents en la matèria.

4. Les instal·lacions , obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar - se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'haurà d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar - ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques d'aquestes mesures.

Art. 78 - Certificats sobre aprofitament urbanístic
(NC)

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants de la L.U.R.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA.-

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

Art. 79 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació (NB)

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació en fora d'ordenació.
2. Les tanques amb llicència existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir - se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent.
3. En les finques amb tipologia de casa amb espai lliure entre la edificació i el límit de la parcel·la i amb tipologia per alineació a vial en les que el solar o l'edificació existent està afectada per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla General, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent. No es permetrà obres d'addició o ampliació de l'edificació existent.

Art. 80 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació (NB)

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 de la L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

A.- Obres prohibides i obres autoritzables.

1.- Obres prohibides :

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

2.- Obres autoritzables :

a) Amb caràcter general

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

b) Amb caràcter excepcional

- * Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a contar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

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

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

B.- Usos i activitats autoritzables

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

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

3.- S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense mes condicions, sempre i quan no generin

atorgament de nova llicència i es mantinguin les mateixes edificacions.

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

Art. 81 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

(NB)

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

Art. 82 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

(NB)

A.- Obres autoritzables.

- 1.- S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineacions de l'edifici, composició de façana ...).
- 2.- En el supòsit d'ampliació cal que aquesta s'adapti a les condicions normatives per a la edificació i no superi ni el sostre edificable ni la ocupació màxima en el còmput total dels paràmetres referits a la parcel·la.

B.- Usos i activitats autoritzables.

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

corresponents.

- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les Ordenances Reguladores.

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

- 3.- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 93 L.U.R.) sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

**Art. 83 - Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució
(NB)**

Els edificis o les instal·lacions amb llicència anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'un àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

A.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament

- 1.- Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable programat).

- * Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

- * No obstant, en sòl urbà la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel Pla Especial, d'acord amb l' Annex I d'aquestes Normes, podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.

- 2.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

- 3.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

B.- Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació.

- 1.- Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació)

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

- 2.- Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències

- 3.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió

S'estarà al que determini en el propi instrument d'execució

Art. 84 - Règim transitori

(NB)

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

SECCIÓ TERCERA.-

INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 85 - *Infracció urbanística*

(NB)

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

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

CAPÍTOL PRIMER.-

NORMES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 86 - Classificació dels sistemes d'ordenació

(NB)

1. Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:
 - a) Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contigua - entre mitgeres - al llarg dels carrers.
 - b) Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers
 - c) Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les parts de les parcel·les.
2. A cada tipus o sistema d'ordenació corresponen normes característiques d'aplicació dels paràmetres de l'edificació.
3. Les condicions d'edificació regeixen per als edificis i obres de nova planta i ampliacions, d'acord amb la regulació de la zona respectiva.

Art. 87 - Concepte de solar

(NB)

1. Són immediatament edificables les parcel·les aptes per a edificar que tinguin la consideració de solar perquè reuneixen les condicions següents:
 - a) Les dimensions i la forma establertes al planejament aplicable
-

- b) Alineacions i rasants determinades a partir del sistema viari segons l'ordenació vigent
 - c) Calçada de vial pavimentada, que possibiliti el trànsit rodat de caràcter públic
 - d) Disposar d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica, clavegueram, enllumenat públic i, si s'escau, els altres serveis que prevegi el planejament i el projecte d'urbanització aplicables.
2. Per a la consideració de solar, les parcel·les a més a més han de tenir façana a vial d'ús i domini públic i constar com a independents; en cas contrari, no s'atorgarà llicència d'obres d'edificació.
3. Per a l'edificació o ús urbanístic de solars, els projectes corresponents han de garantir la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior a les necessitats dels habitatges construïbles i d'altres usos, d'acord amb els paràmetres d'aquestes Normes i les ordenances municipals.

Art. 88 - Regularització de solars
(NB)

1. Quan entre les parts laterals de dos solars i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65 graus, l'Ajuntament denegarà les llicències d'edificació si, prèviament, els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels límits dels seus solars mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.
2. Si algun dels propietaris es negués a la regularització voluntària, l'Ajuntament, d'ofici o a petició de l'interessat, portarà a terme el corresponent expedient de normalització de finques d'acord amb el que estableix el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 89 - Amplària mínima dels solars i llur parcel·lació
(NB)

En sòl urbà s'estableix en 6,00 m. l'amplària mínima de la façana de tots els solars edificables, amb les dues excepcions següents:

- a) A les zones existents, quan sigui palesa la impossibilitat física d'eixamplar l'amplada dels solars
- b) A les zones de nova urbanització quan es destinin els terrenys a la construcció d'habitatges de protecció i siguin objecte d'Estudi de Detall degudament aprovat.

Art. 90 - Conceptes sobre edificabilitat

(NB)

1. Edificabilitat zonal o bruta (índex). És el límit expressat en m² st / m² s (metres quadrats de sostre edificable / metre quadrat de sòl) d'edificació màxima que pot distribuir-se dins d'una zona definida pel Pla General en sòl urbanitzable, o en sòl urbà, si han de reservar-se espais públics destinats a sistemes dins de la mateixa. Aquest índex multiplicat per la superfície total o bruta de la zona determina el sostre edificable màxim.
2. Sostre edificable (superfície). És la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes construïdes o que poden construir-se de conformitat amb les normes de la respectiva zona, situades per damunt de la rasant, que tinguin la consideració de plantes baixes o pisos.

Computaran també, si les normes aplicables no ho assenyalen altrament, les superfícies corresponents a cossos sortints tancats, semitancats i oberts en tipologies de casc antic i ocupació màxima del 80 % de la parcel·la; celoberts i patis de ventilació; tots els elements constructius en planta i les edificacions auxiliars. No es computaran, en canvi, les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els aparcaments soterrats.

La superfície total de sostre edificable es formalitza mitjançant l'ordenació de volums dins d'una envoltant màxima d'edificació

3. Edificabilitat complementària zonal (índex). És el límit d'edificació màxima, expressat en m² st / m² s (metres quadrats de sostre / metre quadrat de sòl), que en alguns casos s'afegeix a l'edificabilitat zonal per destinar-la exclusivament a usos diferents del principal o predominant: comercials, oficines, edificacions auxiliars, etc. El sostre edificable que resulti d'aquest índex podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament dins de la zona.

Quan sigui desitjable i d'interès general, podrà destinar-se una major superfície de sostre edificable a usos complementaris, però l'excés sobre el previst s'haurà de retreure, o substituir en cas d'edificacions o usos ja existents, del sostre resultant d'aplicar índex d'edificabilitat zonal.

4. Intensitat neta o edificabilitat neta (índex). És el límit d'edificació màxima en m² st / m² s (metres quadrats de sostre / metre quadrat de sòl) que pot construir-se en la superfície de sòl neta per un o diversos usos privats, una vegada s'han descomptat les cessions o afectacions d'espais públics.

L'anterior definició s'aplica a les zones que han estat delimitades pels plans parcials, i en certes zones urbanes definides pel Pla General o pels plans especials que el desenvolupin. Aquest índex multiplicat per la superfície neta d'una zona o d'una parcel·la determina el seu sostre edificable màxim.

5. Superfície neta. És la superfície de sòl, que en l'ordenació resulta susceptible de ser edificada, encara que no sigui totalment ocupable per l'edificació o destinada a usos d'interès privat. Es calcula, restant de la superfície zonal o bruta la que hagi de destinar-se a sistemes locals o per espais públics urbans.
6. Envoltant màxima d'edificació. És el volum que resulta d'aplicar de forma conjunta els paràmetres d'edificació determinats en cada zona segons els tipus d'ordenació. L'envoltant màxima no pot ser ultrapassada, però tampoc és obligatòria, llevat que això ho especifiquin les normes.

Art. 91 - Redistribució de l'edificabilitat de les illes
(NB)

Sempre que es tracti de reduir l'edificabilitat neta dins d'una illa, i no es contradigui l'alçària màxima de l'edificació que estableixen aquestes Normes, es permetrà mitjançant el corresponent Estudi de Detall, la redistribució de l'edificació a l'interior de les illes, condicionada a :

- a) Que l'actuació tingui suficient entitat, mai inferior a la meitat de la superfície de l'illa
- b) Que es resolgui, quan hi hagi edificis construïts, el problema de les mitgeres descobertes, a través del seu tractament com a façanes.

Art. 92 - Plantes dels edificis: usos permesos i alçada
(NB)

1. Planta baixa. És el pis més pròxim al nivell de carrer o del terreny exterior. La seva posició està limitada segons cada tipus d'ordenació per unes cotes de referència màxima i mínima en relació amb la rasant. En funció de la planta baixa es determina la posició de la resta de plantes, el nombre total d'aquestes i l'alçada de l'edifici.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50 m. quan es destini a habitatges o aparcament, i de 3,10 m. per a la resta d'usos.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dos, segons la modalitat de semi-soterrani i entresolat.

2. Altells. Son permesos formant part del local situat en planta baixa, si no tenen accés independent des de l'exterior del local. Els altells es separaran un mínim de 3,00 m. de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota d'aquests entresolats serà de 2,50 m., llevat que la part superior es

dediqui a magatzem de material que en aquestes condicions de magatzematge no comporti perill, en aquest cas es podrà reduir aquesta alçària.

3. Plantes soterrani. Són totes les situades per sota de la planta baixa, ja estiguin totalment enterrades o no. En aquestes plantes es prohibeix l'ús d'habitatge i les habitacions en cas d'edificis d'ús residencial, sanitari o assistencial, i similars. Per sota del primer soterrani només s'admetrà l'ús d'aparcament i cambres d'instal·lacions tècniques.

L'alçada lliure mínima dels soterranis no serà inferior a 2,20 m. quan es destini a aparcaments o instal·lacions tècniques, i de 2,75 m. per a la resta d'usos que es permetin

La superfície de soterranis, qualsevol que sigui el nombre de plantes dels mateixos, no computarà com a sostre edificable. No obstant això, els plans que desenvolupin el Pla General podran limitar l'aprofitament del subsòl.

4. Plantes pis. Són totes les que se situen per damunt de la planta baixa, fins a l'alçada reguladora de l'edificació. La seva alçada lliure serà com a mínim de 2,50 m. per a qualsevol ús dels permessos segons la zona.
5. Plantes sota coberta inclinada. Les alçàries mínimes establertes s'entendran en cada cas com a mitjana del conjunt de superfície situada al mateix nivell i sota el mateix pla inclinat.

Art. 93 - L'alçada de les edificacions: regla general d'amidanament
(NB)

1. L'alçada reguladora de l'edificació s'estableix de forma diferenciada en les normes específiques de cada zona i vinculada al nombre màxim de plantes permeses.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de les façanes, des de la rasant del vial o des del nivell de planta baixa, segons el tipus d'ordenació de l'edificació, fins a la línia d'intersecció amb el pla inferior de la coberta inclinada, si és d'aquest tipus, o amb el pla superior del sostre estructural en el cas de terrat o coberta plana.

Art. 94 - Elements permessos per sobre de l'alçada reguladora màxima de l'edificació
(NB)

1. Coberta de l'edifici. Es permetran tot tipus de coberta, amb els elements constructius que siguin necessaris per a la funció de tancament exterior de l'edifici i com a millora del paisatge urbà des de determinades vistes.

- a) Si la coberta fos inclinada, les línies d'arrencada horitzontals se situaran a una alçada no superior a la reguladora màxima, el pendent màxim serà del 30 %, i el punt exterior més alt no superarà els 3,50 m. El màxim vol possible serà l'establert per als ràfecs.
- b) Els terrats o cobertes planes tindran un gruix de 60 cm com a màxim, en cas contrari caldrà justificar la solució tècnica adoptada

Es prohibeix la construcció d'àtics o plantes pis per sobre de l'alçada reguladora, excepte en situacions determinades per als edificis entre mitgeres amb gran desnivell en relació als contigus. En aquest cas, la construcció d'un element de transició anirà condicionada al tractament de la mitgera del veí.

- 2. Baranes. Quan serveixin de protecció des de la coberta a espais buits exteriors o interiors de l'edificació es permetran fins a una alçada que no excedeixi de 1,20 m., comptada a partir de l'alçada reguladora màxima.

En el cas d'elements de separació entre terrats, o de divisió de terrasses resultants de cobertes d'acabament de l'edificació, la seva alçada màxima des del paviment definitiu no superarà 1,20 m., si són opacs, ni 1,80 m. si són transparents, reixes, a base de vegetació o similars.

- 3. Elements de les instal·lacions i serveis comuns de l'edifici: caixes d'escala i de l'ascensor, conductes de ventilació, xemeneies, claraboies, antenes de telecomunicacions integrades amb les edificacions permeses en la coberta i amb un control acurat, elements vinculants a la bugaderia, dipòsits d'aigua, aparells d'aprofitament de l'energia solar, de refrigeració, i altres elements tècnics que hagin de situar-se per sobre de l'alçada reguladora.

Les dimensions d'aquests elements es justificaran d'acord amb les exigències tècniques que han de complir en l'edifici i dels sistemes d'instal·lació, però els seus volums i la posició hauran de ser previstos en el projecte d'obres com a composició arquitectònica conjunta i en relació amb la de tot l'edifici.

Els elements tècnics de les instal·lacions en cossos tancats s'hauran d'enretirar un mínim de 3,00 m. de l'alineació oficial del carrer.

Les barbacoes que es construeixin en terrats s'hauran de separar 1,00 m. del límit amb el veí tret que la seva construcció sigui conjunta i s'hauran de col·locar adossades als paraments de la façana de l'edifici amb xemeneia per sortida de fums que haurà d'aixecar-se com a mínim 1,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici.

- 4. Altres elements. Es permetran també els coronaments decoratius de l'edificació, especialment els de façanes entre mitgeres que tinguin per objecte adaptar-se a les alçades existents dels edificis contigus. Així mateix, elements vegetals en condicions adequades de seguretat i de protecció del sistema constructiu de l'edifici.

Art. 95 - Cossos sortints

(NB)

1. Són cossos sortints els espais habitables o ocupables que sobresurten del pla de façana de l'edificació, ja siguin tancats, semitancats o oberts.
 - a) Són tancats els cossos sortints amb tancaments fixes en tot el seu perímetre exterior i alçada entre plantes, com les tribunes, miradors i altres similars. La seva superfície en planta computa com a sostre edificable.
 - b) Són semitancats els que tinguin tancament fixes i opacs en algun dels seus costats laterals, a tota l'alçada entre plantes. La seva superfície computa com en el cas anterior, exceptuant la part que sigui oberta per tots els seus costats a partir d'un pla paral·lel a la façana.
 - c) Són oberts els cossos sortints tal com balcons, terrasses i similars. No computen a efectes de sostre edificable.
2. En les façanes que enfrontin directament a carrer s'admetrà tot tipus de cossos sortints, excepte en planta baixa, amb les condicions següents
 - a) El vol màxim permès sobre el carrer serà el menor que resulti entre $1 / 3$ de l'amplada de la vorera i $1 / 10$ de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas d'un metre.
 - b) L'alçada lliure des de la rasant de la vorera a la cara inferior del voladís en qualsevol dels seus punts no serà inferior a 3,10 m.
 - c) Els cossos sortints oberts podran ocupar un màxim de $2 / 3$ de la longitud de façana. Els tancats i semitancats $1 / 3$ com a màxim de la longitud de la façana.

El còmput total de la combinació de cossos sortints no podrà excedir els $2 / 3$ de la longitud de la façana.

3. En les façanes a patis d'interior d'illa amb alineacions expressament determinades no es permeten cossos tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable. Si es tracta de cossos oberts, el seu vol no podrà excedir de $1 / 20$ del diàmetre de la circumferència inscribible en el pati interior d'illa, amb un vol màxim de 1,00 m. i una longitud màxima de $1 / 3$ de la longitud de la façana.
4. En les zones on es regula el percentatge d'ocupació màxima de sòl i les separacions a les partions de parcel·la,

els cossos sortints de qualsevol tipus computaran en l'aplicació d'aquests paràmetres.

5. En els edificis entre mitgeres la separació lateral dels cossos sortints a la línia de mitgera serà de 1,00 m., com a mínim, i mai inferior al seu vol.

Art. 96 - Elements sortints

(NB)

1. Són els elements constructius no ocupables i de caràcter fix que sobresurten del pla de façana dels edificis, tal com els sòcols, pilastres, ràfecs, cornises, gàrgoles, marquesines, ombrel·les i d'altres similars.
2. Els elements sortints es limitaran de la manera següent:
 - a) En planta baixa de façanes que enfrontin directament a carrer o espai públic s'admetran únicament si l'amplària d'aquest és superior a 6,00 m., i sempre que no sobresurtin més de 1 / 50 de l'amplària del carrer o de 1 / 10 de l'amplària de la vorera, si resulta menor, sense excedir en cap cas de 15 cm.
 - b) Cap dels seus punts se situarà en alçària inferior a 3,00 m., per sobre de la rasant de la vorera o del terreny definitiu.
 - c) El vol no superarà la meitat de l'amplària de la vorera, si la façana enfronta un carrer o espai públic o la meitat de l'amplària del propi espai lliure de parcel·la que enfronti. En qualsevol cas, no podrà superar-se un vol màxim de 1 m. quan siguin elements opacs ni de 3,00 m. si són translúcids.
 - d) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 45 cm quan la distància mínima a la façana de l'edifici veí que l'enfronti sigui inferior a 20,00 m., i fins a un màxim de 90 cm. quan la distància sigui de 20,00 o més metres. En els espais interiors d'illa els ràfecs podran volar com a màxim 45 cm. El pla superior del ràfec no serà ocupable.
 - e) En el cas d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica, només els vols de coberta podran envair les franges de separació a les parcel·les veïnes amb les següents mesures:

- Separació de 2,00 m.	0,25 m.
- Separació de 3,00 m.	0,45 m.

Els ràfecs de més de 0,45 m. de vol, i l'escreix es considerarà com ocupació de la parcel·la.

3. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis o similars, no es regiran per aquest article i els hi seran d'aplicació les ordenances municipals.

Art. 97 - Ventilació i il·luminació

(NB)

1. Quan les característiques de l'edificació ho faci necessari podran deixar-se espais buits sense construir dins del volum dels edificis per aconseguir ventilació i il·luminació natural, denominant-se celoberts o, en altres casos, patis de ventilació en funció de les seves dimensions i de les peces interiors a les que poden servir.
2. Els habitatges no podran autoritzar-se sense que les seves peces principals (dormitoris, sales, menjadors) rebin ventilació i il·luminació almenys a través de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres peces i espais auxiliars dels habitatges podrà fer-se mitjançant patis de ventilació. S'admetran mitjans tècnics de ventilació i il·luminació quan siguin autoritzat per les normes d'habitabilitat i s'assegurin les condicions de salubritat.
3. La ventilació i il·luminació dels locals i dependències destinats a usos diferents de l'habitatge podrà realitzar-se mitjançant celoberts o bé patis de ventilació. Les escales i espais comuns dels edificis hauran de tenir il·luminació lateral directa a l'espai de cada planta mitjançant patis de ventilació com a mínim o per façana amb obertures de superfície mínima 1,40 m². Les escales que serveixin un màxim de tres plantes (PB + 2 P) podran tenir ventilació zenital a través de l'ull d'escala de superfície mínima 1,40 m².
4. El que es disposa en aquest article i en els següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'addició de noves plantes.

Art. 98 - Condicions comuns dels celoberts i patis de ventilació

(NB)

1. Els celoberts i els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes. Són interiors quan queden totalment envoltats per la pròpia edificació, i són mixtes els que s'obren a d'altres espais lliures o a vials.
2. Podran mancomunar-se tant els celoberts com els patis de ventilació per servir al volum edificable conjunt de dos o més finques contigües. El resultat del celobert o pati mancomunat es regirà per les mateixes normes que si fos un dels altres individuals. i segons sigui interior o mixta.
3. La mancomunitat s'estableixi per escriptura pública i s'inscriui al Registre de la Propietat.

4. A tots els celoberts o patis de ventilació se'ls aplicaran les regles següents, a més a més d les condicions específiques de cadascun:
- a) Les distàncies mínimes entre les seves parets no podrà reduir-se amb cossos sortints ni amb elements o serveis verticals. En els edificis de gran altura aquestes dimensions dependran de l'alçària de ventilació, que s'amidaranà des del nivell de la planta més baixa que el necessiti fins el nivell més elevat en la coronació de les parets.
 - b) La superfície mínima dels celoberts i patis quan siguin interiors dependrà del nombre total de plantes servides.
 - c) El paviment del celobert o pati estarà com a màxim a un metre per damunt del nivell de terra de la dependència a il·luminar o ventilar.
 - d) Podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai obert perimetral, sense cap mena de tancament, entre la coronació de les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima que sigui superior en un 20% a la del celobert o pati.
5. En el cas d'addició de plantes, les dimensions dels celoberts i patis de ventilació que s'estableixin s'aplicaran només a les plantes afegides, però considerant l'alçada de la totalitat de plantes servides, incloses les existents.
6. La superfície de celoberts i patis de ventilació computarà a efectes d'edificabilitat i d'ocupació de parcel·la, excepte en els casos següents:
- a) Si són del tipus mixt
 - b) Si són interiors i es tracta d'edificació aïllada, o bé en zones de casc antic (segons alineació de vial sense formar pati d'illa - zones 7.1, 7.2 i 7.3) quan la superfície del celobert o pati de ventilació sigui el triple de la mínima que correspondria.

Art. 99 - Dimensions dels celoberts
(NB)

1. La configuració dels celoberts interiors es basarà en els paràmetres següents:
- a) Les distàncies entre parets permetran inscriure en el seu interior un cercle de 3,00 m. de diàmetre com a mínim, sense que es produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions menors de 2,00 m. No obstant

això, quan el celobert serveixi a més de 5 plantes el diàmetre del cercle s'aplicarà a raó de 1/6 de l'alçària de ventilació, sempre que resulti superior a 3,00 m.

- b) La superfície mínima del celobert en cada planta serà conforme a la taula següent:

<u>Nombre de plantes servides</u>	<u>Superfície mínima en m2</u>
1 ó 2	10
3	12
4 ó 5	14

2. Els celoberts mixtes hauran de respectar les mateixes distàncies mínimes entre parets que els celoberts interiors, però no caldrà aplicar, en canvi, cap superfície mínima ni que el cercle sigui totalment inscribible. Les parets d'aquest tipus de celoberts es consideraran a tots els efectes com a façanes
3. En el cas d'edificacions entre mitgeres que se situïn en solars d'amplada inferior a 4,70 m., les distàncies mínimes entre parets dels celoberts podran reduir-se sempre que la configuració dels mateixos compti amb la superfície mínima exigida i es garanteixen tècnicament les condicions d'habitabilitat.

Art. 100 - Dimensions dels patis de ventilació
(NB)

Els patis de ventilació compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts, segons siguin interiors o mixtes, amb els paràmetres específics següents:

- a) La distància mínima entre parets enfrontades serà de 2,00 m. en qualsevol punt. Quan el pati serveixi a més de quatre plantes, permetrà inscriure un cercle de diàmetre mínim igual a 1 / 7 de l'alçària de ventilació.
- b) La superfície mínima, només aplicable als patis interiors, estarà d'acord amb la taula següent:

<u>Nombre de plantes servides</u>	<u>Superfície mínima en m2</u>
1 ó 2	5
3	7

Art. 101- Aparcament de vehicles**(NB)**

Els projectes de nova edificació i, en el seu cas, els d'ampliació, qualsevol que sigui el tipus d'ordenació de l'edificació i la seva destinació, hauran d'incorporar la dotació de places d'aparcament de vehicles dins del propi immoble, d'acord amb les previsions que s'estableixen a la reglamentació d'usos d'aquestes Normes.

CAPÍTOL SEGON.-

NORMES ESPECÍFIQUES D'EDIFICACIÓ PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 102 - Concepte i paràmetres característics

(NB)

L'edificació segons alineació de vial correspon a l'ordenació urbana basada en edificis entre mitgeres situats a tot el llarg de carrers o vials i de forma contínua, preferentment coincidint la línia de façana de l'edificació amb l'alineació de vial. Es regeix bàsicament per l'alçària reguladora i el nombre de plantes construïbles, en funció de l'ample del carrer al que doni front l'edifici, i per l'ocupació del sòl.

Es diferencien les zones d'eixample, en què l'ocupació es concreta en una profunditat edificable màxima, formalitzant patis interiors d'illa, i a les zones de nucli antic, on es fixa simplement un percentatge màxim d'ocupació de parcel·la, sense obligació de crear un pati d'illa uniforme.

Art. 103 - Posició de la planta baixa i alçada de l'edificació

(NB)

1. La planta baixa se situarà amb el seu paviment a un nivell entre 0,60 m. per sobre i per sota de la rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la. Si a conseqüència del pendent del carrer resultés més d'una planta dins d'aquests límits, tindrà la consideració de planta baixa la de la posició inferior per a cada tram de façana.
2. L'alçada de l'edifici es comptarà d'acord amb les normes comunes a tot tipus d'edificació, a partir de la rasant de la vorera en el punt de la cota més elevada i, per mantenir contínua la línia de coronament de l'edifici. Podrà incorporar-se una planta attell formant part del local d'ús comercial situat en planta baixa, sempre que aquest entresòl no tingui accés independent des de l'exterior del local.

Els attells es separaran un mínim de 3,00 m. des de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici i el gàlib resultant per sobre i per sota del seu forjat serà de 2,50 m. Quan la part superior es dediqui a magatzem de material l'alçada anterior es podrà reduir, sempre que aquesta reducció del gàlib no comporti un perill en les condicions d'emmagatzematge o manipulació.

3. Serà obligatori esglaonar l'edifici sempre que des d'algun punt de la rasant resulti una alçada total superior a la

regulada màxima en 2,60 m., equivalent a una planta pis, inclòs el sostre estructural. En cap cas podrà incrementar-se el nombre de plantes pis per efecte del pendent del carrer en aplicar l'alçada reguladora.

Art. 104 - Alçària dels edificis en situacions especials

(NB)

1. L'alçària dels edificis que donin lloc a dos o més carrers d'amplària diferent, fent cantonada o xamfrà, serà aquella que correspongui al carrer de major amplària. Aquesta alçària servirà per edificar els fronts que donin als carreres de menor amplària, tocant al principal, fins a una longitud màxima a partir de la cantonada o xamfrà segons la menor que resulti de les següents:
 - a) una longitud no superior a la que tingui la profunditat edificable de l'illa;
 - b) una longitud no superior a 20,00 m;
 - c) una longitud no superior a 1,5 vegades l'amplària del carrer més estret.
2. En els edificis que donin a places, l'alçària reguladora serà la corresponent al carrer de major amplària dels que formen la plaça o hi conflueixin, sense tenir en compte els carreres d'amplària major que la dimensió mínima de la plaça.
3. Els edificis que donin a parcs i zones lliures d'ús i domini públic tindran com alçària reguladora màxima la major de les corresponents als fronts de l'illa contigua a l'espai en qüestió
4. En parcel·les no situades en cantonada o xamfrà, però que enfrontin a diversos carrers, les alçades de l'edificació i el nombre de plantes s'aplicaran per a cada front segons el carrer respectiu, com si fossin parcel·les independents que arriben fins a la meitat de l'illa.

Art. 105 - Elements permesos per sobre de l'alçada reguladora màxima de l'edificació

(NB)

Coberta de l'edifici. Es permetran tot tipus de coberta, amb els elements constructius que siguin necessaris per a la funció de tancament exterior de l'edifici i com a millora del paisatge urbà des de determinades vistes.

- a) Si la coberta fos inclinada, les línies d'arrencada horitzontals se situaran a una alçada no superior a la reguladora màxima, el pendent màxim serà del 30 %, i el punt exterior més alt no superarà els 3,50 m. El màxim vol possible serà l'establert per als ràfecs.

- b) Les golfes resultants només podran ser habitables o ocupables si, complint les normes d'habitabilitat, s'integren al local o habitatge de la planta inferior i la seva superfície construïda no supera el 50 % de la que correspongui al mateix.

Art. 106 - Adaptació en alçada dels edificis entre mitgeres

(NB)

1. Els projectes de nova edificació i els d'addició de plantes es presentaran tenint en compte les alçades de les façanes contigües.
2. Els nous edificis podran superar en un pis el nombre màxim de plantes establertes en els trams de carrer que entre dues cantonades l'edificació estigui consolidada en més d'un 80 % i la seva alçada mitjana, en relació amb el nombre de plantes, sigui superior al que resulti d'aplicar aquesta normativa. L'alçada en metres del nou edifici no podrà superar la del seu veí.
3. En els edificis que s'hagin de construir al costat d'altres l'alçària dels quals superi la reguladora màxima, es podrà construir un pis més per sobre del darrer pis autoritzat com a norma general. Aquesta nova planta es separarà 3 m. de la línia de façana i guardarà la mateixa separació al límit veí que no superi la reguladora màxima.

Aquesta nova planta s'ajustarà a la longitud de la paret mitgera amb el límit veí que superi la reguladora màxima sense excedir, en tot cas, l'ocupació màxima permesa per la normativa de la zona.

4. En els dos casos precedents serà obligatori tractar com a façanes les parets mitgeres que quedin al descobert, tant les pròpies com les dels edificis contigus, a càrrec de qui construeix.
5. En tot cas s'utilitzaran els elements de coronació dels edificis per integrar-se amb les alçades dels contigus.

Art. 107 - Profunditat edificable

(NB)

1. La profunditat edificable màxima en les zones d'eixample és la distància perpendicular a l'alineació de vial a la que pot arribar el volum de l'edificació, sense perjudici dels possibles cossos i elements sortints i de les plantes soterrani. Es determina per a cada illa en els plànols d'ordenació, com a resultat d'establir una ocupació màxima per l'edificació del 70 % de la superfície de l'illa.

2. En les zones de casc antic, la profunditat dels edificis des de la línia de façana depèn de cada parcel·la i serà conseqüència d'aplicar una ocupació màxima en planta baixa, inclosa la projecció horitzontal de tot tipus de cossos sortints, del 80 % de la superfície de la parcel·la. En planta soterrani es podrà ocupar el 100 % si es destina a garatge comunitari.

En aquestes zones es projectaran les edificacions tenint en compte els edificis veïns existents, als quals no perjudicaran en les seves condicions d'asoleïament, ventilació i vistes i serà obligatori deixar una separació mínima de 3,00 m. al llarg de tot el límit posterior amb els solars veïns.

Art. 108 - Patis interiors i interiors d'illes

(NB)

1. L'espai lliure d'edificació que resulti com a pati a l'interior de les illes serà destinat a jardins particulars. Les piscines podran situar-se a 1,00 m. del veí, sempre que les tanques de separació siguin d'obra i no siguin susceptibles de transmissió de corrent elèctrica.

S'autoritzarà la utilització de la piscina una vegada hagi informat favorablement l'E.C.A. o I.C.I.C.T. o altre empresa específicament reconeguda, abans de la posada en funcionament de la instal·lació. Tanmateix per a l'autorització de la construcció de la piscina es requereix un projecte tècnic.

2. Només s'admetrà edificar el pati interior d'illa en plantes soterrani, sempre que es garantitzi el tractament enjardinat de la coberta corresponent, la qual cosa es preveurà al projecte d'obres.
3. L'alçada de les tanques entre veïns no podrà superar els 2,00 m. quan siguin opaques. Podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials o mitjançant vegetació.
4. Les barbacoes s'hauran de construir adossades als paraments de façana amb una sortida de fums que haurà d'aixecar-se com a mínim 1,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici. Es podran adossar a les tanques de límit amb els solars veïns si la seva construcció es conjunta. No podran adossar-se a les tanques o límits de propietat a vial.

Art. 109 - Reculada de façanes en relació amb l'alineació de vial

(NB)

1. En zones d'edificació segons alineació de vial podrà recular-se la façana de l'edificació, totalment o parcialment, en planta baixa o en diverses plantes, resolent arquitectònicament el problema de les parets laterals o mitgeres i el tractament de l'espai entre l'alineació de vial i la façana de l'edifici.

2. En els casos anteriors, el tancament exterior del solar, si convé realitzar-lo, haurà de ser totalment construït fins a una alçària de 2,50 m. seguint l'alineació del vial.
3. Quan un edifici veí estigui reculat, si es pretén suprimir la paret divisòria entre solars, caldrà que la profunditat de la reculada en planta baixa del nou edifici sigui igual a la del veí.
4. En qualsevol de les situacions de reculada, les parets mitgeres que quedin al descobert o vistes des de l'exterior hauran de tractar-se pels seus materials i composició estètica com a façanes. Els costos aniran a càrrec de qui efectua la reculada.

CAPÍTOL TERCER.-

NORMES ESPECÍFIQUES D'EDIFICACIÓ PEL TIPUS D'ORDENACIÓ AÏLLADA EN PARCEL·LA

Art. 110 - Concepte i paràmetres característics de l'edificació

(NB)

1. Aquest tipus correspon a una ordenació discontinua de l'edificació. Els edificis s'estableixen en relació amb la pròpia parcel·la exclusivament, i se situen de forma aïllada, condicionats per la forma i superfície de la mateixa, envoltats d'espais lliures de caràcter privat.
2. L'edificació es regeix bàsicament per l'índex net d'edificabilitat màxima, l'alçària reguladora i nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies mínimes de separació als límits de la mateixa. Es diferencia l'edifici principal i les construccions auxiliars, així com la tipologia edificatòria dels edificis si s'escau.
3. Els esmentats paràmetres de l'edificació són determinants a les normes reguladores de cada zona i subzona, vinculats al tamany de la parcel·la mínima o necessària per edificar.

Art. 111 - Distribució dels volums de l'edificació

(NB)

1. El sostre edificable màxim que es permeti, incloses les superfícies de cossos sortints i de golfes, en el seu cas, podrà desenvolupar-se en un o diversos edificis per als usos principals i destinar-se una part per edificacions auxiliars.
2. Quan s'estableixin límits màxims de densitat, del nombre d'unitats independents d'habitatge o d'unitats d'edificació independents, hauran de respectar-se, encara que no pugui esgotar-se la totalitat del sostre edificable possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 112 - Edificis i construccions auxiliars

(NB)

1. S'admetran edificis auxiliars que es destinin a funcions complementàries dels usos principals i al servei dels edificis principals, tal com: garatges particulars, magatzems de material de jardineria, vestuaris, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de vigilància, etc.

2. Es permetran amb la consideració de construccions auxiliars els elements que estiguin vinculats a la utilització de l'espai lliure d'edificació, tal com " barbacoes ", terrasses, pèrgoles, galeries, piscines descobertes i pistes esportives, amb les seves instal·lacions associades (trampolins, elements de protecció i d'il·luminació, etc), i similars.
3. La ubicació dels edificis i construccions auxiliars, quan no vingui concretada en els plans, podrà situar-se discrecionalment en l'espai lliure de la parcel·la, amb les limitacions que s'estableixin d'edificabilitat, ocupació de parcel·la, separacions i alçada.
4. L'alçada dels elements funcionals associats a les construccions auxiliars es limitarà de la mateixa manera que la dels tancaments de parcel·la.
5. Les barbacoes s'hauran de construir adossades als paraments de façana de les edificacions principals amb una sortida de fums que haurà d'aixecar-se com a mínim 1,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici. Es podran adossar a les tanques de límit amb els solars veïns si la seva construcció es conjunta. No podran adossar-se a les tanques o límits de propietat a vial.
6. Les piscines podran situar-se a 1,00 m. del veí, sempre que les tanques de separació siguin d'obra i no siguin susceptibles de transmissió de corrent elèctrica.

S'autoritzarà la utilització de la piscina una vegada hagi informat favorablement l'E.C.A. o I.C.I.C.T. o altre empresa específicament reconeguda, abans de la posada en funcionament de la instal·lació. Tanmateix per a l'autorització de la construcció de la piscina es requereix un projecte tècnic.

Art. 113 - Ocupació de parcel·la

(NB)

1. L'ocupació de la superfície de la parcel·la per l'edificació s'amidarà d'acord amb la projecció horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints. De la mateixa manera, per a les construccions auxiliars.
2. L'ocupació del subsòl mitjançant soterranis que resultin de desmunts, anivellacions o excavacions tampoc podrà ultrapassar la màxima ocupació establerta de la parcel·la, ni les plantes soterrani podran envair els espais lliures de separació als límits de la parcel·la, a excepció de les rampes d'accés des de l'exterior de la mateixa.
3. No obstant l'anterior, les plantes soterrani en edificis plurifamiliars d'habitatge i d'altres usos principals podran ocupar fins a un 10 % més de la parcel·la sempre que es destini a aparcament col·lectiu i es garanteixi en el projecte d'obres aquesta solució i el condicionament com a jardí de la coberta resultant.

4. Els edificis i les altres construccions auxiliars respectaran el seu límit màxim d'ocupació i, si no ha estat establert, s'aplicarà el percentatge màxim de l'ocupació principal conjuntament amb la resta d'edificació.
5. En el cas de parcel·les en fort declivi, que s'hagin de construir amb edificacions aïllades, l'ocupació màxima permesa segons les normes de la zona o subzona variarà de la següent manera, en funció del pendent del terreny:
 - fins a un 30% de pendent, no varia l'ocupació establerta
 - del 30 % al 50% de pendent, es redueix l'ocupació 1 / 3
 - del 50 al 100% de pendent, es redueix l'ocupació 1 / 2
 - més del 100% de pendent, la parcel·la no és edificable i es considerarà com a zona de verd privat (clau 14)

Art. 114 - *Espai lliure de la parcel·la*
(NB)

1. La part de superfície de la parcel·la que quedi sense ocupar per l'edificació en aplicació de la regla d'ocupació màxima no podrà ser objecte de més aprofitament que el derivat de la utilització com a espais lliures particulars al servei de l'edificació establerta
2. En aquest tipus d'espais s'admeten bàsicament els jardins privats, amb el mobiliari, instal·lacions i elements ornamentals que siguin compatibles. Així mateix, s'admeten les seves construccions auxiliars ocupant parcialment la superfície.
3. Serà obligatori plantar vegetació adequada a les condicions ambientals de la zona, en quantitat no inferior a la d'un arbre per cada 100 m2 o fracció de l'espai lliure d'edificació, comptant els arbres existents que puguin mantenir-se. L'enjardinament i la resta d'elements constructius s'hauran de preveure en el projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la.
4. Podrà establir-se la mancomunitat total o parcial d'aquests espais entre dos o més parcel·les contigües per a un millor aprofitament dels mateixos. En aquesta situació no regiran les limitacions de separació entre les construccions auxiliars de l'espai lliure i els límits de les parcel·les participants que es suprimeixin, però si la resta de condicions, que s'aplicaran tenint en compte el conjunt de la superfície mancomunada, segons el cas. A tal efecte, caldrà constituir la mancomunitat mitjançant escriptura pública i inscriure-la al Registre de la Propietat.
5. L'Ajuntament podrà establir l'obligació dels propietaris de crear Entitats de conservació dels espais lliures privats per raons d'interès públic o comunitari.

Art. 115 - Posició de les plantes i alçada màxima de l'edificació

(NB)

1. La planta baixa, al nivell del seu paviment i en el centre de gravetat de la mateixa o d'una part de la mateixa, se situarà a una cota entre un metre per sobre i per sota en relació amb la cota natural del terreny. Podran resultar diverses plantes baixes a causa de la topografia.
2. El primer soterrani serà la planta situada immediatament per sota d'una planta baixa, com s'ha definit.

També es considerarà planta soterrani qualsevol planta enterrada o semisoterrada que tingui el seu sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de planta semisoterrada que el seu sostre sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell es considerarà planta baixa en tota aquesta part.

3. L'alçada de l'edifici i el nombre de plantes permeses es comptarà en cada punt de les façanes a partir de la planta o plantes que tinguin la consideració de baixes, i d'acord amb les normes comunes a tots els tipus d'edificació.
4. Podrà esglaonar-se el volum de l'edifici en funció de les diverses plantes baixes, o parts de les mateixes, respectant l'alçada reguladora màxima que correspongui des de cada una, i sense que pugui superar-se el total de sostre edificable permès o que resultaria si el terreny fos perfectament pla.

Art. 116 - Separacions

(NB)

1. Les distàncies de separació que es determinen són valors mínims a respectar des de qualsevol punt de l'edificació, inclosos tot tipus de cossos sortints, a les diferents parts de la parcel·la; i, en el cas que s'estableixin, entre les pròpies edificacions que siguin independents, considerant les que ja existeixin.
2. Els edificis i construccions auxiliars respectaran, com a norma general, les mateixes distàncies de separació als límits de parcel·la que els edificis principals. No obstant això, quan ho permetin les normes de la zona, es podran construir edificis auxiliars de forma aparellada entre dues parcel·les contigües quan formin un volum inequívocament independent de la resta de l'edificació, separant-se d'aquesta com a mínim la mateixa distància que haurien de guardar a la partió de la parcel·la i es constitueixi el seu caràcter aparellat en escriptura pública que s'inscriu al Registre de la Propietat.
3. Quan es tracti de substituir terres desmuntades, es permetrà que els edificis auxiliars ocupin un volum equivalent en les franges de separació a les parts de parcel·la. En tal cas, el projecte d'obres justificarà aquesta solució i es condicionarà la coberta com a jardí.

4. En les franges de separació contigües a les alineacions de vials o espais públics no es permetran edificis ni construccions auxiliars.
5. En les franges de separació a les partions dels veïns es toleraran les terrasses quan sigui necessària aquesta solució, que es justificarà en el projecte d'obres, però sempre enjardinades.

Art. 117 - Tancaments de parcel·la

(NB)

1. Les tanques que enfrontin a espais públics s'ajustaran a les alineacions i rasants d'aquests; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris respectius.
2. L'alçada i materials de les tanques es regirà per l'establert a les normes de cada zona o subzona, d'acord amb les ordenances del pla corresponent. En defecte de regulació específica, s'aplicarà el següent:
 - Com a regla general, les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 2,00 m., quan siguin opaques, i podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials, o mitjançant vegetació. L'amidanament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió. Les parcel·les amb pendent per tal de poder fer les tanques graonades, s'admetrà que la part opaca pugui oscil·lar entre 1,80 i 2,20 m.
 - Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 1,60 m. amb materials opacs, i podran aixecar-se fins a 2,00 m. amb materials transparents com els assenyalats. L'amidanament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

Els carrers amb pendent, per tal de poder fer les tanques graonades, s'admetrà una oscil·lació del total de la tanca entre 1,80 i 2,20 m.

 - L'acabat de les tanques opaques, quan no sigui d'obra " cara vista ", es realitzarà almenys mitjançant arrebossat i pintat.

Art. 118 - Adaptació topogràfica i moviment de terres

(NB)

1. La modificació del relleu natural del terreny no es permetrà com a norma general, i només serà possible si es justifica la necessitat
2. Quan sigui imprescindible anivellar el terreny en terrasses o plataformes, aquestes es disposaran de manera que compleixin les condicions següents:
 - a) En les franges de separació a les parts de parcel·la podran situar-se a un nivell entre 1,00 m. màxim per sobre i per sota de la cota natural de la partió corresponent. Els murs de contenció de terres no superaran aquesta mateixa alçada en cap punt de la partió. S'exceptuen els murs de contenció situats en l'alineació de vial o espai públic, quan es tracti de restituir el nivell natural que tenien les terres abans de l'obertura d'aquell. En tal cas, l'alçada del mur podrà arribar fins a la rasant de la vorera.
 - b) En la part interior de l'espai lliure de la parcel·la, a excepció dels soterranis, se situaran dins del volum definit per uns talussos virtuals de pendent 1:3 (alçada/base) traçats des dels límits oposats de la parcel·la en sentit ascendent i descendent en cada límit, o immediatament per sobre o per sota del pendent natural del terreny, si l'anterior no és possible. Els murs de contenció de terres que resultin en aquesta situació no podran superar en la seva part vista una alçada màxima de 2,00 m., i això sempre que en el seu coronament la barana o possible element de protecció no sigui opac.
3. Els moviments de terres per crear terrasses o plataformes en l'espai lliure de parcel·la compliran que el volum total de terraplenat no superi el volum de terres desmuntades. El projecte d'obres o de condicionament de la parcel·la haurà de justificar-ho mitjançant el càlcul corresponent.

CAPÍTOL QUART-

NORMES ESPECÍFIQUES PER ALTRES TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 119 - Concepte

(NB)

1. Edificació segons volumetria específica. Es determina en funció d'un índex d'edificabilitat neta o per zona. La concreció del volum per a cada unitat d'edificació es fa directament en el Pla General o, en altres casos, correspondrà als plans o estudis de detall que desenvolupin el Pla General.
2. Ordenació tridimensional. És aquella en la que s'interrelacionen els espais públics i privats a diversos nivells, i amb destinacions i usos diferents. El volum de l'edificació es determina de forma idèntica que en el tipus anterior, complementada especialment amb la definició dels usos.

Art. 120 - Normes aplicables a l'edificació

(NB)

1. Els paràmetres de l'edificació segons volumetria específica i d'ordenació tridimensional, que es determini en els plànols d'ordenació i en les normes de les zones respectives, s'aplicaran en cada illa per analogia amb els dos tipus d'ordenació bàsics: segons alineacions de vial i segons edificació aïllada en parcel·la, en funció que el pla de façana se situï sobre l'alineació de carrer, o no, i la predominança en superfície de sòl ocupable per l'edificació en relació amb l'espai privat que s'hagi de deixar lliure d'edificació.
2. En aquests tipus d'ordenació, els plans que desenvolupin el Pla General i, en la mesura que els correspongui, els estudis de detall determinaran com a mínim les condicions següents:
 - a) L'índex d'edificabilitat neta dels terrenys destinats a aprofitaments privats, que distribueixi l'edificabilitat permesa.
 - b) La parcel·la o unitat mínima d'edificació independent, mitjançant la regulació de: la forma, superfície mínima i ample mínim de parcel·la, l'ocupació màxima per edificació i les condicions d'utilització de l'espai privat lliure d'edificació.
 - c) L'ordenació dels volums mitjançant els paràmetres següents de l'edificació: les cotes de referència de la

planta baixa i l'adaptació topogràfica dels moviments de terres; les alçades i el nombre màxim de plantes que defineixin l'envolupant màxima; la posició relativa de l'edificació, o el seu perímetre regulador en planta, fixant almenys la línia de façana, les separacions als vials o als límits de zona, i les separacions entre edificacions.

- d) Els usos obligatoris, prohibits o incompatibles en aquelles plantes que siguin determinants de l'edificació

TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS DELS USOS I LES ACTIVITATS

CAPÍTOL PRIMER.-

CLASSIFICACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 121 - Classificació general dels usos i les activitats (NB)

1. Definició d'activitat

____ Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de 1993 (CCAEE - 93).

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).

2. Definició d'instal·lació

Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

3. Classificació general dels usos

3.1 Usos específics

____ Són agrupacions d'activitats segons la funció urbanística.

El present Pla General defineix la correspondència entre grups d'activitats i usos específics.

3.2 Usos generals

____ Son agrupacions d'usos específics admesos i majoritaris en un determinat espai en el que dominen sobre altres usos generals.

3.3 Usos globals

____ Són agrupacions d'usos específics segons quantificació i localització indicativa per a cada règim jurídic del sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable)

4. Classificació dels usos segons el grau de permissibilitat

4.1 Usos dominants

Són aquells usos generals que caracteritzen una zona o sistema

4.2 Usos principals

____ Són aquells usos específics que el Pla General estableix com a majoritaris respecte als altres usos específics que puguin establir-se en una zona, subzona o sistema.

4.3 Usos compatibles

Són els altres usos específics admesos a la zona, subzona o sistema, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals.

4.4 Usos no compatibles

____ Són usos específics que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament causa interferències greus amb els usos principals.

4.5 Usos complementaris

Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles i que els complementen mantenint-se en una proporció minoritària. Els usos complementaris no entraran en contradicció amb els principals i compatibles.

Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

- * Plurihabitatge
- * Comerç gran
- * Hoteler
- * Recreatiu
- * Indústria urbana
- * Indústria agrupada
- * Indústria separada
- * Estació de servei

5. Classificació dels usos segons el domini

5.1 Usos públics

____ Son aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic.

5.2 Usos privats

Son aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.

5.3 Usos comunitaris

Son aquells usos realitzats per l'Administració o pels particulars en béns de domini públic o propietat privada mitjançant qualsevol tipus d'ocupació, i quin interès fonamental es de caràcter comunitari per al conjunt dels ciutadans.

5.4 Usos col·lectius

Son aquells usos privats destinats a un col·lectiu de públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

6. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme

6.1 Usos provisionals

_____Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució del Pla General.

Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2) de la L.U.R. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

6.2 Usos fora d'ordenació

Els usos existents abans de l'aprovació inicial del Pla General i que hi resultin disconformes.

Els hi serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

Art. 122 - Tipologia i definició dels usos generals del territori

(NB)

1. A efectes de definir l'ús o usos predominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els tipus d'ús general següents:
 - a) Residencial
 - b) Comercial
 - c) Terciari
 - d) Industrial
 - e) Logístic
 - f) Rural
 - g) Infraestructura de comunicació
 - h) Servei tècnic
 - i) Equipament comunitari
 - j) Mediambiental
2. El present Pla General defineix els usos generals de la forma següent:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat. Comprèn els usos d'habitatge i els residencials.

S'inclou en l'ús residencial, l'unihabitatge, el plurihabitatge, l'habitatge rural, les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil i el turisme rural en masies.

En el ús d'habitatge caldrà distingir entre:

* Habitatges adossats:

Es consideren habitatges adossats l'agrupació horitzontal de dues edificacions situades en solars colindants al mateix front de vial que es construeixen de forma contigua, sense deixar separació entre elles, tractant-se com un únic projecte amb façana d'una mateixa composició arquitectònica, no necessàriament idèntica. Els habitatges adossats han d'acomplir individualment amb els paràmetres edificatoris de la zona, així com, la façana mínima i superfície mínima del solar establerta per la normativa urbanística.

* Unihabitatge aparellat:

Es considera edificació en unihabitatge aparellat el conjunt format per dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells situat en un únic solar de façana i superfície mínima.

* Unihabitatge arreglerat:

Es considera edificació en unihabitatge arreglerat el conjunt format per més de dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells amb accés rodat des de la via pública i ordenat amb el seu front de major longitud respecte de l'alineació oficial del carrer.

El conjunt d'unihabitatges arreglerats amb parcel·la comú en el municipi de Sant Pere de Ribes estarà constituït com a màxim per agrupacions de vuit habitatges.

b) Ús comercial

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Aquestes activitats habitualment es desenvolupen en establiments comercials, és a dir, tots aquells locals i instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o la prestació de serveis privats al públic. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Els establiments comercials poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.

____ Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial.

c) Ús terciari

Comprèn les activitats de servei.

Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

S'inclou en l'ús terciari, les oficines, els despatxos professionals, els establiments hotelers, els serveis recreatius, els establiments de restauració, etc.

d) Ús industrial

Comprèn les activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i

eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

S'inclou en l'ús industrial els tallers (artesanals, genèrics i de reparació de vehicles i motocicletes) , les indústries urbanes, les indústries agrupades i les indústries separades.

e) Ús logístic

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclou en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies.

f) Ús rural

____ Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.

S'inclou en l'ús d'aprofitament dels recursos naturals, els usos agrícoles inclosos els conreus forestals i els conreus forçats, les activitats ramaderes, els magatzems agrícoles, les activitats d'agroturisme, etc.

g) Ús d'infraestructures de comunicació

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari i ferroviari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

h) Ús de servei tècnic

____ Comprèn els centres i instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similar (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, etc)

i) Ús d'equipament comunitari

____ Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària,

enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

S'inclou en l'ús d'equipament els serveis comunitaris educatius, sanitaris, assistencials, associatius, culturals, esportius, administratius, religiosos, etc.

j) Ús mediambiental

Comprèn el conjunt d'activitats a desenvolupar en els espais caracteritzats per la seva protecció natural o per l'ús comunitari com a espai lliures, en els quals s'exclouen amb alguna excepció, la implantació d'edificacions i infraestructures.

Els espais que bàsicament acullen aquest ús mediambiental són els següents:

- * Espais lliures urbans: places, àrees de circulació restringida a peu, àrees de joc, passejos, jardins públics o privats, parcs i alguns altres espais més residuals no edificables.
- * Espais oberts del territori: aquells espais de l'àmbit rural escassament ocupats però no necessàriament espais lliures, en els que el sòl urbanitzat representa una petita proporció del total.

Entre aquest espais oberts s'inclouen:

- Espais rurals: espais agrícoles, forestals, erms, fora de la zona urbana quines funcions principals són les productives, mediambientals, culturals i didàctiques.
- Espais naturals: lleres fluvials, litoral, àrees d'interès natural i altres espais no destinats a un aprofitament productiu rellevant

Les activitats o usos a desenvolupar en aquests espais es defineixen com de:

- * Conservació
- * Regeneració o restauració ambiental
- * Educació ambiental
- * Recerca
- * Lleure

Art. 123 - Tipologia dels usos globals del territori
(NB)

En base als nivells d'artificialització i reversibilitat, els usos específics s'assignen als usos globals següents:

- a) Usos rurals
- b) Usos periurbans
 - nivell 1
 - nivell 2
- c) Usos urbans

Art. 124 - Definició d'usos rurals
(NB)

Són els que compleixen alguna de les següents funcions:

- a) Funció soci-ecològica, dirigida a la protecció, conservació o promoció directa del medi rural - natural on s'ubica.
- b) Funció soci-econòmica, associada a l'aprofitament directe (in situ) d'algun recurs renovable natural: terres cultivables, aigua, massa vegetal.

Art. 125 - Definició d'usos urbans
(NB)

Al municipi de Sant Pere de Ribes, es consideren pròpiament urbans els usos d'habitatge, indústria, comerç, emmagatzematge, oficines, parcs, equipaments i els compatibles amb ells, tots els quals, mitjançant les relacions a través de les xarxes, caracteritzen el fet urbà.

Queden exclosos els usos tradicionals d'aquests tipus, consolidats i lligats a l'explotació de recursos naturals.

Art. 126 - Definició d'usos periurbans

(NB)

1. Són periurbans els usos de sòl incompatibles pels seus efectes o tamany amb els usos definidors del fenomen urbà.
2. Els usos periurbans es defineixen com a usos del sòl que no són clarament naturals-rústecs, però tampoc pròpiament urbans. Podríem també anomenar-los usos rururbans.
3. La proliferació incontrolada d'usos periurbans forma part d'un procés més general de desurbanització i dispersió urbana.

Art. 127 - Característiques dels usos periurbans

(NB)

1. La característica fonamental és la claredat de la transformació de l'estat convencionalment natural, associat a les lleres fluvials, les platges, l'agricultura tradicional o l'ús forestal.
2. Tenen un caràcter relativament " tancat " i predominantment monotemàtic.
3. Busquen localitzacions exteriors al continuum edificat, en terrenys no urbanitzats prèviament, si bé sovint són demandants de bona accessibilitat. Quan s'integren a la ciutat deixen de ser funcionalment periurbans, encara que, fins i tot en aquest cas, s'hauria de reconsiderar la seva classificació per motius fiscals i d'especificitat de les cessions obligatòries.
4. Ocupen sovint superfícies considerables de sòl (10 - 100 - 1000 Ha)
5. En el seu interior no hi ha vies ni carreres de pas oberts al trànsit general de caire urbà o metropolità. Com a norma habitual els seus sistemes locals tenen una finalitat lligada a l'ús predominant de la instal·lació i no estan al servei normal dels habitants de l'entorn més proper.
6. Pot tractar-se d'una infraestructura, d'un servei tècnic, d'un equipament o d'una instal·lació privada, però quasi sempre tenen un interès d'abast col·lectiu, tret dels lligats a l'explotació dels recursos naturals (agroindústria, silvicultura, pedreres, bòbiles, salines, ...)
7. El grau d'alteració del territori pot ser molt variat, però en tots els casos els índex d'ocupació i d'edificabilitat són

molt baixos.

8. Molts d'ells tenen requeriments molt precisos d'ubicació
9. Poden ser útils per a trencar els creixements en taca d'oli i ser utilitzats com elements separadors, en el sentit físic, i altres vegades com a connectors simbòlics de trames urbanes inconnexes.

Art. 128 - Usos en principi periurbans

(NB)

En base a les característiques definides en l'article anterior, són en principi periurbans:

- A. Els usos no rústecs convencionals, però associats complementàriament a una activitat rural per motius d'eficiència en la conservació i realització de l'activitat principal. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- B. Els usos associats a una activitat principalment periurbana, indispensable per a la realització d'aquesta. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- C. Els equipaments i dotacions (públics o privats) d'interès col·lectiu, que s'hagin d'ubicar fora del sòl urbà per imperatius altres que el preu del sòl:
 - C1. legals, derivats dels requisits establerts en les diferents legislacions sectorials.
 - C2. tècnics, pràctics o estratègics per a la realització d'una activitat de caràcter científic, educatiu, d'oci, de patrimoni cultural, de seguretat ciutadana.
 - C3. d'interès comarcal o d'àmbit superior amb necessitats de grans superfícies i bona accessibilitat.

Art. 129 - Limitacions a l'admissió d'usos periurbans en sòl no urbanitzable

(NB)

Els usos susceptibles d'ésser considerats periurbans i ser admesos en principi en el sòl no urbanitzable seran sotmesos a uns controls qualitatius i quantitius per comprovar el grau d'acceptació de cada cas particular, amb la finalitat d'evitar els perills de concentració i avaluar, si cal, els impactes ambientals i funcionals sobre l'entorn, especialment el més proper.

Art. 130 - Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat

(NB)

En base a la superfície artificialitzada i a la part edificada d'aquesta superfície els usos periurbans es classifiquen en dos grups:

1. Usos periurbans de nivell 1

Es caracteritzen per un grau d'artificialització baix i reversibilitat fàcil que els acostava als usos rurals tradicionals. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada menor o igual a 1 Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual al 5 %.

2. Usos periurbans de nivell 2

Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i per una difícil reversibilitat, que els acostava a usos de tipus urbà. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada més gran d'1 Ha o amb la part corresponent de superfície edificada de més del 5 %.

Art. 131 - Classificació dels usos específics

(NB)

1. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els quaranta - sis usos específics següents:

1. Unihabitatge
2. Plurihabitatge
3. Habitatge rural
4. Residencial especial
5. Residencial mòbil
6. Turisme rural
7. Hoteler
8. Oficines i serveis
9. Comerç petit
10. Comerç mitjà
11. Comerç gran
12. Restauració
13. Recreatiu

14. Taller artesanal
15. Taller
16. Tallers de reparació de vehicles
17. Indústria urbana
18. Indústria agrupada
19. Indústria separada
20. Magatzem
21. Serveis tècnics
22. Serveis viaris
23. Estació de servei
24. Educatiu
25. Sanitari
26. Assistencial
27. Esportiu
28. Cultural
29. Associatiu
30. Administratiu
31. Religios
32. Cementiri
33. Serveis urbans
34. Viari
35. Ferroviari
36. Logístic i transport
37. Aparcament
38. Agrícola tradicional
39. Agro - industrial
40. Pecuari
41. Forestal
42. Extractiu
43. Lleure
44. Ecològic - conservació
45. Paisatgístic
46. Espai no edificat

Art. 132 - Definició dels usos específics
(NB)

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

1. Unihabitatge

Es aquell habitatge situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.

S'admet no obstant l'accés col·lectiu pel garatge - aparcament.

2. Plurihabitatge

Es aquell edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

3. Habitatge rural

Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústec en el qual està ubicat.

En el municipi de Sant Pere de Ribes es considerarà habitatge rural únicament aquell que estigui inclòs en el llistat fixat en els articles corresponents al sòl no urbanitzable de la present Normativa.

Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

4. Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

5. Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de " roulottes " o similars dins d'aquest ús.

6. Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a residència en habitatges rurals

7. Hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

8. Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

9. Comerç petit

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o la prestació de serveis.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior als 500 m2.

S'inclou en aquesta categoria el quiosc, entès com un comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m2 construïts en instal·lacions provisionals, que s'implanten en espais públics, normalment en règim de concessió administrativa o similar.

10. Comerç mitjà

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o la prestació de serveis.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 500 m² i menor de 1.300 m²

11. Comerç gran

Aquest ús és el que correspon als establiments comercials, és a dir, als locals i les instal·lacions, de caràcter col·lectiu o individual, cobertes o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o la prestació de serveis.

En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m².

L'autorització d'establiments comercials de gran superfície s'ajustarà al procediment establert per la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i a les disposicions que la despleguin.

12. Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, cibercafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

13. Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius, esportius i similars.

A les diferents zones del Pla es definirà l'admissió d'aquests ús en funció de l'aforament.

14. Taller artesanal.

Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades les activitats que en ells es desenvolupen com quasi - innòcues (la seva potència màxima de motor es de 0,25 cavalls) en la corresponent ordenança d'activitats, obres i instal·lacions.

15. Taller

Comprèn aquells tallers que no resulten compatibles amb l'ús residencial ja que produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

En aquesta categoria s'inclouen els tallers de fusteria, fusteria metàl·lica, serralleria, ferreria, arts gràfiques, confecció tèxtil, reparació de maquinària industrial, tapisseria, matriceria, marroquineria, obradors de pa, emmagatzematge de materials diversos i altres activitats anàlogues

16. Tallers de reparació de vehicles.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial (rentat, oli ,pneumàtics, accessoris...)

En aquesta categoria no s'inclouen els tallers del ram de planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

17. Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Inclou, entre altres, les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències greus sobre l'entorn.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indiqui l'Ordenança Municipal reguladora dels usos i les activitats, es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw. en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 Kw.

18. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

19. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

20. Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. L'ús de magatzem es distingeix del logístic i de transport en tant que està funcionalment relacionat amb determinades activitats industrials o comercials.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

21. Serveis tècnics.

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas

telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn , així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tot aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

22. Serveis viaris

Comprèn aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bascules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

23. Estació de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements :

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

24. Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

25. Sanitari

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

26. Assistencial.

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

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

27. Esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser : camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

28. Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

29. Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

30. Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública

31. Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

32. Cementiri

Comprèn el propi cementiri del municipi. Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

33. Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.).

34. Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerar estacions de servei, que disposin d'un o més aparells pels subministrament de benzines i gasolis.

35. Ferroviari.

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementaries.

36. Logístic i de transport.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport i distribució de mercaderies en general, així com els espais d'aparcament destinats específicament als vehicles propis d'aquesta activitat.

S'inclouen també en aquest ús els recaders i les dependències de les empreses de transport destinades a la

recepció de paqueteria desagregada.

37. Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

38. Agrícola tradicional

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

39. Agro - industrial

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats de caràcter agro - industrial d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola de forma intensiva

40. Pecuari

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

41. Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

En aquest sentit, s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

42. Extractiu

Comprèn les activitats d'extracció d'àrids

43. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a

aquests usos.

44. Ecològic - conservació

Comprèn aquells espais oberts o lliures protegits per a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi.

45. Paisatgístic

Comprèn qualsevol part del territori municipal urbana o rural , incloses les aigües costeres i interiors, tal com es percebut per la població i quin aspecte resulta de l'acció de factors naturals i humans i de les seves interrelacions.

En aquests espais d'interès paisatgístic singular o comú, s'intervindrà en la defensa, potenciació i ordenació del paisatge i conservació del patrimoni cultural del territori, estimant el paisatge, en tant que element complex del medi ambient, de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, que recull importants funcions d'interès general en el aspecte cultural, ecològic i social i constitueix un recurs econòmic de primer ordre per al municipi.

46. Espai no edificat

Comprèn aquells espais no edificats destinats específicament a jardí privat

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

Art. 133 - Desenvolupament de la regulació dels usos.

(NB)

1. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable programat o no urbanitzable, o pels sistemes generals o locals serà competència del Pla General.
2. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla General.

Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions :

- A. En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podrà :

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial o mitjançant Estudi de Detall.

- B. En el sòl urbanitzable programat mitjançant l'aprovació del Pla Parcial es regularan detalladament aquests usos.
- C. En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit regulat per aquest Pla General.

Art. 134 - Usos en soterrani

(NB)

- 1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.
- 2. Els demás usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani –sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les ordenances de l'activitat - sempre que aquest espai estigui funcionalment associat a l'ús de la planta baixa -.
- 3. En aquells casos que les plantes soterrani tinguin, per adaptació topogràfica, parts amb aparença de planta baixa podran abastar altres usos tant en la part que es consideri planta baixa com en la part de semisoterrani, sempre i quan computi a efectes d'edificabilitat, i s'ajusti a la normativa contra incendis i a les altres normes d'obligat compliment.
- 4. Aquells altres usos públics possibles en soterrani, els de magatzematge i aparcament o aquells que no impliquin l'estada perllongada de persones o activitats només podran ser admesos si compleixen la legislació sectorial vigent per cadascuna de les activitats.

CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 135 - Definicions de caràcter general

(NB)

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal d'acord amb la Directiva 96 / 61/CE i la Llei 3 / 1998, serà regulat a través de les corresponents Ordenances Municipals.
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altre actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els bens.

Art. 136 - Classificació

(NB)

Els articles inclosos en aquesta secció tenen com a objectiu la regulació de l'ús industrial:

1. Les indústries i els usos assimilats es classificaran atenent:
 - 1) A les molèsties i efectes nocius que puguin produir per a la salubritat
 - 2) A les alteracions que puguin provocar en el medi i l'entorn en que se situen
2. Pel primer concepte es classifiquen en quatre categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions diferents

Art. 137 - Concepte d'edifici industrial

(NC)

1. S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell les parets de separació del qual amb els edificis confrontants deixin a partir dels fonaments un espai lliure mitjà de 15 cm., sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm. no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on hom disposarà l'aïllament per juntures de dilatació.

2. També es protegirà l'espai intermedi d'humitats, rosegadors i qualsevol altra pertorbació que pugui atemptar contra la higiene, essent les despeses de construcció i execució a compte del propietari de l'edifici industrial.
3. No es consideraran industrials aquells edificis que tinguin una part destinada a habitatge, excepte si es tracta del porter o vigilant el propietari de l'activitat.

Art. 138 - Categories

(NB)

1. S'entén per categoria d'una activitat la permissivitat d'ús en una zona en funció d'una sèrie de paràmetres reguladors: grau d'intensitat de l'activitat, superfície, nivell de soroll i horari en que es produeix l'activitat
2. En el municipi de Sant Pere de Ribes s'estableixen quatre categories ordenades de major a menor permissivitat:

1a categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.

2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge, en zones de fort predomini residencial.

3a categoria: Activitat admesa en zones amb forta proporció d'indústria

4a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però si amb d'altres usos industrials

3. Per a la classificació de les activitats en funció del seu grau d'afectació, s'aplicaran els llistats annexos a la Llei 3 / 1998 d'intervenció integral de l'Administració ambiental, encarregada d'ordenar aquesta matèria. En tot allò que no contradigui el marc regulador a que s'ha fet referència, s'aplicarà el contingut de les presents Normes i el Nomenclàtor elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, pel que fa referència al grau d'intensitat de les activitats, sens perjudici que vagin introduint les adaptacions derivades e la nova legislació que requereix el canvi tecnològic.
4. Les ordenances actualment vigents respecte de l'ús industrial i règim dels elements industrials, o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació, i aquelles que en endavant s'aprovin, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligat compliment sense necessitat de cap acte previ o requeriment de subjecció individual.

Aquestes ordenances són les que figuren en el Annex II d'aquestes Normes.

5. Sens perjudici d'allò regulat, la determinació de categories s'estableix segons els criteris següents:
 - a) La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge com els laboratoris o tallers artesanals de caràcter individual i/o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència (0,25 cavalls) , que no transmetin molèsties a l'exterior i no produeixen sorolls ni

emanacions o perills especials.

- b) Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers i/o petites indústries, que per les seves característiques, no molesten per deseiximent de gasos, pols, olors, o que donin lloc a sorolls i vibracions que puguin molestar al veïnat.
- c) Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles activitats que, amb o sense mesures correctores, són tolerades en zones de tipus mixt, amb forta proporció d'ús industrial.
- d) Les activitats de quarta categoria són les incòmodes, no admeses contigües a l'edifici, però si junta d'altres usos i indústries. Comprèn aquesta categoria la mitjana i gran indústria, amb exclusió de la seva insalubritat no pot ésser reduïda a límits de compatibilitat amb d'altres activitats.

6. A més de les activitats industrials, a continuació es defineixen les activitats de serveis i les instal·lacions auxiliars de les indústries.

- a) S'entén per activitats de serveis les que prestin un servei a una comunitat de residents. Sense ésser exhaustiu aquest capítol comprèn les bugaderies, túnels de rentat de cotxes, instal·lació de climatització i aparells d'elevació.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, sinó en el cas que la seva mida, o bé les molèsties o perillositat que puguin produir, es correspongui amb el que originaria una activitat de determinada categoria.

- b) S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits per a combustibles destinats a calefacció, elements de transports intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia. Aquestes activitats vindran regulades per la normativa d'aplicació general i, quan la tinguin, per la seva pròpia reglamentació. I, en els casos que correspongui, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals.

7. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions anteriorment definides no es classificaran dins les categories industrials, sinó en el cas que, per les seves dimensions o les molèsties que produeixen, els correspongui la inclusió en una determinada categoria.

8. En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat serà classificat com de segona categoria

9. Els tallers de reparació, en especial els de cotxes, seran objecte d'una norma específica complementària en funció

del seu caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

10. Les àrees destinades a emmagatzematge de matèries primeres o elaborades, tret dels casos en que estigui específicament establert el contrari, no podran ser ubicades en les zones definides com a lliure d'edificació i hauran d'estar protegides de les vistes directes des dels espais públics.

Art. 139 - Situació dels locals industrials segons la seva ubicació
(NB)

1. S'entén per situació relativa a cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústries i estatge i entre indústries.
2. Els edificis industrials deuran acomplir les següents condicions:
 - a) L'accés haurà d'ésser independent de les vivendes, a excepció de la del porter i la del vigilant.
 - b) Quan sigui possible, l'edifici disposarà d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tindran accés tots els locals destinats a magatzem o indústria, i mb capacitat suficient per una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense necessitat de maniobres a la via pública
 - c) L'edifici haurà de disposar d'una zona d'aparcament amb capacitat d'una plaça que determinen aquestes normes i, com a mínim, 1 per a cada 4 empleats o 100 m2 edificats.
3. Per tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació 1a.

- a) En planta i pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns
- b) En planta pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatges

Situació 2a.

- a) En plantes baixes o inferiors, fins la profunditat edificable d'edifici amb habitatges, i amb accés exclusiu i independent
- b) En edifici independent no qualificat com a industrial

Situació 3a.

- a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusius a d'altres activitats
- b) En edificis qualificats com a industrials, amb façana a carrer i exclusiu per a una única activitat
- c) Edificis qualificats com a industrial aïllats per espais lliures

Situació 4a.

- a) En edificis situats en zones industrials en alineació
- b) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures
- c) En edificis exclusius situats en zones industrials dedicats a una única activitat i separats dels altres que són veïns mitjançant espais lliures d'amplària superior a 7,00 m.

Art. 140 - Limitació pels seus efectes
(NB)

Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en graus d'intensitat (a). Relació de potència mecànica per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial (b) en Kw/m², i potencia mecànica (c) en Kw són les que es consignen en el quadre adjunt:

SITUACIONS	1a.	2a.	3a.	4a.	5a.	6a.
CATEGORIES						
1 ^a	(a)	1	1,2			
	(b)	0,05	(1)			
	(c)					
2 ^a	(a)		1,2	1,2,3		
	(b)	NO	0,075	0,1		
	(c)		20 Kw	60 Kw		
	(a)	1	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	

3 ^a	(b) (c)	0,05	NO	0,1 90 Kw	0,30 800 Kw		
	(a)				1,2,3,4	1,2,3,4	1,2,3,4
4 ^a	(b) (c)	NO	NO	NO	ILIM ILIM	ILIM ILIM	ILIM ILIM

NOTA (1) . Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

1. El grau d'intensitat, mesurada de menor a major (de 1 a 5), del perjudici que les activitats poden comportar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat, haurà de considerarà els següents efectes:

a) Molèsties:

- Soroll (en l'exterior del local propi i del veí més afectat)
- Fums gasos i olors
- Pols
- Aigües residuals
- Residus industrials
- Transports: càrrega i descàrrega
- Instal·lacions visibles
- Aglomeracions de personal
- Calor
- Vibracions

b) Nocivitat i insalubritat:

- Gasos o contaminants
- Aigües residuals
- Matèries i manipulació
- Radiacions
- Deixalles

3. Els llocs d'observació en els que es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

- a) En el punt o punts en els que els dits efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques i radioactives. En el punt o punts on es pot originar en el cas de perill especial d'incendis i de perill d'explosió.
- b) En els límits de la línia solar o parcel·la o del mur edificable mitjaner, pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o similars.

4. Límits de funcionament per a cada tipus d'efecte:

- 4.1 Possibilitat de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o magatzematge, inclouen matèries inflamables i explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat adequats, que evitin la possibilitat de foc i/o explosió, així com els sistemes adients tant en equip com en utilitat necessaris per a combatre'ls en casos fortuïts. Sota cap concepte es podran cremar materials o deixalles a l'aire lliure.

Amb tot, a efectes de regulació per incendis i explosions, s'estableixen deu tipus d'activitats. Les vuit primeres es defineixen en funció de la seva càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació. Les dues últimes són relacionades, respectivament, amb el risc d'activació i d'explosió.

- Temperatura d'inflamació (Ti)

La temperatura d'inflamació és la mínima temperatura, en graus centígrads i a 760 mm. de pressió a la que la substància combustible, en contacte amb l'aire, desprèn la suficient quantitat de vapor per a tal de que es produeixi la inflamació mitjançant l'ajut d'una energia d'activació externa.

- Càrrega tèrmica (Qt)

És el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi a considerar. La càrrega comprendrà, per una part tots els materials combustibles que formen part de la construcció i decoració, i per altra tots aquells inherents a l'explotació

dels locals, incloent els magatzematges. Si la càrrega tèrmica és repartida de forma desigual

en un sector d'incendi, s'adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable, sempre que la seva superfície sigui superior al 10% de la del sector. La càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la fórmula:

$$Q_t = K_i \times P_i / S, \text{ on}$$

Q_t = Càrrega tèrmica, en megacalories per metre quadrat

K_i = Massa en quilos de cada substància combustible

P_i = Potència calorífica, en megacalories per quilo de cada substància combustible

S = Superfície, en metres quadrats, del sector d'incendi.

- Risc d'activació

És la mesura de la probabilitat que el risc d'incendi s'actualitzi. Es determina, per una part, pels combustibles, el seu grau de subdivisió i condicions de manipulació i per altra, per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per sector humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

- Risc d'explosió

És la mesura de la probabilitat de que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de les substàncies fabricades amb la finalitat de produir explosius

Atenent a aquestes variables s'estableix la següent classificació d'activitat:

TIPUS	CÀRREGA TÈRMIC	TEMPERATURA D'INFLAMACIÓ DEL 95 EN PES DELS MAT.
1	0 Q	200 Major de 50°C
2	200 Q	500 Major de 50°C
3	500 Q	2.500 Major de 50°C
4	2.500	Major de 50°C
5	0 Q	100 Menor de 50°C
6	100 Q	250 Menor de 50°C
7	250 Q	2.500 Menor de 50°C
8	2.500 Q	200 Menor de 50°C
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causa d'incendis	

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus atenent al següent quadre:

SITUACIÓ	CLASSE I TIPUS AUTORITZAT
A	1
B	1 i 2
C	1,2 i 5
D	1,2,5 i 6
E	1,2,5, 6 i 7
F	Els deu

4.2 Radioactivitat i perturbacions elèctriques

No es permetrà cap tipus d'activitat que emetin radiacions perilloses o perturbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol tipus de maquinària diferents del que originen aquesta pertorbació. Hauran d'acomplir, així mateix, les disposicions especials dels organismes competents de la matèria.

4.3 Sorolls

Cal atendre a les determinacions de l'Ordenança de sorolls vigent.

4.4 Vibracions

Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en els estatges vibracions majors als dels mínims de percepció de vibració. Per a la finalitat d'aquest apartat s'entén com a mínim de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures capaç d'originar en una persona normal consciència de vibració per mètodes directes, com sensacions tàctils i/o visuals de petits objectes en moviment (figures, plats, vidres ...)

4.5 Enlluernaments

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2 d'aquest article no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflectit, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència o altres temperatures, com combustió, soldadura o d'altres similars.

4.6 Contaminació atmosfèrica

A partir de la xemeneia o de qualsevol altre conducte d'evacuació, no es permetrà cap tipus d'emissió que, en funció de la categoria, ultrapassi els índex de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols per unitat de temps, en quilos per hora.

Els límits numèrics màxims aplicables a les activitats industrials són els següents:

CATEGORIA	1	2	3	4
Índex de Ringelman				
funcionament normal	0	1	1	2
Índex de Ringelman	1	2	3	3
Emissió màxima de pols (KG/hora)	1,5	1,5	5	5

En cap cas se superaran les concentracions màximes admissibles per altres contaminants que

determina la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de 22 de desembre de 1972, així com les Ordres Ministerials següents que desenvolupen aquesta (Decret 833/1975 i ordres de 10 d'agost 1976 i 18 d'octubre de 1976). Sens perjudici de tot això, l'Ajuntament podrà establir limitacions més rigoroses en els límits d'emissió registrats en alguns punts dels combustibles a utilitzar si els nivells d'emissió registrats en alguns punts del territori així ho aconsellin.

En aquest sentit hauran de desenvolupar-se ordenances municipals que contemplin aquests aspectes

En tots els casos que superin els límits establerts, la indústria afectada deurà efectuar les mesures correctores necessàries, resultant aquesta condició indispensable perquè la seva classificació es correspongui amb allò establert a aquestes Normes

4.7 Olor

No serà permesa cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, a la línia de propietat de la parcel·la des de la que s'emeten aquests olors.

4.8 Altres formes de contaminació atmosfèrica

No es permetrà cap tipus d'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, així com cap altre tipus de forma de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin causar perill a la salut de les persones, la flora, la fauna, o altres classes de béns o que provoquin brutícia.

4.9 Aigües residuals

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram seguiran el " Reglament guia de l'ús i els abocaments d'aigües residuals al clavegueram " de la Junta de Sanejament de Catalunya.

L'Ajuntament marcarà les mesures correctores que hagi d'adoptar cada indústria que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració. Els efluents hauran d'acomplir les característiques següents:

- a) Referents a la protecció de la xarxa de clavegueram i de la conservació
- Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius
 - Absència de substàncies que suposin el possible embús del clavegueram
 - No existeixin substàncies que puguin reaccionar amb el clavegueram de manera que en resultin algunes de les incloses en els apartats anteriors.
 - No existeixin gasos procedents dels escapaments de motora d'explosió
- b) Referent a la protecció de l'estació depuradora
- No s'admetran gasos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombejament
 - No existeixin substàncies que puguin produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromecàniques
 - No s'admetran substàncies que produeixin bromeres que puguin inferir les operacions de les sondes de nivell i/o afectin les instal·lacions elèctriques, així com el procés de depuració
 - No seran admeses substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració
- c) Queda prohibit abocar directament o indirectament a les xarxes de clavegueram, abocaments amb les característiques o amb una concentració de contaminants igual o superior en tot moment als expressats en la relació següent.

4.10 Residus

La gestió dels residus que es porti a terme dins l'àmbit municipal s'exercirà d'acord amb les determinacions contingudes en el capítol IV, articles 38 a 47, de la Llei 6 / 1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i altres normatives sectorials vigents a Catalunya.

Tal com indica el Decret 201 / 94, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció, qualsevol tipus de residus de la construcció caldrà un gestor autoritzat per la Junta de Residus del Departament de Medi Ambient que se'n farci càrrec des de l'origen fins el tractament definitiu.

Art. 141 - Usos i activitats per zones

(NB)

1. Els usos industrials admesos a les diferents zones són els del quadre següent:

ZONA	DENOMINACIÓ	CATEGORIA	SITUACIONS
7.1	Nucli antic	1ª 2ª	Totes
7.2	Renovació o densificació	1ª 2ª	1a,1b,2a,2b,2c
7.3	Nucli Roquetes	1ª 2ª	Totes
8.1	Eixample Ribes	1ª 2ª	1a,1b,2a,2b,2c
8.2	Eixample Ribes especial	1ª 2ª	1a,1b,2a,2b,2c
8.3	Eixample Roquetes	1ª 2ª	1a,1b,2a,2b,2c
9.1	V.E. habitatge arrencat	1ª	Totes
9.2	V.E. blocs aïllats	1ª	Totes
9.3	Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	1ª	Totes
9.4	Polígon d'habitatges	1ª 2ª	1a,1b,2a,2b,2c
10.1	Ciutat jardí en unihabitatge	1ª	Totes
10.2	Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge	1ª	Totes
(*) 10.2ca	Intensitat III	1ª i 2ª	Totes
13.1	Zona industrial: intensitat I	1ª, 2ª i 3ª	Totes
13.2	Zona industrial: intensitat II	1ª, 2ª i 3ª	Totes
13.3	Zona industrial: Intensitat III	1ª 2ª i 3ª	Totes
18.1	Zona industrial :Intensitat I (SUPP - 11)	1ª, 2ª, 3º	Totes
18.2	Zona industrial: Intensitat II (SUPP - 8)	1ª, 2ª, 3º	Totes

Les zones 11 (protecció) i 15 (conservació de l'ús actual) es regulen per la normativa especial de protecció del patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes

2. S'entendrà que les subzones del Pla General tenen la mateixa categoria i situació que la zona excepte quan hi hagi una alteració que vingui explicitada en el quadre precedent.

Art. 142 - Activitats extractives

(NB)

Queda totalment prohibida l'activitat extractiva en tot el terme municipal.

Art. 143 - Previsió d'aparcament de vehicles.

(NC)

1. Quan es construeixin edificis de nova planta per unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme a les quanties que es determinen en aquest article.
2. L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics
3. La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m² per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.
4. En edificis plurifamiliars amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai per aparcament resulta inferior a quatre (4) places podrà dispensar-se de la previsió d'aparcament de vehicles.
5. La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis és el següent:

a) Unihabitatge i plurihabitatge:

Una (1) plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor de 130 m²

Dues (2) places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m²

b) Oficines, despatxos, bancs i similars:

Una (1) plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció de cada local independent

c) Edificis amb locals comercials i establiments de comerç al detall, gimnàs i grans magatzems de venda

Una (1) plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit.

A partir de 500 m² de superfície construïda (comerç mitjà i gran) , dues (2) places d'aparcament per a

cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície construïda d'acord amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997.

d) Indústries, laboratoris, magatzems i tot tipus d'establiments d'ús industrial:

Una (1) plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100m2) de superfície construïda o fracció de cada local independent, o per cada 4 persones que hi treballin si resulta superior.

e) Teatres, coberts o a l'aire lliure, cinematògrafs, circs, sales de festa, sales d'espectacles, de convencions, congressos, auditoris, instal·lacions esportives i locals anàlegs

Una (1) plaça d'aparcament per cada dotze (12) localitats, fins a cinc- centes localitats d'aforament. A partir de dita capacitat, una plaça d'aparcament per a cada deu (10) localitats d'aforament

f) Hotels, residències i similars

Hotels de quatre i cinc estrelles

Una (1) plaça d'aparcament per a cada tres habitacions dobles o l'equivalent en senzilles

Hotels de tres i dos estrelles

Una (1) plaça d'aparcament per a cada quatre habitacions dobles o l'equivalent en senzilles

Hotels d'una estrella

Una (1) plaça d'aparcament per a cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en senzilles

g) Clíriques, sanatoris i hospitals

Una (1) plaça d'aparcament per cada sis (6) llits, més una plaça per a cada persona assignada al servei sanitari permanent

h) Edificis d'ús assistencial

Una (1) plaça d'aparcament per cada deu (10) llits, més una plaça per a cada persona assignada al servei d'assistència permanent.

i) Centres culturals, biblioteques, galeries d'art i museus públics i anàlegs

Una (1) plaça per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m2) de superfície construïda

j) Centres d'estudis universitaris, centres d'estudis superiors, centres d'estudis de grau mig o similars

Una (1) plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície construïda

- k) Tallers de reparació de vehicles

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim una vegada la superfície ocupada pel taller, en els de quatre o més rodes; en els de motors i similars, la superfície destinada a aparcament serà com a mínim la meitat de la superfície ocupada pel taller.

6. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obtindrà com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos.

Art. 144 - Sobre les màquines recreatives i d'atzar

(NC)

1. D'acord amb el Reial Decret 1794/1981 pel que s'aprova el Reglament de Màquines Recreatives i d'Atzar i sota la competència que aquest Pla té respecte als usos del sòl i l'ordenació del territori, es defineixen els salons recreatius com aquells que tinguin instal·lades més de 3 màquines del tipus A o B, segons especifica l'article 2 del Reglament més amunt citat.
2. Només s'admeten aquestes màquines en les zones privades del centre de dinamització econòmica - Parc d'oci (SUPP - 12) on el Pla General admet l'ús recreatiu quedant absolutament prohibit en altres zones del sòl urbà i urbanitzable.

Art. 145 - Sobre la ubicació de bingos i salons recreatius

(NC)

1. A efecte de regular la incidència d'aquest tipus d'activitat en l'espai on es puguin situar, les activitats indicades es consideren equivalents a les indústries de tercera categoria
2. La situació de locals destinats a ubicar-se, a més de complir les condicions equivalents a les de la industrial que els serveix de referència, hauran de complir les condicions d'aparcament corresponents al grup de teatres, cinemes i anàlegs.
3. Només s'admeten aquestes usos a les zones privades del centre de dinamització econòmica - Parc d'oci (SUPP - 12) on el Pla General admet l'ús recreatiu quedant absolutament prohibit en altres zones del sòl urbà i urbanitzable.

Art. 146 - Bars musicals, pubs i discoteques

(NC)

1. A fi de regular la incidència d'aquest tipus d'activitat en el seu lloc d'ubicació, els bars musicals, pubs i discoteques es consideren equivalents a les indústries de quarta categoria.
2. Només s'admeten aquestes usos a les zones privades del centre de dinamització econòmica - Parc d'oci (SUPP - 12) on el Pla General admet l'ús recreatiu quedant absolutament prohibit en altres zones del sòl urbà i urbanitzable.
3. Sens perjudici del que en el seu moment pugui establir la corresponent ordenança municipal, l'autorització de bars musicals, pubs, discoteques i altres locals anàlegs vindrà condicionada pels requisits següents:
 - a) S'ubicaran en compartiments aïllats de la resta d'usos i comptaran amb accessos independents
 - b) Disposaran del nombre de places d'aparcament que s'exigeixin en aquesta normativa
 - c) Les condicions d'insonorització seran les equivalents a les indústries de segona categoria
4. Les activitats d'aquest tipus que existeixin actualment i no complissin els requisits a) i b) del punt anterior, no podran ésser objecte d'ampliació, ni en potència instal·lada ni en superfície d'activitat o annexos. Quan al punt c), en dos anys hauran de prendre les mesures necessàries per aconseguir aquelles condicions d'insonorització.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Art. 147 - Definició i regulació general

(NB)

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 148 - Tipus de sistemes

(NB)

1. Els sistemes tindran la condició de sistemes generals o bàsics, quan d'acord aquestes Normes integrin l'estructura general i orgànica del territori.

També formen part d'aquest grup, els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sant Pere de Ribes.

2. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals o complementaris.
 3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació
-

urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

Art. 149 - Classificació dels sistemes

(NB)

Els sòls destinats per a aquests Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	A	Parc forestal públic	(clau A.1)
		Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)
		Valls de riera	(clau A.3)
		Litoral	(clau A.4)
		Itineraris de vianants	(clau A.5)
SISTEMA DE COMUNICACIONS	B	Xarxa viària territorial	(clau B.1)
		Xarxa viària urbana	(
			clau B.2)
		Xarxa de camins rural	(clau B.3)
SISTEMA DE SERVEIS	C	Xarxa ferroviària	(clau B.4)
		Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)
		Infraestructures de serveis viaris	(clau C.2)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	D	Estació de servei	(clau C.3)
		Reserva d'equipament	(clau D.0)
		Educatiu	(clau D.1)
		Sanitari - assistencial	(clau D.2)
		Associatiu - cultural	(clau D.3)
		Esportiu - lleure	(clau D.4)
		Administratiu	(clau D.5)
		Serveis urbans	(clau D.6)
		Mercats i abastament	(clau D.7)
		Cementiri	(clau D.8)
		Religió	(clau D.9)

Art. 150 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes

(NB)

1. Aquest Pla delimita els sistemes generals o bàsics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sant Pere de Ribes en el plànol d'ordenació II . 1 (E: 1 / 10.000) i en el plànol II.4 (E: 1 / 10.000)
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000) es delimiten els sòls destinats a sistemes locals o complementaris que complementen aquesta estructura.

Art. 151 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

(NB)

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi
 - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 152 - Desenvolupament del Pla respecte als sistemes

(NB)

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parciais dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals o bàsics pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

Art. 153 - Gestió i execució dels sistemes

(NB)

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistema per aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establert, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i parcs i jardins urbans de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9,00 m. per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla General o Pla Especial que el desenvolupi. A les concessions d'aparcament en el subsòl de parcs i jardins urbans s'establirà la condició de possibilitar l'enjardinament de la superfície mitjançant la previsió d'un gruix mínim d'un metre (1 m.) de terra.

6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació de sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistemes i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments que es requereixen a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual es subjectarà al que determinen les presents Normes.

Art. 154 - Valor urbanístic dels sistemes

(NB)

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 155 i concordants de la L.U.R. i de conformitat amb el que estableix la Llei 6 / 1998 de 13 d'abril sobre el règim del sòl i valoracions
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mig del sector acumulat a les zones edificables.

Art. 155 - Protecció dels sistemes

(NB)

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:
 - a) Protecció del Sistema Viari:

S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25 / 1988, de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7 / 1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. En aquest sentit, no es permetrà la construcció d'edificacions a menys de 25 m. de la carretera fora de travessies urbanes.

Totes les actuacions, s'han d'adequar a la Modificació de l'Ordenança d'Ús i Defensa de les Carreteres de Titularitat de la Diputació de Barcelona aprovada el 9 de maig de 1995.

Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del Sistema Ferroviari:

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211 / 1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16 / 1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.

c) Protecció del Sistema Hidrològic (Llera de rieres, fonts i cursos d'aigua)

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 46 / 1999 d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R.D. 849 / 1986 d'11 d'abril (Estatals), així com la Llei 20 / 1990 i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d) Protecció del Sistema Litoral (costa i platges)

S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 22 / 1988 , el Real Decreto 1471 / 1989 (Estatal) així com la Llei 32 / 1991 i el Decret 55 / 1992 (Catalunya) i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

e) Protecció dels equipaments:

S'estarà al que estableixi aquest Pla General a cada cas, i concretament s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent per a cada matèria.

f) Protecció del sistema des serveis tècnics:

S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha

d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL SEGON.-

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (clau A)

SECCIÓ PRIMERA-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 156 - Definició

(NB)

1. El sistema d'espais lliures de Sant Pere de Ribes inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, les lleres fluvials i el litoral.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat

Art. 157 - Finalitats i funcions

(NB)

1. Els espais lliures de Sant Pere de Ribes tenen les següents finalitats :
 - Espais d'estada i esbarjo pròxims als llocs de residència.
 - Espais dotats de significació ciutadana per a passeig, trobades o actes cívics.
 - Espais equipats per a fires i activitats afins.
 - Dotar al medi urbà d'arbrat i vegetació.
 - Preservar els elements morfològics i paisatgístics del terme municipal.
 - Protegir determinats elements dels sistemes generals.
 - Constituir la xarxa d'espais urbans i periurbans que connecten els teixits construïts amb els elements naturals
-

que configuren l'entorn exterior.

- Enriquir la biodiversitat de l'ecosistema urbà i natural del municipi

2. El sistema d'espais lliures definit en el present Pla General garanteix les següents funcions:

a) Funció ambiental:

Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats, aquest espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal i metropolità) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.

b) Funció cultural:

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals, la investigació tecnològica per a la millora d'aquests recursos i la intervenció urbanística per la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.

c) Funció d'esplai i lleure:

Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.

3. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Art. 158 - Tipus d'espais lliures
(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'espais lliures be sigui en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable es classifiquen de la forma següent:

- Parc forestal públic (clau A.1)

- Parcs, jardins i places públiques (clau A.2)
- Valls de riera (clau A.3)
- Litoral (clau A.4)
- Itineraris de vianants (clau A.5)

SECCIÓ SEGONA.-

PARC FORESTAL PÚBLIC (CLAU A.1)

Art. 159 - Definició i funcions

(NB)

1. Comprenen aquelles àrees arbrades, o que actualment presenten comunitats secundàries amb espècies de màquia o brolles producte de la degradació de la vegetació preexistent, d'extensió variable, que històricament han rebut un impacte humà sostingut, i que es troben properes a zones urbanes o agrícoles periurbanes.
2. Comprèn un únic territori ubicat en la part alta de Mas Alba, espai de propietat municipal que trobant-se en sòl d'una urbanització, pertany estructural i funcionalment a l'ecosistema forestal de Garraf.
3. Aquests espais tenen una funció de connectivitat entre espais naturals, d'equilibri paisatgístic i de protecció dels sòls.

Art. 160 - Titularitat
(NB)

El sòl qualificat com a Parc Forestal Públic serà de titularitat pública.

Art. 161 - Règim general
(NB)

Els terrenys integrats en el sistema de Parc Forestal Públic no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí indicat en el Pla

Art. 162 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi:	Rurals
Usos prohibits:	Periurbans 1
	Periurbans 2
	Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant:	Mediambiental
--------------	---------------

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Ecològic- conservació	
	Paisatgístic	
Usos compatibles:	Forestal	(1)
	Lleure	
	Habitatge rural	(2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Agrícola tradicional (3)

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i el seu entorn, així com aquelles accions encaminades a la restauració forestal i millora dels terrenys afectats per incendis, erms i degradats.

L'Ajuntament podrà autoritzar la pràctica de repoblacions i neteges selectives del bosc, quan aquestes vagin encaminades a millorar les condicions per a la regeneració de l'arbrat i també quan l'acció es pugui justificar com a mesura preventiva de lluita contra el foc.

- (2) Queda prohibida l'edificació en aquesta zona, excepció feta de la restauració o reutilització de les construccions classificades com habitatge rural per aquest Pla.

- (3) Únicament s'admet l'ús agrícola en aquells sòls que tradicionalment s'han conreat i que formen un mosaic d'espais oberts conjuntament amb l'espai forestal

Art. 163 - Ordenació mitjançant Pla Especial

(NB)

1. Per a l'ordenació més detallada del Parc Forestal Públic, l'Ajuntament podrà redactar Plans Especials, d'acord amb el que s'estableix en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials podrà establir, entre d'altres , les següents determinacions generals:
 - a) La delimitació dels sòls públics
 - b) Les mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població
 - c) Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.

d) Les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis

e) La regulació específica dels usos.

3. Els Plans Especials a més de les determinacions generals regulades en aquest article hauran de desenvolupar les determinacions específiques que per a cada àmbit es vulgui desenvolupar.

SECCIÓ TERCERA.-

PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES (CLAU A.2)

Art. 164 - Definició i funcions (NB)

Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

Art. 165 - Titularitat (NB)

El sòl qualificat com a Parcs i jardins serà de titularitat pública.

Art. 166 - Règim general (NB)

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial i Pla Especial.

Art. 167 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Lleure (1)
Paisatgístic

Usos compatibles: Educatiu (2)
Esportiu (2)
Associatiu (2)
Cultural (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten només aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
- (2) S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
- (3) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl per aparcament, caldrà complir amb les condicions fixades per aquestes Normes.

Art. 168 - Condicions d'ordenació i edificació

(NB)

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a) Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5 % de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles o del 10 % si els usos són esportius i amb una alçada màxima de 3,00 m.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs
 - c) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament públic o un altre ús admès, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per l'ubicació d'un gruix mínim de terres d'un metre.

SECCIÓ QUARTA.-

VALL DE RIERA (CLAU A.3)

Art. 169 - Definició i funcions

(NB)

1. Les Valls de Riera comprenen l'espai de domini públic hidràulic i els seus entorns immediats.
-

2. El sistema hidrogràfic del terme municipal de Sant Pere de Ribes està constituït per les seves dues conques principals: la riera de Ribes i els afluents de la riera de Vilafranca pel seu marge dret, i la riera de Begues i de Jafre per l'esquerra.
3. Les Valls de Riera constitueixen el sistema estructurador del paisatge, amb comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i restaurar donat que actuen com a corredors ecològics per a moltes espècies.

Art. 170 - Titularitat

(NB)

Els sòls qualificats com a Valls de Riera són de titularitat pública.

Art. 171 - Règim general

(NB)

1. El sistema de Valls de Riera ordenat en aquest Pla General com a sistema d'espais lliures, estarà subjecte a allò que s'estableix a la legislació urbanística respecte a les zones verdes.
2. Atès el paper fonamental de les Valls de Riera en el sistema d'espais lliures, el tractament específic que hauran de rebre, inclosos els treballs de neteja i manteniment s'hauran de desenvolupar a través dels mecanismes de programació que l'Ajuntament i l'Agència Catalana de l'Aigua acordin per fer compatible la funció medi ambiental que el Pla li adjudica amb la seva pertinença al sistema hidràulic territorial.
3. El planejament que desenvolupi els diferents sectors del municipi haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir l'accessibilitat i el bon manteniment d'aquests espais, en tant que es tracta d'elements fonamentals dins del sistema de corredors biològics del Pla.
4. La protecció com a sistema d'espais lliures dels cursos d'aigua haurà de garantir, no només la seva integritat com a tal (domini públic hidràulic) sinó també la integritat dels sistemes naturals que s'hi troben directament associats. Així, s'hauran de tenir en compte els següents criteris bàsics per fixar una delimitació més acurada d'aquesta protecció:
 - a) Preservar, com a mínim, una distància de 10 m. a banda i banda dels marges superiors dels cursos d'aigua
 - b) augmentar, si s'escau, aquesta amplitud en funció de les característiques del sistema natural associat al curs de l'aigua.

En aquest sentit també caldrà potenciar i considerar les actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona.

Art. 172 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals
Usos prohibits: Periurbans - 1
Periurbans - 2
Urbà

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Ecològic - conservació (1)
Usos compatibles: Paisatgístic
Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) Serà condició especial d'aquest ús principal la protecció absoluta dels entorns de les rieres i de les seves aigües, prohibint específicament l'acció d'abocament de derrubis i de qualsevol material sòlid o líquid que perjudiqui les comunitats de plantes i animals característics de les riberes i del sistema aquàtic de la riera, així com l'ocupació del domini públic hidràulic per a qualsevol mena d'ús agrícola.

Art. 173 - Ordenació mitjançant Pla Especial

(NB)

La delimitació exacte dels trams i l'abast en amplada de les Valls de Riera fixades per aquest Pla podran ser definides a través d'un Pla Especial que impliqui un estudi ecològic exhaustiu de les rieres i els seus tributaris, el qual determinarà les mesures correctores i el pla de gestió a emprendre per la recuperació de la qualitat ambiental d'aquests espais, de la qualitat química de l'aigua, dels seus poblaments biològics i de la vegetació de ribera.

SECCIÓ CINQUENA.-

LITORAL (CLAU A.4)

Art. 174 - Definició i funcions

(NB)

El sistema litoral comprèn l'espai de domini públic marítim i els seus entorns immediats en el municipi de Sant Pere de Ribes.

Art. 175 - Titularitat

(NB)

El sòl qualificat com a sistema litoral es de titularitat pública.

Art. 176 - Règim general

(NB)

El sistema litoral està regulat en aquest Pla General com a sistema d'espais lliures, essent subjecte a allò que s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 177 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi:	Rurals
Usos prohibits:	Periurbans - 1
	Periurbans - 2
	Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant:	Mediambiental
--------------	---------------

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Ecològic - conservació	(1)
Usos compatibles:	Paisatgístic	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) Serà condició especial d'aquest ús principal la protecció absoluta dels entorns del litoral i de les seves aigües, prohibint específicament l'acció d'abocament de derrubis i de qualsevol material sòlid o líquid que perjudiqui les comunitats de plantes i animals característics de la costa

SECCIÓ CINQUENA.-

ITINERARIS DE VIANANTS (CLAU A.5)

Art. 178 - Definició i funcions

(NB)

1. Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada.
2. La funció principal dels espais lliures que conformen els itineraris de vianants és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures.
3. Les zones verdes situades al centre o als laterals estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuacions.

Art. 179 - Titularitat

(NB)

El sòl qualificat com a itineraris de vianants serà de titularitat pública.

Art. 180 - Condicions d'ordenació i protecció

(NB)

L'ordenació física del sistema d'espais lliures amb el conjunt d'itineraris per a vianants, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions d'obra urbanitzadora, amb elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.

Art. 181 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Paisatgístic

Usos compatibles: Viari (1)
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Cap

4. Condicions especials:

(1) L'ús viari serà exclusiu per a vianants

CAPÍTOL TERCER.-

SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau B)

SECCIÓ PRIMERA.-

SISTEMA VIARI (Clau B.1)

Art. 182 - Definició

(NB)

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Art. 183 - Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi

(NB)

1. Forma part del sistema general de comunicacions del municipi de Sant Pere de Ribes:
 - a) L'Autopista A - 16
 - b) La carretera B - 211, que travessa el terme municipal des de Sitges a Canyelles amb una variant en el nucli de Ribes
 - c) Les carreteres provincials BV - 2111, de Ribes a Olivella, la BV - 2113 que connecta la C - 211 amb la C - 246 a través de Puigmoltó, i la BV - 2112, antiga de Vilanova, que partint de Sota - ribes travessa el terme fins la variant de la C - 246. A més de les anteriors, la C - 246 connecta amb la BV - 2112 a través de l'antic accés a la finca Maristany al sector de Solers.
2. Dins la categoria de vies locals, el sistema de comunicacions compta actualment amb l'accés a Mas d'en Serra a través del Polígon industrial de Vilanoveta i l'enllaç entre els sectors dels Cards i Mas d'en Serra vorejant Els Colls, a més d'altres de menor entitat que permeten l'accés rodat al Montgrós i al Parc de Garraf per Can Pere i Mas Alba, respectivament.

Art. 184 - Règim general

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).
2. La normativa del planejament derivat i de detall haurà de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres infraestructures necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Art. 185 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans
Periurbans 2

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Infraestructura de comunicació

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Viari

Usos compatibles: Serveis viaris
Estació de servei (1)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament

4. Condicions especials:

(1) Amb les restriccions imposades per aquestes Normes del Pla General i per la legislació sectorial vigent

Art. 186 - Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

(NB)

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2.- Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el Pla Parcial, Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).

Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.

- 3.- Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els plans Parcial en sòl urbanitzable no podran disminuir, en cap cas la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

Respecte a la xarxa viària urbana, pel sòl urbanitzable, el Pla General defineix les vies complementaries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinues en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).

- 4.- El sòl urbà dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials o els Estudis de Detall podran precisar les alineacions de la xarxa viària territorial i la xarxa viària urbana fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) sempre que no en disminueixin la superfície.
- 5.- Les línies discontinues que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa dels camins rurals

En aquest planejament s'entén inclosa la reserva de sòl necessària per al condicionament de la carretera C-15b, per tal que el seu traçat estigui dissenyat d'acord amb paràmetres geomètrics corresponents a una velocitat específica de 70 km / h i una secció de 7 m. de calçada i vorals de banda i banda de 1,5 m. (d'acord amb l'ordre d'estudi 991201 Millora general. Condicionament de la carretera C-15b entre Sant Pere de Ribes i Canyelles i el

desdoblament de la C-15 entre Canyelles i Vilafranca del Penedés).

Art. 187 - Viaductes i Túnel

(NB)

Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte o túnel, tindran un tractament diferenciat respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (art. 67-2 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).

Art. 188 - Publicitat

(NB)

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

Art. 189 - Estudis d'Impacte Ambiental

(NB)

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa viària territorial, que quedi comprès en els supòsits establerts pel Decret 114 / 1988, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ SEGONA.-

SISTEMA FERROVIARI (Clau B.2)

Art. 190 - Definició

(NB)

1. El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com les estacions i els seus serveis complementaris) directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
2. Forma part del sistema de comunicacions ferroviari del terme municipal de Sant Pere de Ribes, la línia de ferrocarril que travessa el terme municipal en el seu límit a Migdia, amb una reserva superficial , delimitada dins el Sector Els Colls.

Art. 191 - Règim general

(NB)

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, la explotació, i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent (R.D. 1211/90 del 28 de setembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei de Transports Terrestres).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 192 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans
Periurbans 2

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Infraestructura de comunicació

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Ferroviani
Usos compatibles:	(1)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.
Usos complementaris:	Aparcament

4. Condicions especials:

- (1) Aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb el servei ferroviari.

Art. 193 - Protecció del sistema ferroviari

(NB)

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent (arts. 280, 281, 282 i concordants del R.D. 1211/90 Reglament de la Llei de Transports Terrestres) en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que respectivament i a partir de la resta d'explanació tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50 m.) en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 25 m. en sòl urbà.
2. Els Plans Parciais corresponents a sectors de sòl urbanitzable i els Plans Especials, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció citat a l'apartat anterior.

CAPÍTOL QUART.-

SISTEMA DE SERVEIS (clau C)

Art. 194 - Definició

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als elements i les xarxes de subministrament d'electricitat, abastament d'aigua, gas, els de telefonia i altres de comunicacions així com per a qualsevol altre servei de caràcter similar que pugui desenvolupar-se en el futur.

Art. 195 - Règim general

(NB)

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 196 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans
Periurbans 2

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Servei tècnic

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Serveis tècnics Serveis viaris
Usos compatibles:	(1) i (2)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.
Usos complementaris:	Aparcament

4. Condicions especials:

- (1) Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.
- (2) S'admet excepcionalment com a ús complementari, l'ús d'uni habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 197 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació

(NB)

Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin. Si es tracta d'àrees urbanes les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i sempre que sigui possible formaran part del volum d'aquells. Si es tracta d'àrees rurals els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració paisatgista, en el seu cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.

SECCIÓ PRIMERA.-

INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau C.1)

Art. 198 - Definició

(NB)

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.

Art. 199 - Règim general

(NB)

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, com també les corresponents disposicions urbanístiques i especials.

Art. 200 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació

(NB)

1. En àrees urbanes les edificacions es regularan per les normes de la zona on s'integrin.
2. Mitjançant Pla Especial s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

Art. 201 - Condicions específiques d'ordenació

(NB)

1. Telecomunicacions

Donat que l'ús del domini públic local constitueix una peça fonamental en el desplegament i desenvolupament de les infraestructures de telecomunicacions, cal atendre al que estableix la legislació sectorial vigent (Llei 11 / 1998, de 24 d'abril, General de Telecomunicacions , que regula, entre altres, el dret a l'ocupació del domini públic)

Si bé l'ocupació del domini públic es un dret de l'operador de telecomunicacions, s'atribueix a les administracions titulars del domini públic, en els termes fixats per la Llei, la competència per l'establiment de les condicions i requisits per l'ocupació del domini públic, que haurà de ser, en tot cas, transparents i no discriminatoris.

Les autoritzacions d'usos que ocupin domini públic local, hauran d'atorgar-se conforme al que disposa la legislació de règim local. En qualsevol cas, les condicions que s'estableixin per l'ocupació del domini públic local, tant per la canalització subterrània de les xarxes com per la seva financiació, hauran de sotmetre's als principis d'igualtat de tracte i de no discriminació entre els diferents operadors de les xarxes.

De conformitat al que es disposa a la legislació sectorial vigent (Real Decreto 1736 / 1998, de 31 de juliol), amb caràcter previ a la tramitació del procediment per l'establiment de l'ús compartit d'infraestructures, es necessària la publicació de la corresponent Ordre Ministerial per la que es declari l'utilització compartida del domini públic local a efectes de la instal·lació de xarxes públiques de telecomunicacions.

D'acord amb la legislació sectorial de telecomunicacions vigent, qualsevol operador que compleixi els requisits legals, podrà obtenir llicència individual per instal·lar o explotar xarxes públiques de telecomunicacions o per prestar, a la vegada, serveis telefònics disponibles al públic.

En qualsevol cas, es reordenaran les instal·lacions implantades en el cim del Montgrós entorn a un edifici únic que permeti l'agrupament i minimitzi el seu impacte ambiental i paisatgístic.

Podrà redactar-se un Pla Especial d'iniciativa pública o privada , de caràcter supramunicipal, amb l'objectiu d'ordenar aquestes instal·lacions.

Les antenes de telefonia mòbil només podran ubicar-se en dos indrets del municipi: al costat del dipòsit dels Cards i l'altra en la rotonda del Palou Alt.

2. Telefonia

En el planejament derivat caldrà incorporar en les infraestructures de serveis el cablejat coaxial i altres instal·lacions de comunicació actualitzades.

3. Electricitat

El traçat i condicions de les instal·lacions de la xarxa interior en alta i els centres de transformació podran ser modificades mitjançant el corresponent Pla Especial.

4. Gas

El present Pla General incorpora la xarxa de gas del municipi inclosos els mecanismes de regulació que han estat recollits en els diferents plànols.

5. El sistema de desguàs i sanejament de l'aigua

En els punts del sistema de Valls de Riera que puguin ser afectats per rierades i que puguin formar part de sectors a desenvolupar, el planejament a aplicar en cada cas haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir la seguretat de les persones i bens i el bon funcionament dels sistemes urbans que en puguin resultar afectats.

Si es tracta d'àrees on no hi ha prevista cap actuació amb capacitat d'afrontar la problemàtica detectada, s'haurà de proposar els projectes que siguin necessaris per corregir les situacions després d'avaluar els riscos que presenten i els recursos disponibles per fer - hi front.

6. El sistema de sanejament i tractament d'aigües residuals

Les actuacions de nova planta que el Pla ha previst programar en la comca de Vilanoveta hauran de connectar-se als col·lectors existents. Caldrà tractar en aquests projectes la recollida i correcte desguàs de les aigües pluvials.

La reutilització de les aigües residuals generades al conjunt del Municipi, un cop hagin estat depurades, serà objecte d'un Pla Especial per tal d'establir mesures per a la seva reutilització.

7. Abastament d'aigua

Caldrà elaborar una proposta d'aprofitament integral dels recursos hídrics del municipi que, a més de tenir en compte els sistemes d'abastament públic de les diferents urbanitzacions, haurà d'incorporar mesures dirigides a la recuperació dels aquífers contaminats i a la racionalització del consum, especialment en aquells sectors on el subministrament d'aigua estigui a càrrec d'entitats urbanístiques col·laboradores.

SECCIÓ SEGONA.-

INFRASTRUCTURES DE SERVEIS VIARIS (clau C.2)

Art. 202 - Definició

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

Art. 203 - Regim General

(NB)

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis viaris s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis viaris es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquest serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 204 - Condicions d'ordenació i d'edificació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis viaris seran les següents :
 - a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - b) Índex d'edificabilitat neta: 0,20 m² de sostre /m² de sòl .
El sostre màxim de 200 m2
2. Les marquesines no comptaran a efectes d'edificabilitat.

Art. 205 - Condicions específiques

(NB)

Tant a Ribes com a les Roquetes es redactarà un Pla Especial amb l'objectiu d'ordenar l'aparcament públic per a vehicles pesants.

SECCIÓ TERCERA.-

ESTACIÓ DE SERVEI (clau C.3)

Art. 206 - Definició

(NB)

Instal·lació destinada a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants

Art. 207 - Regim general

(NB)

- 1 Les estacions de servei es regularan en primer terme per aquestes Normes, i per les ordenances corresponents, així com per la legislació sectorial vigent.
2. No obstant, s'haurà d'elaborar un Pla Especial (PE - 6) per ordenar la ubicació d'aquest ús en el sector de serveis de la cruïlla de la BV - 211 amb la sortida de la A - 16.
3. Pel que fa a la estació de servei actualment existent, en el moment que vulgui canviar d'ús es qualificarà com a zona de ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge - Intensitat V (clau 10.2e).

Art. 208 - Condicions específiques de l'ús estació de servei

(NB)

1. No podran ubicar-se noves estacions de servei dins dels nuclis urbans
2. La instal·lació d'una estació de servei allà on prevegi el Pla General seguirà en qualsevol cas, les següents condicions:

- a) Preveuran l'espai necessari per a l'espera de vehicles, evitant qualsevol entorpiment de la circulació de vehicles i vianants dins dels àmbits permesos en aquest Pla General.
 - b) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de les estacions de servei es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial que adaptarà la normativa específica de la legislació sectorial vigent, al cas concret.
- 3. No es podran instal·lar estacions de servei en zones de sòl urbanitzable prèviament a l'aprovació del planejament parcial que en el seu cas determini la seva ubicació.
 - 4. No s'admeten en cap cas, estacions de servei en el sòl amb règim de no urbanitzable.

Art. 209 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Servei tècnic

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Estació de servei

Usos compatibles: (1)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament

4. Condicions especials:

(1) Aquells estrictament vinculats amb les funcions d'estació de servei

En els casos específics de les estacions de servei ubicades al costat de la BV - 211 (sector serveis) i a la BV - 211 en la cruïlla amb la sortida de l'autopista A - 16, s'admeten com a usos complementaris els relacionats amb el món de l'automòbil, així com l'ús de restauració.

Art. 210 - Condicions d'ordenació i d'edificació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació i edificació pel les estacions de servei seran les següents :

- a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta: $0,20 \text{ m}^2$ de sostre / m^2 de sòl .

El sostre màxim de les estacions de servei no excedirà de 300 m².

En els casos específics de les estació de servei ubicades al costat de la BV - 211 (sector serveis) i a la BV - 211 en la cruïlla amb la sortida de l'autopista A - 16, el sostre màxim serà de 600 m² inclòs l'ús de benzinera, sense contar amb les marquesines que siguin necessàries. Serà preceptiva la instal·lació d'un punt d'informació municipal.

2. Les marquesines no comptaran a efectes d'edificabilitat.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau D)

Art. 211 - Definició

(NB)

El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Art. 212 - Tipus

(NB)

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

*	reserva d'equipament	(clau D.0)
*	educatiu	(clau D.1)
*	sanitari-assistencial	(clau D.2)
*	associatiu - cultural	(clau D.3)
*	esportiu - lleure	(clau D.4)
*	administratiu	(clau D.5)
*	serveis urbans	(clau D.6)
*	mercats i abastament	(clau D.7)
*	cementiri	(clau D.8)
*	religiós	(clau D.9)

Art. 213 - Titularitat

(NB)

1. Els sòls que el present Pla General o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat seran de titularitat pública.
2. En cas d'equipaments sense ús assignat (clau D.0) caldrà tramitar un Pla Especial en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.
3. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin bàsics o complementaris, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.
4. Els equipaments privats fixats en algun instrument de planejament derivat del Pla General, siguin bàsics o complementaris, mantindran la seva condició d'equipaments de titularitat privada .

En aquest sentit, es consideraran privats, entre d'altres, els següents equipaments:

- L'edifici del carrer Major, núm. 13
- El Redós
- El Gerd
- L'Hospital - Residència Sant Camil

- La Casa d'Andalusia a Vilanoveta

5. En cas de que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació d'equipament com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
6. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 214 - Règim general

(NB)

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.
3. Els equipaments públics actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús d'equipament. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.

Art. 215 - Estàndards d'equipament

(NB)

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus de dotació caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada dotació, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament

- b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.
- c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m2 de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas de les dotacions escolars, la pauta de relació " índex d'edificabilitat ", " percentatge d'ocupació del terreny " , " tamany del terreny ", que representa aquesta optimització de la dotació corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamanyes inferiors a l'òptim.

- 3. Es recomana la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.

Art. 216 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Equipament comunitari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:

Equipament educatiu	(D.1)	Educatiu	(1)
Equipament sanitari-assistencial	(D.2)	Sanitari	(2)
		Assistencial	(2)
Equipament associatiu - cultural	(D.3)	Associatiu	(3)
		Cultural	(3)
Equipament esportiu - lleure	(D.4)	Esportiu	

Equipament administratiu	(D.5)	Lleure Administratiu	(4)
Equipaments per serveis urbans	(D.6)	Serveis urbans	(5)
Mercats i abastament	(D.7)	Comerç	(6)
Cementiri	(D.8)	Cementiri	
Equipament religiós	(D.9)	Religiós	
Usos compatibles:	(7)		
Reserva d'equipament	(D.0)	Educatiu Sanitari Assistencial Esportiu Cultural Associatiu Administratiu Serveis urbans Comerç	(4) (5) (6)
		Cementiri Religiós Lleure	
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.		
Usos complementaris:	Aparcament	(8) (9)	

4. Condicions especials:

- (1) Comprèn les llars d'infants, els parvularis, la primària, la ESO, el Batxillerat, els cicles formatius, els programes de garantia social, l'ensenyament en centres específics, i anàlegs.
- (2) Comprèn els consultoris, l'assistència primària, els centres de salut, les residències de la 3a. edat i anàlegs
- (3) Comprèn els centres culturals i socials, la biblioteca - museu, el centre d'assemblees, la llar d'avis, i anàlegs.
L'equipament associatiu - cultural de Can Macià, podrà admetre com a compatible l'ús de restauració, sempre i quan sigui propietat de l'Entitat Urbanística Col·laboradora de l'urbanització.
- (4) Restringit a locals i edificis destinats a activitats pròpies de l'Administració Pública

- (5) Restringit als de titularitat o interès públic
- (6) Restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat en mercat públic
- (7) Seran usos compatibles aquells que estiguin estrictament vinculats amb l'ús principal i amb la funció concreta de l'equipament.
- (8) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
- (9) En el cas específic de l'Hospital - Residència Sant Camil, es considerarà com aparcament al servei exclusiu de l'Hospital, l'àrea destinada actualment a aquest ús. L'aparcament podrà ser de titularitat privada.

A les reserves d'equipament general (clau D.0) l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles i complementaris es realitzarà mitjançant un Pla Parcial o Pla Especial d'iniciativa pública.

L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, conforme a la legislació urbanística vigent (art. 99.3 L.U.R.)

La modificació d'un ús principal definit per els sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús principal, requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

En qualsevol cas, quan es justifiqui que un determinat sòl no és necessari l'equipament concret o qualsevol altre pel qual ha estat reservat, l'Administració actuant podrà destinar aquest sòl a sistema d'espais lliures o habitatge en règim protegit (entenent aquest com una dotació assistencial) mitjançant el procediment que correspongui.

Art. 217 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

(NB)

1. El sistema d'ordenació dels equipaments comunitaris serà el edificació aïllada en parcel·la, llevat que estiguin físicament integrats en un àrea ordenada segons alineacions de vial. En aquest cas, podran ordenar-se segons aquest sistema.
2. Mitjançant un Estudi de Detall podrà adoptar-se el sistema de volumetria específica, per a una regulació més precisa de l'edificació.
3. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:

- a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que dongui a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
4. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament amb les següents limitacions:
- a) En ordenació segons alineacions de vial; no excedirà del sostre i l'envolvent del volum que resultin de l'aplicació de les normes de l'àrea on estigui situada.
 - b) A les àrees regulades per edificabilitat neta i condicions d'ocupació de parcel·la, l'equipament respectarà els paràmetres màxims establerts per a l'àrea on estigui situat.
 - c) Quan es tracti de parcel·les separades de teixits urbans que puguin servir de referència, s'adoptaran les següents limitacions:
 - Parcel·les que formin part del sòl urbà:
 - * edificabilitat neta : $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - * ocupació : 60 %
 - * Alçària màxima: PB + 1 P
 - Parcel·les separades del sòl urbà :
 - * edificabilitat: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - * ocupació : 40 %
 - d) En sòl urbanitzable serà el Pla Parcial el que establirà les condicions d'edificabilitat dels equipaments compresos en el seu àmbit.

Art. 218 - Condicions específiques d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments (NB)

1. Els paràmetres d'edificació per els diferents equipaments ordenats segons volumetria específica seran els següents:

a) Per a la reserva d'equipaments (D.0)

- Índex d'edificabilitat neta: 0,6 m2st / m2s.
- Ocupació màxima de l'edificació: 60 %

(*) En el cas específic del solar situat dins l'illa delimitada pels carrers Dr. Marañon, Sant Antoni M^a Claret, Joan Maragall i Avgda. Josep Pere Jacas, es preveu un index d'edificabilitat de 3,0 m2st./m2s. i 100 % d'ocupació

b) Per als equipaments bàsics i complementaris:

- Índex d'edificabilitat neta:

E. educatiu (D.1) 0,6 m2st. / m2s.

E. sanitari - assistencial (D.2) 0,6 m2st / m2s.

E. associatiu - cultural (D.3) 0,6 m2st / m2s.

E. esportiu - lleure (D. 4)

* instal·lacions a l'aire lliure 0,2 m2st / m2s.

* instal·lacions cobertes 1,0 m2st / m2s.

E. administratiu (D. 5) 0,6 m2st./ m2s.

Cementiri (D.8) 0,2 m2st./ m2s.

- Ocupació màxima de la parcel·la:

E. educatiu (D.1) 60 %

E. sanitari - assistencial (D.2) 60 %

E. associatiu - cultural (D.3) 60 %

E. esportiu - lleure (D. 4)

* instal·lacions a l'aire lliure 10 % edificació
40 % instal·lacions esportives

* instal·lacions cobertes 100 %

E. administratiu (D. 5) 60 %

Cementiri (D.8)	40 %	edificació
-------------------	------	------------

- a) En el cas d'ordenació volumètrica es fixarà en cada supòsit concret per mitjà de la composició de volums que es realitzi mitjançant un Pla Especial o Estudi de Detall
- b) En el cas d'ordenació segons alineació de vial es regularà per les condicions de la forma de les edificacions on es trobi l'equipament.

- Art. 219 - Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència als equipaments i dotacions comunitàries establerts en el planejament derivat del Pla General de 1982 pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes Normes.**

1. Donat que s'ha efectuat una refosa de bona part dels sistemes, zones i subzones provinents d'altres figures de planejament que desenvolupaven el Pla General de 1982, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions del planejament derivat del Pla General de 1982, no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes i que no obstant són de plena aplicació pel que fa referència al sistema d'equipaments comunitaris en allò que no contradiguin les determinacions bàsiques del present Pla General.
2. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del present Pla General i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

Art. 220 - Definició

(NB)

1. Tenen la condició de sòl urbà, a efectes d'aquest Pla General:
 - a) El sòl ja transformat per contar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o per estar consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística vigent.
 - b) Els terrenys que en execució del planejament hagin estat urbanitzats d'acord amb el mateix.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 221 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla delimita el sòl urbà en el plànol d'ordenació II . 1 (E: 1 / 10.000)
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà, els sectors de planejament i les unitats d'execució.

Art. 222 - Zones i subzones

(NB)

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants, principals i / o compatibles.

Art. 223 - Zonificació

(NB)

Les zones i subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

Residencial

7 Nucli antic

7.1 Nucli antic

7.2 Renovació o densificació

7.3 Nucli Roquetes

8 Eixample

8.1 Eixample Ribes

8.2 Eixample Ribes especial

8.2a Regulació alçaria

8.2b Regulació passos

8.3 Eixample Roquetes

9 Ordenació específica

9.1 Volumetria específica habitatge arreglerat

9.1a Intensitat I

9.1b Intensitat II

9.1c Intensitat III

9.1d Intensitat IV

9.1e Intensitat V

9.2 Volumetria específica blocs aïllats

9.2a Intensitat I

9.2b Intensitat II

9.3 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria

9.4 Polígon d'habitatges

10 Ciutat jardí

10.1 Ciutat jardí en unihabitatge

10.1a Intensitat I

10.1b Intensitat II

10.1ba

10.1bb

10.1c Intensitat III

10.1ca

10.1cb

10.1cc

10.1d Intensitat IV

10.1da

10.1db

10.1e Intensitat V

10.1f Intensitat VI

10.1g Intensitat VII

10.1ga

10.1gb

10.1h Intensitat VIII

10.1i Intensitat IX

10.2 Ciutat jardí en unihabitatge i plurihabitatge

10.2a Intensitat I

10.2b Intensitat II

10.2ba

10.2bb

10.2c Intensitat III

10.2ca

10.2cb

10.2d Intensitat IV

10.2e Intensitat V

10.2f Intensitat VI

Terciària

12 Terciària

- 12.1 Zona terciària - comercial
 - 12.1a Intensitat I
 - 12.1b Intensitat II
 - 12.1c Intensitat III
- 12.2 Zona terciària - turística
 - 12.2a Intensitat I
 - 12.2b Intensitat II
 - 12.2c Intensitat III
- 12.3 Zona serveis assistencials

Industrial

- 13 Industrial
 - 13.1 Zona industrial: Intensitat I
 - 13.2 Zona industrial: Intensitat II
 - 13.3 Zona industrial: Intensitat III

Protecció i conservació

- 11 Protecció
 - 11.1 Zona objecte de protecció
 - 11.1a Edificis protegits en el catàleg
 - 11.1b Altres edificis a protegir
 - 11.2 Zona de verd privat protegir
- 14. Zona de verd privat
- 15. Zona de conservació de l'ús actual

Art. 224 - Regulació **(NB)**

- 1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin

cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.

2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

Art. 225 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

(NB)

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'article 120 L.U.R.
2. En l'Annex I d'aquestes Normes, es determinen amb caràcter vinculant les Unitats d'Actuació per a l'obtenció de les citades cessions.

Art. 226 - Clàusula de supletorietat dels preceptes que fan referència a les zones i subzones de sòl urbà establerts en el planejament derivat del Pla General de 1982 pel que respecte a les determinacions no contingudes en aquestes Normes.

(NB)

1. Donat que s'ha efectuat una refosa de bona part de les zones i subzones provinents d'altres figures de planejament que desenvolupaven el Pla General de 1982, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions del planejament derivat del Pla General de 1982, no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes i que no obstant són de plena aplicació en allò que no contradigui les determinacions bàsiques del present Pla General sobre les zones i subzones regulades en el present Títol V.
2. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran en primer lloc les determinacions gràfiques d'aquest Pla General, en segon lloc els preceptes d'aplicació directa del present Pla General i de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

CAPÍTOL SEGON.-

SECTORS DE PLANEJAMENT ESPECIAL EN SÒL URBÀ

Art. 227 - Sector “Ribes” (PE - 1)

(NB)

1. El sector central de reordenació del nucli històric de Ribes, amb una superfície total de 263.800 m2, es delimita amb l'objectiu d'adequar el casc antic a la supressió de la travessia urbana de la B - 211 i permetre la connexió entre les noves polaritats comercials i el centre.
2. Es proposa la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior (PE - 1) que cerqui alternatives a l'actual estructura comercial, redefineixi els usos del sòl i millori la dotació d'aparcaments, mantenint l'edificabilitat bruta del sector dins d'un marge del 10 % respecte de l'actual.

Art. 228 - Sector “Cervereta” (PE - 2)

(NB)

1. Al límit Sud de les Roquetes es defineix un sector de rehabilitació i reforma interior que inclou els barris de la Cervereta i Solicrup. Delimiten l'àmbit d'aquest sector, els carrers Agricultura, Miquel Servet, Magallanes, Torres Quevedo, Ortega i Gasset, Unitat d'Actuació 2, i Barcelona. La seva superfície aproximada és de 165.463 m2.
2. El Pla Especial de Reforma Interior (PE - 2) que estableixi les condicions de rehabilitació del sector haurà de tenir en compte la implantació d'una mínima xarxa comercial, i preveure la dotació d'aparcaments. L'edificabilitat bruta del sector s'haurà de mantenir dins d'un marge del 25 % respecte l'actual.
3. S'incorporarà l'obertura dels carrers Pere II i Jacint Verdaguer així com l'eixamplament del carrer Andalusia.

Art. 229 - Sector “Solers” (PE - 3)

(NB)

1. Aquest sector constitueix un paratge especialment important pel municipi de Sant Pere de Ribes: durant la vigència del Pla General de 1982 hi ha estat enclavat el Gran Casino de Barcelona, que ha representat la principal

activitat de caràcter lúdic i terciari del municipi. La finca conté, a més, un conjunt d'elements que el Pla General considera que són mereixedors de protecció, com el nou vial d'enllaç entre la C - 246 i la BV - 2112, els jardins del Mas i el bosc exterior que es proposa protegir-lo i que s'incorpori com a sistema de parcs (clau A.2)

En el moment de redacció del present Pla General s'ha tramitat el trasllat de l'activitat que en el seu moment va justificar l'ordenació del sector i s'han iniciat converses per definir les condicions que permetin reconvertir l'edifici en un establiment hotel·ler.

2. El present Pla General manté les obligacions derivades del planejament anterior que encara resten per complir, com son la cessió del bosc, el vial d'accés des de l'antiga C - 246 i l'execució de les infraestructures urbanístiques que hauria d'haver definit el Pla Especial o projecte d'urbanització redactat al respecte. Aquestes obligacions s'hauran de materialitzar prèviament a la concessió de qualsevol obra de reconversió i abans que sigui autoritzat qualsevol nou ús que s'hagi d'instaurar en les finques incloses en el sector.
3. Pel que fa a l'ordenació del sector, la qualificació del sòl grafiada en els plànols d'ordenació manté la protecció de l'actual edifici, el vial d'accés, el bosc exterior i l'ubicat a l'interior del recinte així com els jardins que envolten l'edifici principal. La zona actualment utilitzada com aparcament es qualifica com a equipament esportiu privat o educatiu compatible amb l'ús principal, amb un sostre màxim de 3.000 m2 sostre i en tant no es destini a aquesta funció podrà continuar utilitzant-se com aparcament.
4. En qualsevol cas, aquesta funció d'aparcament, imprescindible pel bon funcionament de les activitats previstes, és incompatible amb la protecció que el Pla atorga a les zones de bosc interior i exterior del recinte tancat.
5. Dins del sistema de parcs, jardins i places públiques (clau A.2) delimitada pel camí de Solers i la BV - 2112, es podrà ordenar una zona d'aparcament en el Pla Especial tot i respectant la zona arbrada.
6. Es preveu una zona per a espectacles a l'aire lliure, situada a ponent de l'edifici principal dins la zona de verd privat protegit (clau 11.2). Tanmateix es fixa una edificabilitat total de 15.179 m2 st, dels quals 8.388 m2 st. són de l'edifici actual i la resta, 6.791 m2 st. corresponen a una possible ampliació de l'edifici que haurà de definir-se en el Pla Especial, ocupant part de la zona que ara ve definida com a verd privat protegit (clau 11.2) El Pla Especial haurà de mantenir els valors arquitectònics, paisatgístics i mediambientals protegits per aquest planejament.
7. El Pla Especial determinarà els usos compatibles per a la construcció situada davant de l'antiga C - 246 i futura Rambla Garraf.
8. En el termini de dos anys, i en qualsevol cas prèviament a qualsevol actuació que tingui com a objectiu la reconversió de les instal·lacions actuals, s'hauran d'haver fet efectives les cessions obligatòries i gratuïtes

assignades al sector. Passat aquest termini, l'Ajuntament podrà adoptar les mesures que consideri oportunes per a obtenir els referits sistemes incloent l'expropiació dels terrenys afectats i repercussió del cost d'expropiació sobre la resta de propietaris del sector en proporció als respectius aprofitaments urbanístics.

Art. 230 - Sector “ Les Herbes del Racó ” (PE - 4)

(NB)

1. Comprèn una activitat industrial agrícola d'envasament i comercialització d'herbes medicinals amb un alt grau de compatibilitat amb el sòl no urbanitzable. Es tracta de legalitzar la situació de fet sense fer possibles futures expansions.
2. Aquest Pla Especial haurà de detallar la qualificació urbanística del sòl, zones de transició que, si més no compleixen la normativa de protecció contra els incendis i les infraestructures i aparcaments adients a l'ús consolidat. En qualsevol cas el desenvolupament d'aquests sòls s'atindrà a les determinacions fixades pel Pla Especial per a la zona d'Interès Natural.
3. En el Pla Especial es tindrà en compte la reserva de sòl necessària per al condicionament de la carretera C-15b per tal que el seu traçat estigui dissenyat d'acord amb paràmetres geomètrics corresponents a una velocitat específica de 70 qm / h i una secció de 7m. de calçada més vorals a banda i banda de 1,5m. (d'acord amb l'ordre d'estudi 991201 Millora General. Condicionament de la carretera C-15b entre Sant Pere de Ribes i Canyelles i el desdoblament de la C-15 entre Canyelles i Vilafranca del Penedés).

Art. 231 - Sector “ Serveis BV - 211 ” (PE - 5)

(NB)

1. Es planteja la possibilitat d'establir una estació de servei en aquests sòls ocupats per l'antiga pedrera situada al peu de la BV - 211.
2. A més s'admetran els usos industrials fins a la segona categoria.
3. En el Pla Especial es tindrà en compte la reserva de sòl necessària per al condicionament de la carretera C-15b per tal que el seu traçat estigui dissenyat d'acord amb paràmetres geomètrics corresponents a una velocitat específica de 70 qm / h i una secció de 7m. de calçada més vorals a banda i banda de 1,5m. (d'acord amb l'ordre d'estudi 991201 Millora General. Condicionament de la carretera C-15b entre Sant Pere de Ribes i Canyelles i el desdoblament de la C-15 entre Canyelles i Vilafranca del Penedés).

Art. 232 - Sector del Polígon industrial Vilanoveta a l'entorn Rambla Garraf (PE - 6)

(NB)

1. En aquest sector per tal de garantir (en el cas que es realitzi) que la transformació d'ús industrial a residencial, terciari o comercial, es faci de forma unitària per a totes les illes afectades, aconseguint així una ordenació global per tot el front de la Rambla, es delimita un àmbit de Pla Especial que té com objectiu garantir l'ordenació unitària de les illes i alhora, la fixació dels espais corresponents a les cessions dels espais públics, així com la definició dels usos de l'ordenació. En els plànols d'ordenació s'inclou una primera composició que s'ha d'entendre amb caràcter orientatiu i que serà definitivament fixada en l'esmentat Pla Especial. En cas de transformació d'ús a usos residencials, terciaris i/o comercials es podrà augmentar el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m² st / m² s. Com a conseqüència de les plusvàlues generades, en el cas de la transformació d'ús, es cediran 35 m² de zona verda per cada nou habitatge i un 10% de l'aprofitament mitjà de l'increment de 0,4 m² st / m² s. L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reservarà a comercial o industrial de 1^a i 2^a categoria, és a dir compatible amb l'habitatge. Cal precisar que els propietaris de l'illa afectada per la perllongació de la Rambla d'Entrada, mantindran, dins la nova parcel·la neta, la totalitat de l'edificabilitat assignada en la reparcel·lació o la nova, de 1,5 m² st/ m² s aplicat a la parcel·la actual, en el cas de transformació d'ús.
2. Les construccions i les instal·lacions afectades es veuran compensades en el nou sector de desenvolupament industrial en règim de sòl urbanitzable, situat entre l'actual polígon i la variant de la C-246, així com també correran a càrrec del nou sector les despeses d'execució de la perllongació de l'esmentada Rambla d'entrada.
3. També es formula, que en qualsevol cas, les noves edificacions industrials que es poguessin bastir entre la Rambla del Garraf i la perllongació de la Ronda Ibèrica, seran de 1^a i 2^a categoria, és a dir, compatibles amb el veïnatge d'ús residencial.

Art. 233 - Sector “ Mas d'en Serra “ (PEIRI)

(NB)

1. Es manté vigent el PEIRI de Mas d'en Serra.
2. Caldrà incorporar el disseny detallat de l'avinguda Montseny d'accés a la urbanització en base a dues voravies de 5,00 m. d'ample per tal de fer possible la plantació d'un bon arbrat, el soterrament de les línies i la creació d'una catifa verda que separi i protegeixi el vianant dels cotxes. Al final de l'Avinguda Montseny. Al final de l'avinguda Montseny en la seva trobada amb el carrer Agricultura, als Colls es projecta un round -about per organitzar el trànsit.

Art. 234 - Sector “ Vallpineda” (PEIRI)

(NB)

1. Es manté l'estructura urbana del PEIRI de Vallpineda tot i simplificant la zonificació en suprimir la zona 21.1 que passa a 10.2ca residencial i terciari, i refondre les zones 19.2 i 19.3 en la nova 10.1ba limitant l'ús a l'unihabitatge aïllat i arreglerat.
2. Es manté l'antic equipament situat a l'extrem ponent del sector i es qualifiquen de 9.1a uns sòls situats en front d'aquest terreny, tot mantenint una unitat d'actuació (U.A. - 29)
3. El sector creix en direcció sud-ponent fins a tocar el límit amb el terme municipal de Sitges per recuperar una proposta d'equipament. Per aquest motiu es delimita la UA - 12
4. Les infraestructures i cessions d'aquest sector son les definides en el PEIRI de Vallpineda que manté la seva vigència en tot alló que no sigui expressament modificat per aquest Pla General.

CAPÍTOL TERCER.-

ZONA DE CASC ANTIC (clau 7.1)

Art. 235 - Definició

(NB)

1. Està formada per les parts més antigues del nucli de Ribes i els altres nuclis antics de població on es conserva l'estructura pròpia dels nuclis rurals. En general hi són aplicables les Normes corresponents a Protecció del Patrimoni Històric - Artístic.
2. La zona 7.1 té correspondència amb l'anterior zona 7 - I del Pla General de 1982 revisat

Art. 236 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació es pel sistema d'alineació de vial
2. No es possible la formació de pati d'illa

Art. 237 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

____ La edificabilitat ve determinada pel producte entre l'ocupació de parcel·la per l'alçada reguladora màxima.

2. Alçada i nombre de plantes màxims.

L'alçada reguladora màxima, es determina en funció de l'amplada del carrer :

Amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada
Menor que 6,00 m	PB + 1P	7,00 m.
A partir de 6,00 m	PB + 2P	10,50 m.

Als nuclis antics de Puigmoltó, Les Torres, Vilanoveta, Sotaribes, Els Cards i Les Parellades, l'alçada màxima de l'edificació serà de 7,00 m. el que correspon a PB + 1 P.

A les parcel·les del carrer de Les Planes que limiten amb el Polígon 2 del Sector de Can Puig que tinguin la possibilitat de segregació es limita la seva alçaria a 7,00 m. corresponents a PB + 1PP. En aquest supòsit, els serveis d'infraestructures necessaris per tal que aquestes parcel·les tinguin la condició de solar, hauran d'aportar-se des de el carrer de Les Planes.

3. Ocupació

L'ocupació màxima en planta baixa és de 80 %

S'estableix la obligació de deixar una franja de separació mínima de 3,00 m. a la part posterior del solar paral·lel amb els límits dels solars veïns, excepte en les parcel·les inferiors a 90 m2.

4. Façana mínima

La façana mínima de solar serà de 6,00 m.

- S'aplicaran les limitacions que corresponen a la seva condició de barris catalogats com a patrimoni històric - artístic del municipi.
- Els solars amb la qualificació urbanística 7 - 1 situats en el carrer Major que limiten amb el sector de Can Puig per la zona d'aparcament i la zona verda pública, no podran fer segregacions que possibiliti la construcció d'un habitatge independent amb façana i accés per aquests espais.

Art. 238 - Condicions d'ús **(NB)**

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Restauració
Tallers artesans (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (3)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
Es restringeix la superfície útil dels usos compatibles a 100 m2 a les zones delimitades amb un nivell de protecció " a " per les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic
- (2) Aquest ús s'entén restringit a petits tallers o activitats artesanals adaptats en quant a superfície, a les condicions de les citades Normes Especials.
- (3) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL QUART.-

ZONA DE RENOVACIÓ O DENSIFICACIÓ (clau 7.2)

Art. 239 - Definició

(NB)

1. Comprèn aquella zona que dins la propia estructura del nucli antic de població o del seu primer eixample té possibilitats, per la seva ocupació incipient o per la dinàmica generada per d'altres actuacions, de renovar les restes existents de nucli antic, però no d'organitzar-se a l'entorn del pati interior de l'illa.
2. La zona 7.2 té correspondència amb l'anterior zona 7 - II del Pla General de 1982 revisat

Art. 240 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació es pel sistema d'alineació de vial
2. No es possible la formació de pati d'illa.
3. L'ordenació de volums de les finques de la Plaça Marcer núm. 6, C / Fra Vicenç núm. 6 i C/ Dr. Puig núm. 6, es realitzarà mitjançant un Estudi de Detall per tal de controlar adequadament els volums edificatoris, la disposició dels usos, i la relació de l'edificació amb l'entorn.

Art. 241 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat és la resultant de multiplicar l'ocupació per l'alçària edificatòria

2. Ocupació
-

L'ocupació és del 80% de la superfície del solar

S'estableix la obligació de deixar una franja de separació mínima de 3,00 m. a la part posterior del solar paral·lel amb els límits dels solars veïns, excepte en les parcel·les inferiors a 90 m2.

3. Alçària reguladora

L'alçada reguladora màxima es fixa en funció del quadre següent:

Amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada
Menor que 6,00 m	PB + 1P	7,00 m.
A partir de 6,00 m	PB + 2P	10,50 m.

4. Façana mínima

La façana mínima del solar serà de 6,00 m.

Art. 242 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Unihabitatge	
	Plurihabitatge	
Usos compatibles: (1)	Comerç petit	
	Oficines i serveis	(2)
	Restauració	
	Tallers artesans	(3)
	Tallers de reparació de vehicles	(3)
	Serveis tècnics	
	Educatiu	
	Esportiu	
	Cultural	(6)
	Associatiu	
	Sanitari	(4)
	Religiós	(6)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	
Usos complementaris	Aparcament	(5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data d'aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
- (6) L'ús al que es destinaran els baixos de l'edifici que es construeixi al solar que dona front a la Plaça Marcer núm. 6 seran única i exclusivament el cultural i religiós. Segons el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i La Mitra de Barcelona, aquesta promourà a l'esmentat solar la construcció d'un edifici on s'instal·larà el nou teatre que contarà amb un aforament mínim de 300 persones i ocuparà un mínim de 500 m2 dels baixos de l'edifici, i on es podran desenvolupar totes les activitats previstes per aquests usos en les presents Normes del P.G.O. A la resta dels baixos edificables s'ubicaran locals parroquials i els

vestíbuls d'accés als habitatges.

El cost del nou equipament, serà íntegrament sufragat per La Mitra de Barcelona, la qual invertirà , la totalitat de les plusvàlues previstes per la comercialització dels habitatges de l'edifici segons els acords establerts en el conveni signat en data de febrer de 2001.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

NUCLI ROQUETES (clau 7.3)

Art. 243 - Definició

(NB)

1. Es tracta d'un tipus d'ordenació resultant dels primers assentaments al nucli de les Roquetes que s'estén a d'altres nuclis per la gradació d'alçada edificable que conté
2. La zona 7.3 té correspondència amb l'anterior zona 7 del Pla General de 1982 revisat

Art. 244 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació es pel sistema d'alineació de vial
2. No es possible la formació de pati d'illa

Art. 245 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat s'obtindrà amb el producte de l'alçària reguladora màxima per l'ocupació neta de parcel·la

2. Ocupació

Serà del 80% de la superfície del solar.

Quan la profunditat de la parcel·la sigui superior a 24,00 m. l'edificabilitat es concentrarà en els primers 19,25 m. quedant la resta com espai lliure privat.

S'estableix la obligació de deixar una franja de separació mínima de 3,00 m. a la part posterior del solar paral·lel amb els límits dels solars veïns, excepte en les parcel·les inferiors a 90 m2.

3. Alçaria reguladora

L'alçada reguladora màxima es fixa en funció del quadre següent:

Amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada
menor de 8,00 m.	PB + 1P	7,00 m.
de 8,00 a menys de 10,00 m.	PB + 2P	10,00 m.
de 10,00 a menys de 16,00 m.	PB + 3P	13,00 m.
més de 16,00 m.	PB + 3P	13,50 m.

El front de façanes orientades a nord del carrer Federico Garcia Lorca entre el carrer Ramón i Cajal i Murcia podrà assolir l'alçada de PB + 2P amb una Alçada reguladora màxima de 10,00 m.

4. Façana mínima:

La façana mínima del solar serà de 6,00 m.

Art. 246 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració

Tallers artesans (3)
Tallers de reparació de
vehicles (3)
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (4)
Religiós

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL SISÈ.-

EIXAMPLE RIBES (clau 8.1)

Art. 247 - Definició

(NB)

1. És tracta del tipus d'ordenació corresponent al concepte d'eixample, assenyalat en l'antic Pla Parcial del Casc Urbà de Sant Pere de Ribes.
2. La zona 8.1 té correspondència amb l'anterior zona 8 - I del Pla General de 1982 revisat

Art. 248 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és d'alineació de vial amb pati interior d'illa amb profunditat edificable.

Art. 249 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat s'obté a partir de l'ocupació neta a nivell d'illa, concentrada regularment en la franja exterior, per l'alçada edificable

2. Ocupació

L'ocupació de l'illa serà del 70 %

3. Profunditat edificable

L'agrupació de l'edificabilitat en el perímetre exterior de l'illa dona com a resultat la profunditat calculada per a cada illa .

4. Alçàries reguladores

Les alçàries màximes seran variables, en funció de l'amplada del carrer al qual donin d'acord amb la taula següent:

Amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada
menor de 10,00 m.	PB + 2P	10,00 m.
10,00 o més de 10,00 m.	PB + 3P	13,50 m.

Art. 250 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració

	Tallers artesans	(3)
	Tallers de reparació de vehicles	(3)
	Serveis tècnics	
	Educatiu	
	Esportiu	
	Cultural	
	Associatiu	
	Sanitari	(4)
	Religiós	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL SETÈ.-

EIXAMPLE RIBES ESPECIAL (clau 8.2)

Art. 251 - Definició

(NB)

Comprèn les subzones de l'eixample de Ribes anomenades de regulació alçaria i de regulació de passos.

Art. 252 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Regulació alçaria	(clau 8.2a)
Subzona 2	Regulació passos	(clau 8.2.b)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Eixample Ribes especial

Regulació alçària (clau 8.2a)

Art. 253 - Definició

(NB)

1. Es tracta d'aquelles subzones on és possible l'ordenament de l'edificació entorn d'un pati d'illa però que, en ésser ubicades en el nucli antic de població, l'ordenança de eixample podria ocasionar problemes d'adaptació per raó de
-

l'alçària de l'edificació.

2. La subzona 8.2a té correspondència amb l'antiga zona 8 - II del Pla General de 1982 revisat

Art. 254 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és d'alineació de vial amb pati interior d'illa i amb profunditat edificable.

Art. 255 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

____L'edificabilitat s'obtindrà considerant l'ocupació neta a nivell d'illa, a partir de la qual es determina la profunditat edificable de cada illa i l'alçària reguladora màxima.

2. Ocupació

____L'ocupació neta a aquesta zona és el 70 % del total de l'illa

3. Alçària reguladora

Les alçàries màximes a les quals poden arribar les edificacions són variables, en funció de l'amplària del carrer.

Amplada del carrer

Nombre de plantes

Alçada

menor de 6,00 m.

PB + 1P

7,00 m.

6,00 m. o més

PB + 2P

10,50 m.

Art. 256 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració
Tallers artesans (3)
Tallers de reparació de
vehicles (3)
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (4)
Religiós

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Eixample Ribes especial

Regulació passos (clau 8.2b)

Art. 257 - Definició

(NB)

1. Aquesta subzona s'aplica a aquelles illes que per tenir al seu interior terrenys destinats a sistemes han de permetre la penetració a través de l'edificació. En aquest cas, el Pla assenyala en el plànol de qualificació urbanística en línia de punts els passos que s'han de deixar, els quals tindran una alçada lliure mínima de 3 metres
2. La subzona 8.2b té correspondència amb l'antiga zona 9 - III del Pla General de 1982 revisat

Art. 258 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el tridimensional

Art. 259 - Condicions de l'edificació

(NB)

Les condicions d'edificabilitat són idèntiques a les de la zona d'exemple de Ribes (clau 8.1) amb la limitació dels passos en planta baixa assenyalats en línia de punts en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (E : 1 / 2.000)

L'alçada lliure mínima és de 3,00 m.

Art. 260 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració
Tallers artesans (3)
Tallers de reparació de
vehícles (3)
Serveis tècnics
Educatiu

Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)
Religiós	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris	Aparcament	(5)
---------------------	------------	-------

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL VUITÈ.-

EIXAMPLE ROQUETES (clau 8.3)

Art. 261 - Definició

(NB)

1. Es tracta d'un tipus d'ordenació per alineació de vial corresponent a una ocupació més recent que per les seves dimensions admet l'existència de pati interior d'illa.

En aquest sentit, es l'eixample definit originàriament pel Pla parcial de les Roquetes

2. La zona 8.3 té correspondència amb l'anterior zona 8 del Pla General de 1982 revisat

Art. 262 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial amb pati interior d'illa

Art. 263 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat s'obtindrà del producte de l'ocupació neta definida per la profunditat edificable de cada illa i l'alçària reguladora màxima

2. Ocupació

L'ocupació neta a aquesta zona és el 70 % del total de l'illa

3. Alçàries reguladores
-

Les alçàries màximes de l'edificació seran variables, en funció de l'amplària del carrer al qual donin, d'acord amb la taula adjunta

Amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada
menor de 8,00 m.	PB + 1 P	7,00 m.
de 8,00 a menys de 10,00 m.	PB + 2 P	10,00 m.
de 10,00 a menys de 16,50	PB + 3 P	13,50 m.
més de 16,50 m.	PB + 4 P	17,00 m.

Art. 264 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)

Restauració	
Tallers artesans	(3)
Tallers de reparació de vehicles	(3)
Serveis tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)
Religiós	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL NOVÈ. -

VOLUMETRIA ESPECÍFICA - HABITATGE ARRENGLERAT (clau 9-1)

Art. 265 - Definició

(NB)

Comprèn el conjunt d'edificacions d'unihabitatge provinents d'ordenacions anteriors situades al Nucli de Ribes, Mas Alba, Vallpineda, Casc Urbà de Roquetes, Rocamar i Minivilles.

Art. 266 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	(clau 9.1a)
Subzona 2	Intensitat II	(clau 9.1.b)
Subzona 3	Intensitat III	(clau 9.1.c)
Subzona 4	Intensitat IV	(clau 9.1.d)
Subzona 5	Intensitat V	(clau 9.1.e)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Volumetria específica - habitatge arrengrerat

Intensitat I (clau 9.1a)

Art. 267 - Definició

(NB)

1. Aquesta zona apareix a partir del desenvolupament de l'antiga zona residencial semi - intensiva del Pla Parcial de Casc Antic. Comprèn els sectors de Ribes, Mas Alba i Vallpineda
2. La subzona 9.1a té correspondència amb l'antiga zona 9 - I del Pla General de 1982 revisat i amb la zona 9 - IV del Pla Parcial del Sector Mas Alba

Art. 268 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica

Art. 269 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat es de 1,80 m² st / m² s.

Aquest índex és el resultat d'aplicar a l'ocupació de la parcel·la l'alçada reguladora màxima

En el cas de Mas Alba l'edificabilitat neta es de 0,80 m² st. / m² s.

2. Ocupació

La ocupació màxima es del 60 %

3. Parcel·la i façana mínima

La parcel·la mínima es fixa en 175 m² i la façana mínima de parcel·la en 6,00 m.

4. Alçaria reguladora

Les edificacions en cap cas superaran els 9,00 m. d'alçada corresponents a PB + 2P.

5. Separació als límits de la parcel·la

La separació de les edificacions als límits de façana i posterior de la parcel·la serà de 3,00 m.

Per les parcel·les en cantonada l'ocupació prevaldrà sobre les distàncies al fons de parcel·la, i no serà preceptiu deixar la separació de 3,00 m. amb els límits dels solars veïns si l'edificació en aquesta situació es destina a l'ús exclusiu de garatge amb una alçada màxima de 3,00 m.

6. Separació respecte a les línies d'A.T.

La separació projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable de A.T. més proper, serà més gran de 5 m.

7. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 270 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) Unihabitatge arreglerat en parcel·la independent
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Volumetria específica - habitatge arreglerat

Intensitat II (clau 9.1b)

Art. 271 - Definició

(NB)

Aquesta zona queda limitada per les illes que provenen de diferents Estudis de Detall aprovats

- a) Per una banda comprèn la illa delimitada pels carrers Eugeni d'Ors, Roger de Flor, Murcia i Almogàvers
- b) Per altre banda comprèn la illa delimitada per l'Avinguda Mas d'en Serra, carrer Sagunt, Velazquez, Murcia i Nucli Roquetes

Art. 272 - Regulació de l'ordenació
(NB)

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica

Art. 273 - Regulació de l'edificació
(NB)

1. Edificabilitat

Es manté l'edificabilitat actualment existent

2. Es mantenen les tipologies i condicions d'edificació actualment existents

Art. 274 - Condicions d'ús
(NB)

Es mantenen les condicions d'usos actualment existents

SECCIÓ TERCERA.-

SUBZONA

Volumetria específica - habitatge arreglerat

Intensitat III (clau 9.1c)

Art. 275 - Definició
(NB)

Aquesta subzona es delimita per la línia d'edificació a partir de la riera de Ribes situada al Nord del Sector de Can Puig.

Art. 276 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat s'obtindrà d'aplicar a la superfície total de les illes el coeficient d'ocupació i multiplicar-lo per l'alçària reguladora màxima

2. Ocupació

L'ocupació màxima es fixa en un 65 %

3. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima serà de 7,00 m. equivalents a PB + 1 P a la primera línia d'edificació a partir de la riera de Ribes

4. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 277 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Unihabitatge	(1)
Usos compatibles:	Oficines i serveis	(2)
	Taller artesanal	(3)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	
Usos complementaris:	Aparcament	(4)
	Espai no edificat	(5)

4. Condicions especials:

- (1) Unihabitatge arreglerat amb parcel·la independent
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en soterrani es considera complementari.
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2
 S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ QUARTA.-

SUBZONA

Volumetria específica - habitatge arreglerat

Intensitat IV (clau 9.1d)

Art. 278 - Definició

(NB)

La subzona 9.1d té correspondència amb l'anterior zona 24 del Pla Parcial del sector Rocamar

Art. 279 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica

Art. 280 - Regulació de l'edificació

(NB)

1. Parcel·la mínima

Serà de 125 m2

2. Reculades

Les façanes s'ajustaran a la línia oficial de carrer i les edificacions deuran ocupar tota l'amplada del solar. S'exigirà una reculada mínima de 3,00 m. als costats posteriors

3. Ocupació

El 80 % de la parcel·la

4. Alçaries reguladores

8,00 m. corresponents a PB + 1 P

5. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 281 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: (2) Oficines i serveis (3)

Comerç petit

Restauració

Tallers artesans (4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris (5) Aparcament (6)

4. Condicions especials:

(1) S'entén com a unihabitatge arreglerat amb parcel·la independent

(2) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa

- (3) L'ús d'oficines i serveis que comprèn les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficina i despatxos, s'admet només en planta baixa i planta primera
- (4) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat en la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (5) Com a usos complementaris s'admeten els parcs, jardins i miniàrees enjardinades, permeses en tot l'àmbit amb manteniment obligat. Als solars vacants s'els podrà assignar un ús temporal de miniàrees enjardinades amb un mínim del 50 % de la superfície total. També s'admet l'ús esportiu al servei de l'edificació.
- (6) L'ús d'aparcament en l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ CINQUENA-

SUBZONA

Volumetria específica - habitatge arrenglerat

Intensitat V (clau 9.1e)

Art. 282 - Definició

(NB)

1. Comprèn la part de llevant de la resta del sector Rocamar que limita amb la Riera de Ribes, terme municipal de Sitges i la finca del Autòdrom.
2. La subzona 9.1e té correspondència amb l'anterior zona 9 - 4 de la Unitat d'Actuació 10 - Sector Rocamar . Aquesta zona fou definida en el Pla General de 1982 a partir d'un conveni amb la propietat del sòl.

Art. 283 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, establint la superfície edificable per illa i el nombre de vivendes d'acord amb les llicència atorgades i fixant un índex d'edificabilitat per a noves actuacions

Art. 284 - Regulació de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat és la ja consolidada. Ara bé per a noves actuacions, l'edificabilitat neta serà de 0,4 m² st/m² s

2. Alçaria reguladora

L'alçària màxima es fixa en 7,00 m. corresponent a PB + 1P

3. Separacions

La separació a façana es fixa en 6,00 m.

4. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 285 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge arreglerat en parcel·la independent

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m²

- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m²

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

CAPÍTOL DESE.-

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECIFICA - BLOCS AÏLLATS (clau 9.2)

Art. 286 - Definició

(NB)

Es tracta d'edificis que s'han previst com a elements d'acabat del teixit urbà en el sector de Can Puig i en el Sector Els Cards, els primers destinats a actuacions d'habitatges promoguts per la iniciativa pública. En aquests sentit, la regulació d'aquesta zona es farà extensible a aquelles altres actuacions que presentin característiques similars.

Art. 287 - Subzones

(NB)

Es poden distingir entre les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	(clau 9.2a)
Subzona 2	Intensitat II	(clau 9.2.b)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Volumetria específica - blocs aïllats

Intensitat I (clau 9.2a)

Art. 288 - Definició

(NB)

1. Es tracta sempre d'edificis que s'han previst com elements d'acabat del teixit urbà en sectors de planejament limitada al sector de Can Puig.
-

2. La subzona 9.2a té correspondència amb l'anterior zona 9 - II del Pla General de 1982 revisat

Art. 289 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és de volumetria específica

Art. 290 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat s'obtindrà d'aplicar a la superfície total de les il·les el coeficient d'ocupació i multiplicar-lo per l'alçària reguladora màxima

2. Ocupació

L'ocupació màxima es fixa en un 65 %

3. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima serà de 12,00 m. corresponent a PB + 3 P

L'habilitació de la cobertura computarà com a planta.

Art. 291 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Plurihabitatge (1)

Usos compatibles: Administratiu

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (2)

4. Condicions especials:

(1) El plurihabitatge es d'iniciativa privada

(2) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Volumetria específica - blocs aïllats

Intensitat II (clau 9.2b)

Art. 292 - Definició

(NB)

La subzona 9.2b té correspondència amb l'antiga zona 3 del Pla Parcial del sector Els Cards

Art. 293 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és de volumetria específica en blocs aïllats

Art. 294 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta és de 1,062 m² st / m²s.

No s'admet edificació secundària.

Aquest índex comporta un sostre total edificable de 8.050 m² que inclou els 3.550 de sostre actualment edificats.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de parcel·la amb edificació serà del 60 %

3. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima serà de 10,50 m. corresponent a PB + 2 P en qualsevol punt de l'edifici.

S'admet planta soterrani reduïda a la projecció de l'edifici.

No s'admet la construcció d'àtics i per damunt de l'alçada reguladora màxima només s'admet la coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior a 30 % excepte en el cas en que per necessitats concretes d'elements tècnics com col·lectors solars es requereixi major pendent, les cambres d'aire, les baranes no superiors a 1,00 m. i elements ornamentals d'acabat

El càlcul de l'alçada reguladora es farà a partir de la cota natural del terreny, respecte a cada punt de l'edificació, sense que s'admetin alteracions de l'esmentada cota.

4. Parcel·la mínima

____ La superfície de parcel·la mínima es fixa en 700 m²

5. Límits de parcel·la

L'edificació en blocs aïllats respectarà en qualsevol cas la distància mínima de 5,00 m. a tots els límits de parcel·la i de 10,00 m. entre edificacions.

6. Adaptació topogràfica

En aquells casos en que sigui imprescindible la nivellació del sòl en terraplens, aquests hauran de complir les següents condicions:

- a) Quan estiguin en els lindars de les parcel·les no podran situar-se a més de 1,00 m. per sobre o per sota de la cota natural del llinar.
- b) Les parets de contenció de terres no podran superar en la part vista l'alçada de 2,00 m.

7. Soterranis

La construcció de soterranis haurà de contemplar exhaustivament les solucions adients pel que fa a estabilitat dels terrenys veïns i evacuació d'aigües residuals que quedin per dessota de la xarxa pública.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 295 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Plurihabitatge
Usos compatibles: (1)	Comerç petit
	Comerç mitjà (2)
	Oficines i serveis (3)
	Hoteler (4)
	Restauració
	Tallers artesans (5)
	Esportiu
	Cultural
	Sanitari (6)
	Assistencial
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.
Usos complementaris	Aparcament (7)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
Aquests usos compatibles es repartiran a les diferents parcel·les d'acord amb la reparcel·lació aprovada definitivament el 31.07.98
- (2 / 4) S'admet l'ús comercial - hosteleria amb un total de 2.700 m2 de sostre, reduït a la planta baixa dels edificis excepte en el cas d'ús hotel·ler que podrà ocupar la totalitat d'un edifici
- (3) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (5) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans
- (6) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (7) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic tant sigui per plurihabitatge com hotel·ler.

CAPÍTOL ONZÈ-

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (clau 9.3)

Art. 296 - Definició

(NB)

1. Aquesta zona s'aplica a aquelles illes que per tenir al seu interior terrenys destinats a sistemes han de permetre la penetració a través de l'edificació.
2. La zona comprèn les edificacions que conformen la plaça Maria Mercè Marçal, i els carrers De la Torreta, Dels Cards, Lluís Companys i carretera de Sitges.
3. La zona 9.3 té correspondència amb l'antiga zona 9 - III de la UA - 5 del Pla General de 1982 revisat

Art. 297 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el tridimensional

Art. 298 - Condicions de l'edificació

(NB)

L'edificabilitat es limita a l' existent d'acord amb l'Estudi de Detall aprovat en el seu dia

Art. 299 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :
-

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració
Tallers artesans (3)
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural (4)
Associatiu
Sanitari (5)
Religiós

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (6)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús actual com a dotació comunitària de la biblioteca de Manuel de Pedrolo, determina que aquest ús dotacional - cultural en mantingui permanentment independentment de la seva qualificació com zona
- (5) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (6) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL DOTZÈ.-

ZONA DE POLÍGON D'HABITATGES (clau 9.4)

Art. 300 - Definició

(NB)

1. Dins d'aquesta zona s'inclouen els terrenys afectats per la “ Reforma del Sector delimitat pels carrers Roger de Flor, Miquel Àngel, Velázquez i avinguda Catalunya de Roquetes”, aprovada per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 12.08.68 i els de l'antiga UA.- 1, amb Estudi de Detall aprovat en data 22.07.85
2. La zona 9.4 té correspondència amb l'anterior zona 9 del Pla General de 1982 revisat

Art. 301 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és tridimensional

Art. 302 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat es limita a la ja existent d'acord amb l'Estudi de Detall aprovat. Per tant, l'envoltant màxima és la corresponent als blocs actualment construïts

2. Alçaria reguladora

Es mantenen les alçàries existents. Les alçàries seran les que en el seu moment va proposar l'estudi d'equivalents a les d'eixample (8) segons amplada de carrer.

3. Espais no edificats

En els espais lliures i zones de relació, l'espai no ocupat pels edificis que formin continu amb la via pública passarà a formar part del sistema de la xarxa d'itineraris de vianants

Art. 303 - Condicions d'ús **(NB)**

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració
Tallers artesans (3)
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (4)
Religiós

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans. La resta de tallers definits en aquestes Normes, no s'admeten per aquesta zona exceptuant els que acreditin tenir legalitzada la seva activitat abans de la data de segona aprovació inicial del present Pla General (26.07.00)
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL TRETZÈ.-

ZONA DE CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE (clau 10.1)

Art. 304 - Definició

(NB)

Aquesta zona té el seu origen en la ciutat jardí intensiva i semi - intensiva en unihabitatge

Art. 305 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	1,05	(clau 10.1a) Residencial Els Costarets
Subzona 2	Intensitat II	0,90	(clau 10.1b) 10.1ba Vallpineda: unifamiliar aïllada alineada 10.1bb Vallpineda: unifamiliar aïllada

Subzona 3	Intensitat III	0,80	(clau 10.1c) 10.1ca Mas d'en Serra 10.1cb Rocamar: ciutat jardí intensiva 10.1cc Mas Alba
Subzona 4	Intensitat IV	0,67	(clau 10.1d) 10.1da Els Cards 10.1db Els Cards especial
Subzona 5	Intensitat V	0,60	(clau 10.1e) Rocamar: ciutat jardí semi intensiva
Subzona 6	Intensitat VI	0,50	(clau 10.1f) Mas d'en Serra
Subzona 7	Intensitat VII	0,45	(clau 10.1g) 10.1ga Can Lloses 10.1gb Can Pere de la Plana
Subzona 8	Intensitat VIII	0,36	(clau 10.1h) Can Macià
Subzona 9	Intensitat IX	0,20	(clau 10.1i) Garrofers - Puigmoltó

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat I (clau 10.1a)

Art. 306 - Definició

(NB)

Aquesta subzona té el seu origen en la Ciutat jardí intensiva del Pla Parcial de Els Costarets

Art. 307 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada o aparellada rodejada de vegetació, habitatge adossat (amb unitat de composició i sense sobrepassar l'ocupació establerta, admetent-se l'adossament de dues unitats d'edificació aparellades (4 habitatges).

Art. 308 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 1,05 m²st / m²s.

2. Parcel·la mínima

La superfície mínima de parcel·la que s'admet és la de 400 m² i la ocupació de l'edifici principal serà com a màxim del 40 % de la seva superfície, sigui quina sigui la superfície de la parcel·la.

Donada la seva topografia no hi haurà variació de percentatge d'ocupació per terrenys en pendent.

3. Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 12 m.

4. Destí de les àrees lliures

Els percentatges restants es consideren units i de forma permanent a l'ús de l'espai lliure privat i estaran destinats a la diversió i repòs dels habitants de les vivendes.

5. Volum edificable i alçada d'edificació

El volum màxim edificable resulta de multiplicar l'ocupació màxima de la superfície del solar per l'alçada reguladora màxima de 8,00 m. amb un màxim de 4.000 m³.

En cap cas, l'alçada a qualsevol punt per l'edifici principal pujarà l'alçada d'11,00 m. contada a partir del terreny natural en cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici.

6. Separacions d'edificis

La separació de les edificacions als seus respectius veïns, serà com a mínim de 3,00 m. a la línia oficial de carrer i 2,00 m. als límits veïns.

S'admet la construcció d'habitatges adossats exigint únicament una unitat de composició i no sobrepassar l'ocupació establerta.

S'admet l'adossament de dues unitats d'edificació aparellades.

7. Construccions auxiliars

S'admet construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5 % de la parcel·la i una alçada màxima de 4,00 m.

Aquestes construccions poden disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les separacions establertes al punt anterior.

Si es tracta de garatges, es podran adossar a mitgeres decorant les parets com a façanes i no ocupant la franja immediata a l'alineació de carrer.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

9. Ús del garatge

S'admeten els garatges de caràcter particular en les condicions de volum de l'apartat 7 d'aquest article, així com els comunitaris en soterrani, al servei de diverses edificacions.

Art. 309 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge aïllat i unihabitatge aparellat

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2

- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat II (clau 10.1b)

Art. 310 - Definició

(NB)

La subzona 10.1b té correspondència amb les anteriors zones 19.2, 19.3, 19.4, del PEIRI de Vallpineda

Art. 311 - Subzones

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat II 0,90 (clau 10.1b)

10.1ba Vallpineda: unihabitatge aïllat i unihabitatge
aparellat

10.1bb Vallpineda: unihabitatge aïllat

SUBZONA 10.1ba - Vallpineda: unihabitatge aïllat i aparellat

Art. 312 - Definició

(NB)

La subzona 10.1ba agrupa les zones 19.2 i 19.3 del PEIRI de Vallpineda que admet unihabitatge aïllat i aparellat.

Art. 313 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada i aparellada.

Art. 314 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,9 m² st / m² s.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30%.

3. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima és de 11,00 m. equivalents a PB + 2 P.

Això no obstant, si la rasant del carrer d'accés és superior a la del solar, s'admet una planta semisoterrada

4. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m² i la façana mínima de 12,00 m.

5. Separació a límits

Les separacions als límits són les següents: de vial 5,00 m. i als veïns 3,00 m.

6. No es podrà enderrocar cap edificació existent per construir-ne de noves sinó és actuant en la totalitat de les subzones que es defineixen

Les subzones són:

- a) La zona 19.2 (del Pla anterior) que resta al nord del passatge de Severo Ochoa
- b) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat, i els passatges de Severo Ochoa i

Ramon i Cajal.

- c) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat i els passatges de Ramon i Cajal i Juan Ramon Jimenez
- d) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat i els passatges de Juan Ramon Jimenez i Jacinto Benavente
- e) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat, el passatge de Jacinto Benavente i el passeig de Santa Teresa
- f) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat , el passeig de Santa Teresa i el passatge Blasco de Garai
- g) La determinada per les avingudes Santa Isabel i Santíssima Trinitat i els passatges Blasco de Garai i de Vicente Alexandre

Pel que fa a les edificacions existents a les subzones anteriors, les reparacions, reformes i manteniment de façanes són permeses i s'hauran d'executar conservant els mateixos elements i materials d'acabat. Són permeses modificacions interiors. No es permet l'aixecament de noves plantes.

7. Tanques

Les tanques en les partions a veïns tindran una alçada màxima de 2,00, quan siguin opaques i podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials o mitjançant vegetació. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.

Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 90 cm. amb materials opacs, i podran aixecar-se fins a 2,00 m. amb elements calats o vegetals.

Per l'importància del passeig de Vallpineda, les tanques al vial mantindran una uniformitat que es defineixi amb una part inferior opaca de 90 cm. d'alçada, llisa i pintada de blanc, complementada com a màxim fins a 2,00 m. amb una pantalla vegetal.

Art. 315 - Condicions d'ús **(NB)**

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge aïllat i unihabitatge aparellat. S'admet l'adossament de dues unitats aparellades

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2

- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En l'espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SUBZONA 10.1bb - Vallpineda: unifamiliar aïllada

Art. 316 - Definició

(NB)

La subzona 10.1bb incorpora la zona 19.4 del PEIRI de Vallpineda

Art. 317 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 318 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,9 m² st / m² s.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30%.

3. Alçaria reguladora

L'alçaria reguladora màxima és de 11,00 m. equivalents a PB + 2 P. Això no obstant, si la rasant del carrer d'accés és superior a la del solar, s'admet una planta semisoterrada

4. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m² i la façana mínima de 12,00 m.

5. Separacions als límits

Les separacions als límits són les següents: de vial 5,00 m. i als veïns 3,00 m.

6. Tanques

Les tanques en les partions a veïns tindran una alçada màxima de 2,00, quan siguin opaques i podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials o mitjançant vegetació. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.

Les tanques en les alineacions oficials de vial o espai públic tindran una alçada màxima de 90 cm. amb materials opacs, i podran aixecar-se fins a 2,00 m. amb elements calats o vegetals.

Per l'importància del passeig de Vallpineda, les tanques al vial mantindran una uniformitat que es defineixi amb una part inferior opaca de 90 cm. d'alçada, llisa i pintada de blanc, complementada com a màxim fins a 2,00 m. amb una pantalla vegetal.

Art. 319 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge aïllat. No s'admet l'adossament d'edificacions

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques

i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ TERCERA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat III (clau 10.1c)

Art. 320 - Definició

(NB)

La subzona 10.1c té correspondència amb les zones G- 2 de Mas d'en Serra i 26 de Rocamar

Art. 321 - Subzones

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat III 0,80 (clau 10.1c)

10.1ca Mas d'en Serra: unihabitatge aïllat i aparellat

10.1cb Rocamar: ciutat jardí intensiva

10.1cc Mas Alba

SUBZONA 10.1ca - Mas d'en Serra: unihabitatge aïllat i aparellat

Art. 322 - Definició

(NB)

La subzona 10.1ca té correspondència amb la zona G- 2 de Mas d'en Serra

Art. 323 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada i aparellada

Art. 324 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

Índex d'edificabilitat neta per a la zona: 0,8 m2st / m2s

Com a edificabilitat auxiliar podrà construir-se un 10 % sobre l'índex anterior, amb les restriccions d'ocupació i volum propis de la ciutat jardí, Per a vivendes agrupades el 10 % d'edificació secundària s'ubicarà en el propi edifici.

2. Façana mínima de parcel·la

La superfície , façana mínima i profunditat de la parcel·la serà la següent:

Sup. mínima:	600 m2
Façana mínima:	12,00 m.
Profunditat mínima:	20,00 m.

3. Alçaria reguladora

L'alçada màxima serà de 9,15 PB + 2P

Aquestes alçades es mesuraran des de la cota de la planta baixa, que serà aquella on el paviment estigui com a màxim a 1 m. per sobre o per sota de qualsevol punt de la cota natural del terreny.

4. Separació a límits

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la o amb altres edificis, en els casos d'agrupació de parcel·les, serà com a mínim de 3,00 m. de façana i 2,00 m. als altres límits.

5. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la es del 30 % per l'edifici principal i del 3 % per l'edifici secundari

A efectes d'ocupació, els cossos volants computaran al 100 % amb l'excepció dels ràfecs de la coberta si no sobrepassen el 0,6 m. En cap cas, però aquests excés podrà envair les separacions del punt anterior.

6. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 325 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge podrà ser aïllada i aparellada però no s'admet l'adossament d'edificacions
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2
S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SUBZONA 10.1cb - Rocamar: ciutat jardí intensiva

Art. 326 - Definició

(NB)

La subzona 10.1cb té correspondència amb l'antiga zona 26 i la zona hotelera 23 de Rocamar

Art. 327- Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 328 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es de 0.80 m²st / m²s.

L'edificabilitat és el producte de l'ocupació màxima per l'alçària edificable, amb limitació pel que fa al nombre de plantes.

2. Parcel·la i façana mínima

La parcel·la mínima es fixa en 200 m². i la façana mínima de parcel·la es fixa en 12,00 m.

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 40%.

4. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima és de 8,00 m., equivalents a PB + 1 P i golfes no habitables.

5. Separació a límits

Les separacions als límits, a línia de façana, de 3,00 m. i a altres límits de 2,00 m.

6. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar el 10 % de la superfície del solar amb una alçada màxima en cada punt de 4,00 m.

Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint les distàncies als límits de parcel·la i vial.

S'admeten els garatges en mitgeres sense que envaeixin la distància al carrer.

Art. 329 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) S'admet l'adossament d'edificacions, cada unihabitatge requerirà una aportació mínima de solar igual a la parcel·la mínima.
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SUBZONA 10.1cc - Mas Alba

Art. 330 - Definició

(NB)

La subzona 10.1cc té correspondència amb l'antiga zona 10-III i la zona 10 - IV del Pla Parcial de Mas Alba

Art. 331 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a l'interior d'una parcel·la, respectant les distàncies mínimes de 6,00 m. a vial i 3,00 m. als solars veïns.

Art. 332 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a la zona es de 0,8 m2st / m2s

2. Alçaria reguladora

L' alçada màxima serà de 8,00 m., corresponent a PB + 1P en qualsevol punt de l'edifici.

S'admet una planta soterrània.

En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània de manera que l'alçaria total de l'edifici, des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima .

5. Parcel·la i façanes mínimes

La superfície mínima de parcel·la es concreta en 400 m2.

La façana mínima al vial d'accés es de 12 ,00 m.

6. Ocupació

La ocupació màxima de la edificació principal serà de 30 % de la superfície de la parcel·la en ciutat jardí semi - intensiva i del 40 % en intensiva de l'antic Pla Parcial.

7. Separació a l'AT

La separació, projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable d'A.T. més proper, serà més gran de 5,00 m..

8. Edificacions auxiliars

S'admetran construccions auxiliars, amb una ocupació màxima del 5 % de la parcel·la i una alçada màxima de 4,00 m.

Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies mínimes a vial i a veïns.

Si es tracta de garatges es podran admetre adossats a les mitjaneres , decorant aquestes com a façanes. Quan la faixa de parcel·la immediata al vial estigui per damunt de 1,50 m. d'aquest, es permetrà als garatges, alinear-se a vial.

9. Edificacions adossades

S'admet l'adossament d'edificacions, no obstant, no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien d'acomplir. Tanmateix cadascuna de les edificacions complirà amb els paràmetres de parcel·la mínima.

10. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 333 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge

Usos compatibles: Oficines i serveis (1)

Taller artesanal (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)

Espai no edificat (4)

4. Condicions especials:

(1) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

- (2) Activitats exclusivament artesanals
- (3) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
- La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2
- S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (4) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ QUARTA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat IV (clau 10.1d)

Art. 334 - Definició

(NB)

La subzona 10.1d té correspondència amb l' antiga zona 1 i la zona 1 bis del Polígon 1 i 2 de Els Cards

Art. 335 - Subzones

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat IV 0,67 (clau 10.1d)

10.1da Els Cards - 1

10.1db Els Cards - 2

SUBZONA 10.1da Els Cards - 1

Art. 336 - Definició

(NB)

La subzona 10.1da té correspondència amb l'antiga zona 1 de ciutat jardí d'edificació aïllada del Polígon 1 de Els Cards

Art. 337 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació es pel sistema aïllat a l'interior d'una parcel·la
2. Es mantindran les distàncies mínimes de 5 ,00 m. al límit de parcel·la corresponent a la façana de carrer i 3,00 m. a la resta de límits, tant per a edificació principal com secundària

Art. 338- Regulació de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta, es de 0,67 m²s / m²s per l'edificació principal

S'admet edificació secundària per a garatge, safareig, etc, amb un índex màxim de 0,1 m² / m²

2. Alçària reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m, corresponent a PB + 1 P, en qualsevol punt de l'edifici.

S'admet una planta soterrània reduïda a la projecció de l'edifici.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30 % excepte en el cas en que per necessitats concretes d'elements tècnics com col·lectors solars es requereixi major pendent, les cambres d'aire, les baranes no superiors a 1,00 m. i elements ornamentals d'acabat

En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània, de manera que l'alçaria total de l'edifici des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.

3. Parcel·la i façana mínima

La superfície mínima es de 400 m² de la façana mínima al vial d'accés es de 12,00 m.

4. Ocupació

La ocupació màxima del total de l'edificació serà del 40 % de la superfície de parcel·la per la principal i del 10 % per l'edificació secundària

5. S'admet l'adossament de dues edificacions contigües, sense deixar, per tant, separació entre elles, havent de projectar-se ambdós edificis amb una mateixa composició arquitectònica. L'adossament es obligatori per aquelles parcel·les contigües a edificacions construïdes d'acord amb aquesta composició.

En els edificis adossats no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien de complir a excepció de la separació del veí. Tanmateix, cadascuna complirà amb els paràmetres de parcel·la mínima de la zona referents a façana de parcel·la i superfície mínima.

6. Les construccions secundàries es podran adossar als lindants entre parcel·les, sempre que el propietari del solar veí expressi per escrit la seva confiança, a la vegada que aquest estarà obligat a adossar la seva construcció secundària a la primera en cas de decidir edificar-lo.

Les construccions secundàries no superaran en cap cas els 3,30 m. d'alçada.

7. Adaptació topogràfica i moviments de terres

En aquells casos en que sigui imprescindible la nivellació del sòl en terraplens, aquests hauran de complir les següents condicions:

- a) Quan estiguin en els lindars de les parcel·les no podran situar-se a més de 1,00 m. per sobre o per sota de la cota natural del llinar
- b) Les parets de contenció de terres no podran superar en la part vista una alçada de 2,00 m.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 339 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) L'unihabitatge podrà ser aïllat o adossat amb les limitacions del punt 5è de l'article 338

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques

i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SUBZONA 10.1db Els Cards - 2

Art. 340 - Definició

(NB)

La subzona 10.1da té correspondència amb l'antiga zona 1 bis de ciutat jardí d'edificació aïllada del Polígon 2 de Els Cards

Art. 341 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació es pel sistema aïllat a l'interior d'una parcel·la
2. Es mantindran les distàncies mínimes de 5 m. al límit de parcel·la corresponent a la façana de carrer i 2,00 m. a la resta de límits, tant per a edificació principal com secundària

Art. 342 - Regulació de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta, es de 0,67 m²s / m²s per l'edificació principal

S'admet edificació secundària per a garatge, safareig, etc, amb un índex màxim de 0,1 m² / m²

2. Alçaria reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m, corresponent a PB + 1 P, en qualsevol punt de l'edifici.

S'admet una planta soterrània reduïda a la projecció de l'edifici.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30 % excepte en el cas en que per necessitats concretes d'elements tècnics com col·lectors solars es requereixi major pendent, les cambres d'aire, les baranes no superiors a 1,00 m. i elements ornamentals d'acabat

En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània, de manera que l'alçaria total de l'edifici des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.

3. Parcel·la i façana mínima

La superfície mínima es de 400 m² de la façana mínima al vial d'accés es de 12,00 m.

4. Ocupació

La ocupació màxima del total de l'edificació serà del 40 % de la superfície de parcel·la per la principal i del 10 % per l'edificació secundària

5. S'admet l'adossament de dues edificacions contigües, sense deixar, per tant, separació entre elles, havent de projectar-se ambdós edificis amb una mateixa composició arquitectònica. L'adossament es obligatori per aquelles parcel·les contigües a edificacions construïdes d'acord amb aquesta composició.

En els edificis adossats no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien de complir a excepció de la separació del veí. Tanmateix, cadascuna complirà amb els paràmetres de parcel·la mínima de la zona referents a façana de parcel·la i superfície mínima.

6. Les construccions secundàries es podran adossar als llinants entre parcel·les, sempre que el propietari del solar veí expressi per escrit la seva confiança, a la vegada que aquest estarà obligat a adossar la seva construcció secundària a la primera en cas de decidir edificar-lo.

Les construccions secundàries no superaran en cap cas els 3,30 m. d'alçada.

7. Adaptació topogràfica i moviments de terres

En aquells casos en que sigui imprescindible la nivellació del sòl en terraplens, aquests hauran de complir les següents condicions:

- a) Quan estiguin en els lindars de les parcel·les no podran situar-se a més de 1,00 m. per sobre o per sota de la cota natural del llinar
- b) Les parets de contenció de terres no podran superar en la part vista una alçada de 2,00 m.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 343 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge podrà ser aïllat o adossat amb les limitacions del punt 5è de l'article 342
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ CINQUENA.-**SUBZONA*****Ciutat jardí en unihabitatge******Intensitat V (clau 10.1e)***

Art. 344 - Definició**(NB)**

La subzona 10.1e té correspondència amb l'antiga zona 25 del Pla Parcial de Rocamar i la zona ponent de Puigmoltó i ampliació de Les Torres.

Art. 345 - Regulació de l'ordenació
(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 346 - Regulació de l'edificació
(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat de 0,60 m2st / m2s és el producte de l'ocupació màxima per l'alçària edificable, amb limitació pel que fa al nombre de plantes.

En la zona de Puigmoltó - Les Torres, l'edificabilitat serà de 0,60 m2st / m2s. Les golfes poden ser habitables permetent un increment en l'edificabilitat del 0,20 m2st. / m2s.

2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima es fixa en 400 m2.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30 %.

4. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima és de 8,00 m., equivalents a PB + 1 P i golfes no habitables.

En el cas de la zona Puigmoltó - Les Torres, les golfes podran ser habitables

5. Separacions a límits

Les separacions als límits, a línia de façana, de 6,00 m. i a altres límits de 3,00 m.

6. Façana mínima de la parcel·la

La façana mínima de la parcel·la serà de 15,00 m.

7. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar el 10 % de la superfície del solar amb una alçada màxima en cada punt de 4,00 m.

Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint les distàncies als límits de parcel·la i vial.

S'admeten els garatges en mitgeres sense que envaeixin la distància al carrer.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 347 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles:	Oficines i serveis	(2)
	Taller artesanal	(3)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	
Usos complementaris:	Aparcament	(4)
	Espai no edificat	(5)

4. Condicions especials:

- (1) S'admet l'adossament d'edificacions, cada unihabitatge requerirà una aportació mínima de solar igual a la parcel·la mínima.
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2
 S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ SISENA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat VI (clau 10.1f)

Art. 348 - Definició

(NB)

La subzona 10.1f té correspondència amb l'antiga zona G - 3 del Pla Parcial de Mas d'en Serra

Art. 349 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 350 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

Índex d'edificabilitat neta per a la zona de 0,50 m²st / m²s

2. Construccions auxiliars

Com a edificabilitat auxiliar podrà construir-se un 10 % sobre l'índex anterior, amb les restriccions d'ocupació i volum propis de la ciutat jardí, Per a vivendes agrupades el 10 % d'edificació secundària s'ubicarà en el propi edifici.

3. Superfície i façana mínima i profunditat de la parcel·la

Sup. mínima: 800 m²

Façana mínima: 18,00 m

Profunditat mínima: 20,00m.

4. Alçaria reguladora

L' alçada màxima serà de 9,15 m. corresponents a PB + 2P

Aquestes alçades es mesuraran des de la cota de la planta baixa, que serà aquella on el paviment estigui com a màxim a 1,00 m. per sobre o per sota de qualsevol punt de la cota natural del terreny.

5. Separació a límits

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la o amb altres edificis, en els casos d'agrupació de parcel·les, serà com a mínim de 4,00 m. de façana i 3,00 m. als altres límits.

6. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la es del 30 % per l'edifici principal i del 3 % per l'edifici secundari

A efectes d'ocupació, els cossos volants computaran al 100 % amb l'excepció dels ràfecs de la coberta si no sobrepassen el 0,6 m. En cap cas, aquest excés podrà envair les separacions a límits fixades en el punt anterior.

7. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 351 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)
Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge només podrà ser aïllat
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ SETENA-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat VII (clau 10.1g)

Art. 352 - Definició

(NB)

La subzona 10.1g té correspondència amb l'antiga zona 10.01 del sector de Can Lloses / Can Marcer i la zona corresponent al sector de Can Pere de la Plana.

Art. 353 - Subzona

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat VII 0,45 (clau 10.1g)

10.1ga Can Lloses / Can Marcer

10.1gb Can Pere de la Plana

SUBZONA 10.1ga Can Lloses

Art. 354 - Definició

(NB)

La subzona 10.1g té correspondència amb l'antiga zona 10.01 del Pla Parcial de Can Lloses / Can Marcer

Art. 355 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada
2. L'ordenació es regula a partir de l'edificació aïllada a l'interior d'un parcel·la, respectant les distàncies mínimes de 6 metres a vial i 3,00 m. als solars veïns.

Art. 356 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta previst per l'edificació és de 0,45 m2 sostre / m2 de sòl.

2. Alçaria reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m. amidats des de la rasant del terreny a qualsevol punt de l'edifici

El nombre de plantes és de PB + 1 P

S'admet també una planta de soterrani.

En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrada, de manera que l'alçada total de l'edifici, des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.

3. Parcel·la i façana mínimes

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m², la façana mínima al vial d'accés serà de 12 ,00 m.

4. Ocupació

La ocupació màxima de l'edificació principal serà del 50 %, en terrenys en pendent aquest percentatge varia segon el pendent:

Fins a un 30%.....no varia

Del 30 al 50 %.....es redueix - 1 / 3

Del 50 al 100 %.....es redueix 1 / 2

Més del 100 %no es edificable

5. Separació respecte línies d'A.T.

La separació, projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable d'AT més proper serà igual o superior a 5 metres.

6. Edificacions auxiliars

S'admeten construccions auxiliars amb una edificabilitat complementària de 0,1 m² / m² i una alçada màxima de 4,00 m.. Aquestes construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, mantenint les distàncies mínimes a vial i veïns. Si es tracte de garatge es podran admetre adossades a les mitgeres decorant aquestes com a façanes. Quan la faixa de parcel·la immediata al vial estigui a 1,5 metres per damunt d'aquest es permetrà als garatges alinear-se al vial.

7. Edificacions adossades

S'admet l'adossament d'edificacions

Es consideren edificacions adossades, les que es construeixen de forma contigua, sense deixar, per tant, separació entre elles, Haurà de tractar-se d'un únic projecte, amb façanes d'una mateixa composició arquitectònica no necessàriament idèntiques.

En les edificacions adossades, no es podran modificar les condicions d'edificació que aïlladament haurien de complir. Tanmateix cadascuna, acomplirà amb els paràmetres de parcel·la mínima de la zona corresponent.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 357 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge podrà ser aïllat o adossat amb les condicions del punt 7è de l'article 356
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SUBZONA 10.1gb Can Pere de la Plana

Art. 358 - Definició

(NB)

La subzona 10.1gb té correspondència amb l'antiga zona del Pla Parcial del sector Can Pere de la Plana

Art. 359 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació corresponen a edificis aïllats amb baixa densitat d'edificació, voltat de vegetació

Art. 360 - Condicions de l'edificació
(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta previst per l'edificació és de 0,45 m2 sostre / m2 de sòl.

2. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la que s'admet en aquesta subzona és la de 800 m2

3. Ocupació

La ocupació de tota la parcel·la per l'edifici principal no pujarà, com a màxim del 15 % de la superfície. En terrenys en declivi, es varia el percentatge d'ocupació tal com s'indica en el següent quadre:

Fins el 30 % d pendent no varia el percentatge

Del 30 % al 50 % disminueix en 1 / 3

Del 50 % al 100 % disminueix en 1 / 2

Més del 100% de pendent no es permet la construcció

4. Façana mínima

La mínima longitud de façana de les parcel·les d'aquesta zona serà de 20,00 m.

5. Destí de les àrees lliures

Les àrees lliures es consideraran d'una forma permanent a l'ús de l'espai lliure privat i quedaran destinades a esbargiment i repòs dels residents

No podran ser parcel·lades i venudes amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció aixecada

6. Alçaria d'edificació

En cap cas superarà l'alçaria d'11,00 m.. Aquesta alçaria es comptarà a partir del nivell natural del terreny en cada punt de la parcel·la ocupada per l'edifici.

7. Separació als límits

La separació de la edificació als límits serà de 10,00 m a línia de façana i de 5,00 m. a altres límits

L'edifici principal i les construccions auxiliars estaran incloses dins dels percentatges d'ocupació i edificabilitat

Les edificacions auxiliars es separaran 3,00 m. del carrer i 2,00 m. als límits amb els solars veïns. S'admeten els garatges en mitgeres sense que envaeixin la distància al carrer. L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 4,00 m.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 361 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)
Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge podrà ser aïllat o aparellat
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ VUITENA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat VIII (clau 10.1h)

Art. 362 - Definició

(NB)

La subzona 10.1h té correspondència amb l'antiga zona 16 del Pla Parcial del sector Can Macià

Art. 363 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada. S'admeten els edificis adossats exigint-se una unitat de composició.
2. En aquest cas, cadascuna de les unitats de composició complirà amb els paràmetres de façana mínima i superfície mínima de la zona.

Art. 364 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat neta es de 0,36 m²st / m²s

2. Volum edificable

El volum edificable resulta de multiplicar l'ocupació per 6 ,00 m. d'alçada. sense que passi de 3.000 m³ ni superi l'alçària de 8 ,00 m. en qualsevol punt de la parcel·la ocupat per l'edificació.

3. Ocupació

L'edifici principal podrà ocupar com a màxim el 30% de la superfície del solar. El primer pis podrà ocupar, en planta, només el 20% de la planta baixa (6 % de la superfície del solar), Si s'estableixen terrats practicables, es podrà construir una superfície no major del 10% de la superfície total del terrat que no el superi en alçària més de 2,5 m

4. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar un percentatge adicional del 5 % de la superfície del solar i alçària màxima de 4 m. Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint els reculaments. S'admeten els garatges adossats a les mitgeres sempre situats al fons de la parcel·la i no superiors a 25 m².

5. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 380 m2

6. Façana mínima

La façana mínima és de 15,00 m.

7. Distància a límits

La distància al límit de parcel·la s'estableix en un mínim de 5,00 m. a línia de façana i 3,00 m pel que fa als veïns.

8. Tanques

Les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 2,00 m. quan siguin opaques i podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials o mitjançant vegetació. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.

Les tanques a les alineacions oficials de vial o espai públic podran ser de material opac fins a 40 cm. i la resta fins a 2,00 m. de tanca vegetal.

10. Elements arquitectònics

Els elements arquitectònics per a l'habilitació dels patis no podran ocupar més del 50% de llur superfície.

Art. 365 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Unihabitatge	(1)
Usos compatibles:	Oficines i serveis	(2)
	Taller artesanal	(3)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	
Usos complementaris:	Aparcament	(4)
	Espai no edificat	(5)

4. Condicions especials:

- (1) L'unihabitatge és aïllat. S'admet l'adossament amb les limitacions del punt 2n. de l'article 363 d'aquestes Normes.
- (2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.
- (3) Activitats exclusivament artesanals
- (4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari
La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
 - 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.
- (5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

SECCIÓ NOVENA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge

Intensitat IX (clau 10.1i)

Art. 366 - Definició

(NB)

La subzona 10.1i té correspondència amb l'antiga zona 10.3 del Pla Especial dels Garrofers
S'aplica per extensió a d'altres zones que convé preservar de major aprofitament.

Art. 367 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 368 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat serà de 0,20 m² st. m² s.

2. Volum edificatori

El volum edificable resulta de multiplicar l'ocupació per 8 m. amb un màxim de 8.000 m³ d'edificació principal.

3. Ocupació

L'edifici principal podrà ocupar com a màxim el 10 % de la superfície del solar

4. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar el 5% de la superfície del solar i l'alçària màxima de 4,00 m. Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint les distàncies de 3,00 m. a la línia oficial del carrer i 2,00 m. als altres límits.

S'admeten els garatges adossats a les mitgeres respectant la distància de 3,00 m. a la línia oficial del carrer

5. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 2.000 m². Això no obstant quan es tracti d'unitats de zona en àmbits consolidats que no compleixin la superfície mínima, es mantindran els aprofitaments considerant les parcel·les com a indivisibles.

6. Façana mínima

La façana mínima es fixa en 12 m.

7. Distàncies als límits

Les distàncies als límits de la parcel·la en el sector els Garrofers, són els següents; distància mínima al carrer principal 15,00 m. i 8,00 m. a d'altres límits; en la resta de sectors, 9,00 m a línia de façana i 5,00 m. als veïns.

8. Alçaria reguladora

En cap circumstància l'alçada superarà 9,00 m. per a l'edifici principal i 4,00 m. els auxiliars

9. Tanques

Les tanques en les partions de veïns tindran una alçada màxima de 2,00 m. quan siguin opaques i podran aixecar-se fins a 2,50 m. amb reixats, tela metàl·lica, elements calats de fusta o d'altres materials o mitjançant vegetació. L'amidament s'efectuarà des de la cota natural del terreny, en cada punt al llarg de la partió.

En el sector Els Garrofers, les tanques a les alineacions oficials de vial o espai públic tindran un sòcol com a màxim de 0,40 m. de material opac i la resta fins a 1,60 m. de vegetació o gelosia.

10. Materials del sòcol

En la resta de sectors tindran com a màxim un sòcol de 1,60 m. de material massís. Podran aixecar-se fins a 2,00 m amb materials transparents.

11. Elements arquitectònics

Els elements arquitectònics per a condicionament del pati no podran ocupar més del 20% de la seva superfície

Art. 369 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Oficines i serveis (2)

Taller artesanal (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (4)

Espai no edificat (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge aïllat

(2) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

(3) Activitats exclusivament artesanals

(4) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2

- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

(5) En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurarà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat.

CAPÍTOL CATORZÈ-

ZONA DE CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE - PLURIHABITATGE (clau 10.2)

Art. 370 - Definició

(NB)

Comprèn aquelles zones de ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Art. 371 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	1,10	(clau 10.2a) Mas d'en Serra
Subzona 2	Intensitat II	1,05	(clau 10.2b) 10.2ba Ciutat jardí densitat alta 10.2bb Mas d'en Serra
Subzona 3	Intensitat III	0,90	(clau 10.2c) 10.2ca Vallpineda: residencial i terciari 10.2cb Vallpineda: residencial
Subzona 4	Intensitat IV	0,80	(clau 10.2d) Els Colls
Subzona 5	Intensitat V	0,80	(clau 10.2e)
Subzona 6	Intensitat VI	0,60	(clau 10.2f) ED Mas Alba

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat I (clau 10.2a)

Art. 372 - Definició

(NB)

La subzona 10.2a té correspondència amb l'antiga zona G - 4 del Sector residencial de Mas d'en Serra

Art. 373 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 374 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a la zona es de 1,10 m²st / m²s

Com a edificabilitat auxiliar podrà construir-se un 10 % sobre l'índex anterior, amb les restriccions d'ocupació i volum propis de la ciutat jardí, Per habitatges agrupats el 10 % d'edificació secundària s'ubicarà en el propi edifici.

2. Superfície i façana mínima i profunditat de la parcel·la

Sup. mínima: 200 m²
Façana mínima: 7 m
Profunditat mínima: -

3. Alçària reguladora

L' alçada màxima serà de 11,50 m. corresponent a PB + 3P

Aquestes alçades es mesuraran des de la cota de la planta baixa, que serà aquella on el paviment estigui com a màxim a 1 m. per sobre o per sota de qualsevol punt de la cota natural del terreny.

En aquesta zona, podrà construir-se, a més i sense alterar aquesta alçada, una planta de soterrani per a ubicar-hi els garatges. Aquesta planta no computarà a efectes de l'edificabilitat.

4. Separació a límits

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la o amb altres edificis, en els casos d'agrupació de parcel·les, serà com a mínim de 6,00 m. respecte a la façana i 4,00 m. als altres límits.

5. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la es del 45 % per l'edifici principal.

A efectes d'ocupació, els cossos volants computaran al 100 % amb l'excepció dels ràfecs de la coberta si no sobrepassen el 0,6 m. En cap cas, però aquests excés podrà envair les separacions del punt anterior.

6. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 375 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos
en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)
Plurihabitatge (1)

Usos compatibles: Cap

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (2)

4. Condicions especials:

(1) L'illa formada pels carrers Aneto, Puig Padrós, Pica d'Estats i Avgda. Mas d'en Serra, l'ordenació de l'edificació s'estableix en l'Estudi de Detall aprovat en data 22.04.1994

L'illa formada pels carrers Aneto, Miquel Serret, Pica d'Estats i Puig Padrós, l'ordenació es d'unihabitatge arreglerat mantenint-se l'ordenació i l'edificabilitat a l'actualment existent.

(2) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat II (clau 10.2b)

Art. 376 - Definició

(NB)

La subzona 10.2b té correspondència amb l'antiga zona 10.2 del Pla Parcial del Casc Urbà i la zona G - 1 corresponent al sector de Mas d'en Serra.

Art. 377 - Subzones

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat II 1,00 (clau 10.2b)

10.2ba Ciutat jardí densitat alta

10.2bb Mas d'en Serra

SUBZONA 10.2ba

Art. 378 - Definició

(NB)

La subzona 10.2ba té correspondència amb l'antiga zona 10.2 de la ciutat jardí intensiva del Pla Parcial del Casc de Ribes.

Art. 379 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

S'admeten els edificis adossats exigint-se una unitat de composició

Art. 380 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a la zona es de 1,05 m²st / m²s

2. Volum edificable

El volum edificable resulta de multiplicar l'ocupació màxima de la superfície del solar per l'alçada reguladora màxima de 8 m. amb un màxim de 4.000 m³ d'edificació principal. En cap cas l'alçada a qualsevol punt per l'edifici principal pujarà l'altura d'11,00 m. i 4 ,00 m. per les edificacions auxiliars.

3. Ocupació

L'edifici principal podrà ocupar com a màxim el 40 % de la superfície del solar

4. Edificis auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar el 10% de la superfície del solar i l'alçària màxima de 4 ,00 m. Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint les distàncies als límits de parcel·la. S'admeten els garatges en mitgeres sense que envaeixin la distància al carrer.

5. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima es fixa amb caràcter general en 200 m²

6. Façana mínima

La façana mínima es fixa en 12,00 m.

7. Distància a límits

Les distàncies als límits de la parcel·la s'estableixen en un mínim de 3 m. a la línia de façana i de 2 m. als veïns.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

9. Elements arquitectònics

Per tal d'habilitar el pati no podran ocupar més del 50% de la seva superfície

Art. 381 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos

en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Plurihabitatge (2)

Usos compatibles: Oficines i serveis (3)

Taller artesanal (4)

Restauració (5)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (6)

4. Condicions especials:

(1) Es podran construir unihabitatges aïllats, unihabitatges aparellats i unihabitatges arreglerats.

(2) Es podran construir blocs de plurihabitatge aïllats

(3) Restringit a l'activitat professional en despatx

(4) Restringit al petit artesà

(5) Queda limitada a l'activitat de restauració actualment existent (El rebost de l'avia) que podrà mantenir-se amb la seva activitat

(6) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en el soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

SUBZONA 10.2bb Mas d'en Serra

Art. 382 - Definició

(NB)

La subzona 10.2bb té correspondència amb l'antiga zona G - 1 del sector de Mas d'en Serra

Art. 383 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 384 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per a la zona es de 1,0 m2st / m2s

2. Edificació auxiliar

Com a edificabilitat auxiliar podrà construir-se un 10 % sobre l'índex anterior, amb les restriccions d'ocupació i volum propis de la ciutat jardí, Per a vivendes agrupades el 10 % d'edificació secundària s'ubicarà en el propi edifici.

3. Superfície i façana mínima i profunditat de la parcel·la

Sup. mínima: 400 m²

Façana mínima: 12 m

Profunditat mínima: -

4. Alçaria reguladora

L' alçada màxima serà de 9,15 m. corresponent a PB + 2P

Aquestes alçades es mesuraran des de la cota de la planta baixa, que serà aquella on el paviment estigui com a màxim a 1,00 m. per sobre o per sota de qualsevol punt de la cota natural del terreny.

5. Separació a límits

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la o amb altres edificis, en els casos d'agrupació de parcel·les, serà com a mínim de 3,00 m. respecte a la façana i 2,00 m. als altres límits.

6. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la es del 40 % per l'edifici principal i del 4 % per l'edifici secundari.

A efectes d'ocupació, els cossos volants computaran al 100 % amb l'excepció dels ràfecs de la coberta si no sobrepassen el 0,6 m. En cap cas, però aquests excés podrà envair les separacions del punt anterior.

7. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 385 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos

en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants: Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Usos compatibles: Cap

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (2)

4. Condicions especials:

- (1) Es podran construir unihabitatges aïllats, unihabitatges aparellats i unihabitatges arreglats.
- (2) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ TERCERA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat III (clau 10.2c)

Art. 386 - Definició

(NB)

La subzona 10.2c té correspondència amb l'antiga zona 19.1 i 21.1 residencial i terciari del PEIRI de Vallpineda i la zona 19.5 corresponent a la zona residencial del mateix PEIRI de Vallpineda

Art. 387 - Subzones

(NB)

Aquesta subzona de ciutat jardí en unihabitatge té dues altres subzones més:

Intensitat III 0,9 (clau 10.2c)

10.2ca Vallpineda residencial i terciari

10.2cb Vallpineda residencial

SUBZONA 10.2ca Vallpineda residencial - terciari

Art. 388 - Definició

(NB)

La subzona 10.2ca té correspondència amb l'antiga zona 19.1 i 21.1 del PEIRI de Vallpineda

Art. 389 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a interior de parcel·la.

Art. 390 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta es fixa en 0,9 m²st / m²s

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30%.

3. Alçaria reguladora

L'alçària reguladora màxima és d'11,00 m., equivalents a PB + 2 P. Això no obstant, si la rasant del carrer d'accés és superior a la del solar, s'admet una planta semisoterrada.

4. Superfície de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m² i la façana mínima de 12,00 m.

5. Les separacions als límits

Les separacions als límits respecte al vial serà de 5,00 m. i respecte a veïns de 3,00 m.

6. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 391 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos

en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Plurihabitatge (2)

Usos compatibles: Comerç petit (3)

Sanitari (3)

Oficines i serveis (3)

Indústria artesanal (3)

Esportiu	(4)
Lleure	(4)
Restauració	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Unihabitatge aïllat, unihabitatge aparellat i unihabitatge arreglerat.

El conjunt d'unihabitatges arreglerats serà com a màxim de 8 unitats i respectà els paràmetres edificatoris de la zona.

Haurà de disposar d'accés rodat des de la via pública i s'haurà d'ordenar amb el seu front de major longitud respecte de l'alineació oficial del carrer

- (2) S'admet el plurihabitatge en bloc aïllat

- (3) S'admet aquest ús compatible en planta baixa.

A l'illa formada per l'Avgda. de la Santíssima Trinitat, passeig de Santa Agueda, Avgda. Santa Isabel i passeig de Ntra. Senyora dels Àngels en els edificis de blocs de Plurihabitatge serà obligatori que en la planta baixa es destini a ús comercial.

L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

- (4) S'admet aquest ús compatible en l'espai interior de parcel·la.

L'ús de lleure s'entén com a verd privat

- (5) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o en el soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

SUBZONA 10.2cb Vallpineda residencial

Art. 392 - Definició

(NB)

La subzona 10.2cb té correspondència amb l'antiga zona 19.5 del PEIRI de Vallpineda

Art. 393 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 394 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,9 m² st / m² s.

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30%.

3. Alçaria reguladora

L'alçaria reguladora màxima és de 11 ,00 m., equivalent a PB + 2 P. Ara bé, si la rasant del carrer d'accés és superior a la del solar, s'admet una planta semisoterrada

4. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m² i la façana mínima de 12,00 m.

5. Separació a límits

Les separacions als límits respecte al vial serà de 5,00 m. i respecte a veïns de 3,00 m.

6. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

Art. 395 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)

Plurihabitatge (2)

Usos compatibles: Oficines i serveis (3)

Taller artesanal (4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

(1) Unihabitatge aïllat, unihabitatge aparellat i unihabitatge arreglerat

(2) Plurihabitatge en bloc aïllat

(3) Únicament s'admeten despatxos professionals que comprenen les activitats administratives, burocràtiques i de gestió privada.

(4) Activitats exclusivament artesanals

(5) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2

- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

En el espai no edificat d'aquesta zona s'assegurà que un 50 % sigui verd privat amb arbrat..

SECCIÓ QUARTA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat IV (clau 10.2d)

Art. 396 - Definició

(NB)

La subzona 10.2d derivada del conveni de Els Colls ratificat pel Ple el 21.06.00

Art. 397 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 398 - Condicions de l'edificació

(NB)

L'edificabilitat neta es fixa en 0,80 m² st / m² s.

Art. 399 - Condicions d'ús

(NB)

Els establerts en el Conveni ratificat pel Ple en data 21.06.00

SECCIÓ CINQUENA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat V (clau 10.2e)

Art. 400 - Definició

(NB)

La subzona 10.2e té correspondència amb l'antiga zona 10.1 ciutat jardí semi intensiva del Pla Parcial de Ribes.

Art. 401 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 402 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,80 m² st / m² s.

2. Volum edificable

El volum edificable resulta de multiplicar l'ocupació màxima de la superfície del solar per l'alçària reguladora màxima de 8m., amb un màxim de 4.000 m³ d'edificació principal. En cap cas l'alçària a qualsevol punt per l'edifici principal pujarà més enllà de '11 m. i de 4 m. per a les edificacions auxiliars.

3. Ocupació

L'edifici principal podrà ocupar com a màxim el 30% de la superfície del solar.

4. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars podran ocupar el 10% de la superfície del solar i l'alçària màxima de 4,00 m. Es podran construir aïllades o adossades a l'edifici principal mantenint les distàncies als límits de parcel·la. S'admeten els garatges en mitgeres sense que envaeixin la distància al carrer.

5. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima es fixa amb caràcter general en 200 m²

6. Façana mínima

La façana mínima es fixa en 12,00 m.

7. Distàncies a límits

Les distàncies als límits de la parcel·la s'estableixen en un mínim de 3,00 m. a la línia de façana i de 2,00 m. als veïns.

8. Tanques

Es regularan pel que estableix l'article 117.2 d'aquestes Normes.

9. Elements arquitectònics

Els elements arquitectònics per a habilitació del pati no podran ocupar més del 50% de la seva superfície

Art. 403 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos

en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge (1)
 Plurihabitatge (2)

Usos compatibles: Oficines i serveis (3)
 Taller artesanal (4)
 Restauració (5)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (6)

4. Condicions especials:

- (1) Es podran construir unihabitatges aïllats, unihabitatges aparellats i unihabitatges arreglerats
- (2) El Plurihabitatge en blocs aïllats queda limitat als autoritzats amb anterioritat a la data de la segona aprovació inicial del Pla General el 26.07.00
- (3) Restringit a l'activitat professional en despatx
- (4) Restringit a activitats de petit artesà
- (5) Queda limitat l'ús de restauració a l'actualment existent (La clau) que podrà mantenir la seva activitat
- (6) L'ús d'aparcament al servei de l'edifici en planta baixa o e soterrani es considera complementari

La construcció d'una nova edificació comportarà l'obligació d'incloure dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, les places d'aparcament amb els estàndards de places mínimes establert en aquestes Normes:

- 1 plaça per cada habitatge de superfície útil igual o menor a 130 m2
- 2 places per cada habitatge de superfície útil superior a 130 m2

S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

SECCIÓ SISENA.-

SUBZONA

Ciutat jardí en unihabitatge - plurihabitatge

Intensitat VI (clau 10.2f)

Art. 404 - Definició

(NB)

La subzona 10.2f té correspondència amb l'antiga zona a desenvolupar per Estudi de Detall en el Sector de Mas Alba

Art. 405 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 406 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,6 m² st / m² s.

2. Ocupació

La ocupació màxima del total d'edificació serà del 30 % de la superfície del solar.

3. Densitat

La densitat màxima d'habitatges serà de 40 habitatges per Hectàrea.

Art. 407 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos

en principi: Usos urbans

2. Condicions dels usos generals:

Usos dominants Residencials

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge

Usos compatibles: Comerç petit (1)
Oficines i serveis
Indústria artesanal (2)
Lleure (3)
Esportiu (4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

(1) L'ús comercial es desenvoluparà en la planta baixa

(2) Aquest ús es considerarà restringit als tallers d'artesans, d'explotació exclusivament familiar i adscrita a edificacions per unihabitatge.

(3) En tot l'àmbit es permeten els jardins i miniàrees enjardinades privades amb manteniment obligat per els veïns. Als solars vacants s'els podrà assignar un ús temporal de miniàrees enjardinades.

(4) Al servei de l'edificació

(5) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL QUINZÈ.-

ZONA OBJECTE DE PROTECCIÓ (clau 11.1)

Art. 408 - Definició

(NB)

Es tracta d'edificis que per les seves especials característiques requereixen de la seva especial protecció.

Art. 409 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Edificis protegits en el catàleg	(clau 11.1a)
Subzona 2	Altres edificis a protegir	(clau 11.1b)

Art. 410 - Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

(NB)

S'elaborarà un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic municipal en el qual s'inclourà el llistat de les zones qualificades com a subzona d'edificis protegits en el catàleg (clau 11.1a) i aquells susceptibles de possible protecció inclosos en la qualificació d'altres edificis a protegir (clau 11.1b)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Edificis protegits en el Catàleg (clau 11.1a)

Art. 411 - Definició

(NB)

1. Comprèn els edificis inclosos en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic i altres de nous que el Pla General incorpora en l'article següent .
2. Els elements del catàleg que en aquest llistat apareixen amb una clau S.N.U. es troben en el sòl no urbanitzable o amb la clau S.U.P. es troben en sòl urbanitzable, i per tant no estaran qualificats com a zona 11.1a del sòl urbà.
3. Es consideren objecte de protecció els edificis pròpiament dits i els terrenys vinculats a ells com a jardins o espais lliures privats.

Art. 412 - Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic

(NB)

EDIFICIS I MASIES:

1c.	CA L'ARTIGUES DEL PALAU	(*)
2c.	CAN CLIMENT	S.N.U. (*)
3c.	CAN COLL	S.U.P. (*)
4c.	CAN JOVE	S.U.P. (*)
5c.	LA SERRA	S.N.U. (*)
6c.	CAN MARTÍ DEL MAS ROIG	S.N.U. (*)
7c.	CAN MIRET DE LES PARELLADES	(*)
8c.	CAN MIRET DE LES TORRES	S.N.U. (*)
9c.	CAN PARÈS	S.N.U. (*)
10c.	CAN PAU ARTIGUES	(*)
11c.	XORIGUERA	S.N.U. (*)
12c.	CASTELL DE RIBES	(*)
13c.	ERMITA DE SANT PAU	S.N.U. (*)
14c.	ESGLÉSIA VELLA	(*)
15c.	EL REDÓS DE SANT JOSEP I SANT PERE	(*)
16c.	APARTAMENTS EL CASTELL	(*)
17c.	TORRE DEL VEGUER	S.N.U. (*)
18c.	CAN PUIG	(*)
19c.	LA CASA ROJA	S.N.U. (*)

20c.	LA GRANJA	(*)
21c.	SOLERS I EL SEU PASSEIG	(*)
22c.	CASA DEL TERME	(*)
23c.	RECTORIA VELLA	(*)
24c.	CAN DURAN	(*)
25c.	ESCOLA VELLA DEL CARRER DEL PI	(*)
26c.	XALET DEL PALOU	(*)
27c.	CAN MONTANER DEL PALOU	(*)
28c.	LA GRANJA DEL CARME	(*)
29c.	CAN PERET COLL	S.U.P. (*)
30c.	CAN MESTRE DELS CLAPERS	S.U.P. (*)
31c.	CAN CUADRAS DE LA TIMBA	(*)
32c.	ELS VINYALS	S.N.U. (*)
33c.	EL RACÓ	S.N.U. (*)
34c.	ELS SUMIDORS	S.N.U. (*)
35c.	LA TORRETA	S.N.U. (*)
36c.	MAS D'EN GIRALT	S.N.U. (*)
37c.	CORRAL D'EN MASSÓ	S.N.U. (*)
38c.	CAN L'ALMIRALL DE LA FONT	S.N.U. (*)
39c.	MAS BERENGUERA	S.U.P. (*)
40c.	CAN PERE DE LA PLANA	S.N.U. (*)
41c.	CAN MARCER DE LA PENYA	S.U.P. (*)
42c.	MAS DE LES CATALUNYES	S.N.U. (*)
43c.	MAS PARÈS DE DALT	S.U.P. (*)

44c.	CAN MASALLERES	S.N.U. (*)
45c.	MONTGRÒS	S.N.U. (*)
46c.	CAN RAMON	S.N.U. (*)
47c.	LA MASIETA	S.N.U. (*)
48c.	CAN RAMONET	S.N.U. (*)
49c.	CAN ZIDRO	S.N.U. (*)
50c.	LA COMA (CAN BARBA)	S.N.U. (*)
51c.	CAN TOMEU	S.N.U. (*)
52c.	CORRAL DE CAPDET	S.N.U. (*)
53c.	CAN PARICI	S.N.U. (*)
54c.	CAN VIDAL DE LA SERRA	S.N.U. (*)

55c.	CAN FEINA	S.U.P.	(*)
56c.	LA FASSINA	S.N.U.	(*)
57c.	EL MUR	S.N.U.	(*)
58c.	CAN FONTANALS	S.U.P.	(*)
59c.	MAS DE LES FARIGOLES	S.N.U.	(*)
60c.	CAN MACIÀ		(*)
61c.	CAN BERTRAN	S.N.U.	(*)
62c.	CA L'ESCOLÀ	S.N.U.	(*)
63c.	MASIA DE LA CARRETERA	S.N.U.	(*)
64c.	LES CASETES	S.N.U.	(*)
65c.	CORRAL D'EN PUJOL	S.N.U.	(*)
66c.	CAN MIRONET DEL BOSC	S.N.U.	(*)
67c.	ELS COCONS	S.N.U.	(*)
68c.	LA MATA	S.N.U.	(*)
69c.	CLOT DELS FRARES	S.U.P.	(*)
70c.	MAS D'EN BOSC	S.N.U.	(*)
71c.	CAN BARÓ DE LA CABRETA	S.N.U.	(*)
72c.	CAN BRUGUERA	S.N.U.	(*)
73c.	MAS D'EN SERRA		(*)
74c.	ELS COLLS-CASA DEL MAR	S.U.P.	(*)
75c.	CAN PUÇA		
76c.	CAN RAMON MIRET		
77c.	CAN CUADRAS DEL PALOU		
78c.	CAN GELÓ		
79c.	CAN JOANET D'EN ZIDRO		
80c.	CAN CARBONELL DE LES PARELLADES		
81c.	LA CASA GRAN		
82c.	CAN TABACO XIC		
83c.	SANT PAU XIC		
84c.	MASET D'EN LLEÓ	S.N.U.	
85c.	MAS DE MOSSÉN ALBA	S.N.U.	
86c.	CAN QUIMA - CAN CARNISSER NOU		
87c.	CAN TORRENTS		
88c.	CAN GIRALT DEL PALOU	S.U.P.	
89c.	CAN DOCTOR CUADRAS		
90c.	ESGLÉSIA DE SANT PERE		
91c.	RECTORIA		
92c.	MASET D'EN CUADRAS	S.N.U.	
93c.	TORRE DE VILANOVETA		

94c.	CASA DE LA VILA	
95c.	PLAÇA MARCER, 5	
96c.	CAN PUNXES	
97c	CLOT D'EN SIDÓS	S.U.P.
98c	MAS DEL COLL D'ENTREFORT	S.N.U.

BARRIS:

1a.	LES PARELLADES
2a.	LES TORRES
3a.	RIBES I EL PALOU
4a.	EL PALOU ALT
5a.	PUIGMOLTÓ
6a.	SOTA-RIBES
7a.	VILANOVETA
8a.	EL CARÇ

CONJUNTS:

1b.	CARRER DEL CALVARI
2b.	CARRER DELS POUS
3b.	PLAÇA DE LA VILA

FAÇANES:

1d.	CA LA BRÍGIDA	(*)
2d.	CAN MESTRE XIC	(*)
3d.	CAN PAU ROIG	(*)
4d.	PLAÇA DE LA FONT, 6	
5d.	CAN SIMÓN	(*)
6d.	C/ MAJOR, 9	
7d.	C/ MAJOR, 10	

8d.	C/ MAJOR, 11
9d.	C/ MAJOR, 13
10d.	C/ MAJOR, 18
11d.	C/ DEL PI, 22
12d.	C/ DEL PI, 24
13d.	C/ DEL PI, 25
14d.	C/ DEL PI, 27
15d.	C/ DEL PI, 36
16d.	C/ DEL PI, 38
17d.	C/ DEL PI, 40
18d.	C/ DEL PI, 42
19d.	C/ NOU, 3
20d.	PLAÇA MARCER, 10
21d.	PLAÇA MARCER, 11
22d.	PLAÇA MARCER, 12
23d.	PLAÇA MARCER, 13
24d.	C/ AJUNTAMENT, 6
25d.	PLAÇA DE LA FONT, 3
26d.	C/ DOCTOR PUIG, 5
27d.	PLAÇA MARCER, 6

ALTRES ELEMENTS ARQUITECTÒNICS:

1e.	PONT DE CAN COLL	(*)
2e.	FONT DE LA FARMÀCIA	(*)
3e.	AUTÒDROM ROCAMAR	(*)
4e.	BOSC I JARDÍ DE SOLERS	
5e.	CREU DE TERME	
6e.	CREU DEL CAMÍ DE ST. PAU	
7e.	PONT DE LA PALANCA	

1. Tots els edificis inclosos en el Catàleg del Pla General d'Ordenació Urbana de 1982 , marcats en el present article amb un asterisc (*) tenen la consideració de Bé Cultural d'Interès Local d'acord al que estableix la disposició addicional 1.1 de la Llei 9 / 93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.
2. Els Bens Culturals d'Interès Nacional de Sant Pere de Ribes, d'acord al que estableix la disposició 1.2 de la Llei 9 / 93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, són els que segueixen:
 - El Castell de Ribes o de Belloc (R - I51 - 5664)

- La Torre del Veguer (R - I51 - 5665)
- La Torre de defensa de la Serra (R - I51 - 5666)
- La Torre de Can Bruguera (R - I51 - 5667)
- La Torre del Clot dels Frares (R - I51 - 5668)

3. Als efectes d'aquest Pla General, la legislació vigent sobre patrimoni és la Llei 9 / 93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

Art. 413 - Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic
(NB)

El Catàleg relacionat en forma de llistat en l'article anterior substitueix al de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic de Sant Pere de Ribes, les quals , no obstant, mantenen la seva vigència en tots aquells aspectes normatius que no siguin expressament modificats.

Art. 414 - Edificabilitat i usos
(NB)

1. La edificabilitat d'aquests edificis es limita a l'actualment existent.
2. En aquest sentit, es mantindran l'ús pel qual varen ser concebuts aquests edificis protegits.
3. Per efectuar un canvi d'ús en un edifici inclòs en aquesta qualificació, caldrà elaborar un Pla Especial
4. Condicions dels usos específics a l'edifici de Can Miret de les Parellades (7c.):

Usos principals: Hoteler
 Assistencial

Usos compatibles: Unihabitatge

L'edificabilitat pels usos principals i compatibles queda limitada a l'actualment existent.

Per tal de dur a terme qualsevol d'aquests usos principals, s'hauran de crear les places d'aparcament necessàries, tal i com s'estableix com a estàndard en la present Normativa.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Altres edificis a protegir (clau 11.1b)

Art. 415 - Definició

(NB)

Comprèn altres edificis no inclosos en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic enumerats en el llistat de la Secció anterior de la present Normativa.

Art. 416 - Regulació de la protecció

(NB)

Serà d'aplicació el nivell de protecció " c " de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic de Sant Pere de Ribes

Art. 417 - Edificabilitat i usos

(NB)

1. La edificabilitat d'aquests edificis es limita a l'actualment existent.
2. En aquest sentit, es mantindran l'ús pel qual varen ser concebuts aquests edificis protegits.
3. Per efectuar un canvi d'ús en un edifici inclòs en aquesta qualificació, caldrà elaborar un Pla Especial
4. Es consideren objecte de protecció els edificis pròpiament dits i els terrenys vinculats a ells com a jardins o espais lliures privats.
5. Condicions dels usos específics a l'edifici de Can Doctor Cuadras (89c):

Usos principals:	Hoteler
	Assistencial

Usos compatibles: Unihabitatge

L'edificabilitat pels usos principals i compatibles queda limitada a l'actualment existent.

Per tal de dur a terme qualsevol d'aquests usos principals, s'hauran de crear les places d'aparcament necessàries, tal i com s'estableix com a estàndard en la present Normativa.

CAPÍTOL SETZÈ.-

ZONA DE VERD PRIVAT PROTEGIT (clau 11.2)

Art. 418 - Definició

(NB)

Comprèn els jardins que envolten Solers, excepte la zona habilitada com a espectacle d'estiu que es qualifica amb el resta de l'edifici i part del jardí de Can Punxes

Art. 419 - Condicions d'edificació

(NB)

En aquesta zona estan prohibides totes les actuacions que puguin malmetre la vegetació i l'arbrat existent. S'autoritza, però, la construcció d'aquells elements d'infraestructura tècnica que necessàriament hagin de ser instal·lats a l'exterior, amb les mesures necessàries per a compensar possibles efectes negatius.

Art. 420 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Paisatgístic

3. Condicions dels usos específics:

Ús principal: Paisatgístic

Usos compatibles: Espai no edificat
Lleure (1)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Cap

4. Condicions especials:

(1) L'ús de lleure correspon al propi d'una zona verda privada

CAPÍTOL DISSETÈ.-

ZONA Terciària - Comercial (clau 12.1)

Art. 421 - Definició

(NB)

Comprèn la zona per a usos terciaris i comercials de Sant Pere de Ribes

Art. 422 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	1,6	(clau 12.1a)
Subzona 2	Intensitat II	1,5	(clau 12.1b)
Subzona 3	Intensitat III	0,4	(clau 12.1c)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Zona terciària - comercial

Intensitat I (clau 12.1a)

Art. 423 - Definició

(NB)

Comprèn la zona comercial al nucli de Ribes

Art. 424 - Regulació de l'ordenació
(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada

Art. 425- Condicions de l'edificació
(NB)

1. L'edificabilitat neta es fixa en 1,6 m² st / m² s.
2. Ocupació del 80 %
3. Alçada de PB + 1 P

Art. 426 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Usos dominants: Comercial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Comerç petit
Comerç mitjà

Usos compatibles: Oficines i serveis (1)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

4. Condicions especials:

- (1) S'admet l'ús d'oficines vinculades únicament a l'ús principal de comerç
- (2) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Zona terciària - comercial

Intensitat II (clau 12.1b)

Art. 427 - Definició

(NB)

Comprèn la zona de Mas d'en Serra

Art. 428 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 429 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. L'edificabilitat neta es fixa en 1,00 m² st / m² s.

2. Alçada de 5.00 mts

3. Ocupació del 100 %
4. Es podrà comptar amb la planta soterrani per aparcament i magatzem

Art. 430 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Usos dominants: Terciari
Comercial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Oficines i serveis
Comerç petit
Comerç mitjà

Usos compatibles: Restauració

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (1)

4. Condicions especials:

(1) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ TERCERA.-

SUBZONA

Zona terciària - comercial

Intensitat III (clau 12.1c)

Art. 431 - Definició

(NB)

Comprèn la zona del restaurant i altres zones del sector de “ Can Lloses “ que manté les característiques actuals

Art. 432 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a l'interior d'una parcel·la respectant les distàncies mínimes de 6,00 m. a vial i 3,00 m. als solars veïns.

Art. 433 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. L'edificabilitat neta es fixa en 0,4 m² st / m² s.
 2. El sostre màxim edificable per parcel·la serà de 1.500 m²
 3. L'alçària reguladora màxima serà de 7,00 m. amidats des de la rasant del terreny a qualsevol punt de l'edifici.
El nombre de plantes és de PB + 1P , admetent-se també una planta de soterrani. En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrada, de manera que l'alçària total de l'edifici, des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.
 4. La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m², la façana mínima al vial d'accés serà de 12,00 m.
 5. La ocupació màxima de l'edificació principal serà del 50 %. En terrenys en pendent aquest percentatge varia segons el pendent:
-

Fins a un 30 %	no varia
Del 30 al 50 %	es redueix 1 / 3
Del 50 al 100 %	es redueix 1 / 2
Més del 100 %	no és edificable

6. La separació, projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable d'A.T. més proper serà igual o superior a 5 m.
7. S'admeten construccions auxiliars amb una edificabilitat complementària de 0,1 m² / m² i una alçària màxima de 4 m.
8. S'admet l'adossament d'edificacions, sempre que es compleixin els requisits establerts a l'article 122- 2 d'aquestes Normes .

Art. 434 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Terciari
Comercial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Restauració (1)

Comerç petit
Comerç mitjà (2)

Usos compatibles: Oficines i serveis

Taller artesanal	(3)
Lleure	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) A l'àmbit de la masia de Can Lloses l'únic ús admès és el de restauració.
- (2) L'ús comercial mitjà s'admet només fins a 1500 m2 segons es desprèn de l'acord que sobre el Pla Parcial del sector Can Lloses - Can Marcer va emetre en data 30.04.97 la Generalitat de Catalunya
- (3) S'admet sempre que siguin petits tallers vinculats a l'ús comercial
- (4) Es permeten els parcs, jardins i mini- àrees enjardinades en tot l'àmbit amb manteniment obligat. Als solars vacants s'els podrà assignar un ús temporal de mini - àrees enjardinades.
- (5) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

El projecte de la zona comercial haurà de solucionar els possibles problemes d'aparcament

CAPÍTOL DIVUITÈ-

ZONA TERCIÀRIA - TURÍSTICA (clau 12.2)

Art. 435 - Definició

(NB)

Comprèn aquella zona destinada als serveis terciaris i turístics de Solers, Vilanoveta i l'existent en el nucli de Sant Pere de Ribes

Art. 436 - Subzones

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	Intensitat I	1,5	(clau 12.2a)
Subzona 2	Intensitat II	1,5	(clau 12.2b)
Subzona 3	Intensitat III	0,1	(clau 12.2c)

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA

Zona terciària - turística

Intensitat I (clau 12.2a)

Art. 437 - Definició

(NB)

Comprèn la zona de Solers, Vilanoveta i l'existent en el nucli de Ribes

Art. 438 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el volumetria específica

Art. 439 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 1,5 m² st / m² s.

L'edificabilitat global a Solers serà de 15.179 m² st. dels quals 8.388 m² st. corresponen a l'edifici actual i la resta, és a dir, 6.791 m² st. corresponen a una possible ampliació de l'edifici que haurà de definir-se en el Pla Especial (PE - 3), ocupant part de la zona que ara ve definida en els plànols d'ordenació com a zona de verd privat protegit (clau 11.2)

2. Ocupació

____Serà del 80 % pel cas de Vilanoveta i la zona existent en el nucli de Ribes (Reina Maria)

Serà la existent pel cas de Solers més l'ampliació que el concretarà en el Pla Especial

3. Alçada reguladora

Es limita a 7,50 m. en PB + 1 P en el cas de Vilanoveta i en el nucli de Ribes a 10,50 m. corresponent a PB + 2P

En el cas de Solers es mantindrà l'alçada actualment existent tant per l'edifici que es manté com per la possible ampliació.

Art. 440 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Hoteler

Usos compatibles: Oficines i serveis (1)

Restauració

Unihabitatge (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (3)

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten aquests usos sempre que estiguin vinculats a l'activitat principal
- (2) En la part confrontant al carrer històric de Vilanoveta, es podrà destinar aquesta franja per a habitatge amb les mateixes condicions d'ordenació i edificació que aquest Pla determina per la zona 7.1
- (3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ SEGONA.-

SUBZONA

Zona terciària - turística

Intensitat II (clau 12.2b)

Art. 441 - Definició

(NB)

Comprèn la zona de la masia de “ Can Lloses “

Art. 442 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

L'edifici actual és sotmès als règim de protecció que s'assenyala en aquestes Normes del Pla General

La possible ampliació resultant d'aquestes Normes respectarà un mínim de 10 m. com a distància als veïns.

Art. 443- Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 1,5 m² st / m² s.

La superfície edificable màxima en aquesta zona és de 2.500 m²

2. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima serà de 7,00 m. amidats en qualsevol part de l'edifici, que es correspon amb PB + 1P

S'admet també una planta soterrani

3. Parcel·la i façana mínimes

Respecte a la parcel·la i façana mínimes cal assenyalar que l'actual unitat de zona és indivisible

4. Separacions

La separació, projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable d'A.T. més proper serà igual o superior a 5,00 m.

Art. 444 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Residencial especial

Usos compatibles: Restauració
Esportiu (1)
Espai no edificat (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Aparcament (3)

4. Condicions especials:

- (1) L'ús esportiu s'admet sempre que estigui al servei de l'edificació
- (2) Es permeten els parcs, jardins i mini- àrees enjardinades en tot l'àmbit amb manteniment obligat. Als solars vacants s'els podrà assignar un ús temporal de mini - àrees enjardinades.
- (3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

SECCIÓ TERCERA.-

SUBZONA

Zona terciària - turística

Intensitat III (clau 12.2c)

Art. 445 - Definició

(NB)

Comprèn la zona de càmping de Mas Alba

Art. 446 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a l'interior de la zona, respectant les distàncies de 5,00 m. al vial i 3,00 m. als altres límits.

Art. 447 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 0,1 m² st / m² s.

2. Alçària reguladora

L'alçària reguladora màxima serà d'11,00 m., corresponents a PB + 2P en qualsevol punt de l'edifici. S'admet una planta soterrània.

En el cas que la rasant del carrer d'accés sigui superior a la del solar, s'admetrà una planta semisoterrània de manera que l'alçària total de l'edifici des de la rasant del carrer, no sobrepassi la reguladora màxima.

3. Separacions

La separació , projectada en planta, entre qualsevol edificació i el cable d'A.T. més proper, serà més gran de 5,00 m.

Art. 448 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Residencial mòbil (1)

Usos compatibles: Espai no edificat
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (2)
Comerç petit (3)
Restauració (3)
Esportiu (3)

4. Condicions especials:

- (1) L'ús principal d'aquesta subzona és el corresponent a càmping de categoria primera, segons la Ordenació de Càmpings de la Generalitat de Catalunya.

El càmping s'acollirà al que estableix la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

- (2) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

- (3) S'admet aquest ús com a complementari de l'ús principal de residència mòbil sempre en proporció minoritària respecte a aquest.

CAPÍTOL D'INOVÈ.-

ZONA DE SERVEIS ASSISTENCIALS (clau 12.3)

Art. 449 - Definició

(NB)

Aquesta zona contempla l'ús residencial de caràcter soci - sanitari, o possibilita la seva conversió quan es tracti d'edificis amb altres tipus d'ús.

Aquesta zona qualifica la residència de Vallpineda i Vilanoveta

Art. 450 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és:

- a) A Vallpineda: edificació aïllada
- b) A Vilanoveta: alineació de vial

Art. 451 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

- a) A Vallpineda: l'edificabilitat neta es fixa en 0,9 m² st / m² s. S'admet una planta soterrània
- b) A Vilanoveta: l'edificabilitat neta es fixa en 1,5 m²st / m²s

2. Alçària reguladora

- a) A Vallpineda: l'alçada reguladora serà de 11,00 m. en PB + 2 P
- b) A Vilanoveta: l'alçada reguladora serà de 7,50 m. en PB + 1 P

3. Ocupació

- a) A Vallpineda: l'ocupació màxima serà del 30%
- b) A Vilanoveta: l'ocupació màxima serà del 80%

4. Parcel·la i façana mínima

A Vallpineda: la parcel·la mínima és de 400 m2 i la façana mínima és de 12,00 m.

Art. 452 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Assistencial

Usos compatibles: Cap

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (1)

4. Condicions especials:

(1) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

CAPÍTOL VINTÈ.-

ZONA INDUSTRIAL - INTENSITAT I (clau 13.1)

Art. 453 - Definició

(NB)

Inclou els terrenys edificables del polígon industrial Vilanoveta, en sòl urbà, ubicats a l'entorn de la Rambla del Garraf (C - 246)

Art. 454 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a l'interior de parcel·la amb possibilitat d'edificis agrupats mantenint l'edificabilitat prevista.

Art. 455 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta serà de 1,0 m² st / m² s. en les construccions situades a llevant del camí de Solers

L'edificabilitat neta serà de 1,1 m²st/ m² s. en les construccions situades a ponent del camí de Solers

2. Ocupació

L'ocupació màxima serà del 70 %

3. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 500 m²

4. Façana mínima

La façana mínima serà de 10 m.

5. Alçària reguladora

L'alçada màxima serà de 8,00 m que correspon a PB + 1 P en les construccions situades a llevant del camí de Solers

L'alçada màxima serà de 10,00 m que correspon a PB + 1 P en les construccions situades a ponent del camí de Solers. Es podrà admetre PB + 2PP en el cas de les edificacions que es destinin a ús comercial.

Aquesta cota només podrà ser superada en els edificis que ho requereixi l'activitat que s'hi hagi de desenvolupar i, en tot cas, pels elements tècnics necessaris, tal com xemeneies, conduccions, ponts grua, o altres de natura similar. L'augment d'alçada que s'haurà de tramitar en forma d'Estudi de Detall, en cap cas podrà comportar increments del sostre ni volum edificables.

6. Distància a límits

a) Per les construccions situades a llevant del camí de Solers

La distància als límits és de 2,00 m. com a mínim, de llurs respectives façanes, als corresponents límits de les parcel·les.

Les edificacions aïllades amb retranqueixos mínims de 2,00 m. a tots els límits de parcel·la excepte a la façana del carrer en que es situaran a línia de vial.

Aquesta norma no serà d'aplicació en els següents casos:

- * Edificacions que constitueixen la primera línia respecte a la carretera que conservaran un retranqueix mínim de 4,00 m respecte al vial a que dona accés. Aquest espai s'enjardinarà i es dotarà d'arbrat (no es podrà ocupar com a magatzem de materials)
- * Edificacions amb superfície d'ocupació més gran de 1.500 m² i situades en illes que contenen establiments industrials aïllats que conservaran el retranqueix mínim de 2,00 m. en totes les façanes

Respecte a la tanca en l'àmbit confrontant a la Rambla de Garraf i Avgda. de les Roquetes serà de material calat, i estaran obertes en més del 60 % de la seva longitud durant les hores de l'activitat.

L'alçada d'aquesta tanca serà com a màxim de 1.80 m.

b) Per les construccions situades a ponent del camí de Solers

La distància als límits és de 2,00 m. com a mínim, de llurs respectives façanes, als corresponents límits de les parcel·les.

Aquest espai situat entre l'edifici i l'espai públic de vial es pavimentarà, s'enjardinarà i es dotarà d'arbrat (no es podrà ocupar com a magatzem de materials).

L'alçada d'aquesta tanca serà com a màxim de 1.80 m.

7. Espais no edificats

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran destinar-se a aparcament, vials interiors i jardí privat. Pel que fa a l'aparcament, es prohibeixen els elements auxiliars de cobriment, possibilitant la protecció del sol a base d'arbrat.

8. Subdivisió d'edificacions

Tant en les construccions situades a llevant com a ponent del camí de Solers es permetrà subdividir l'edificació en varies més petites quina grandària mínima serà de 150 m2 de sostre mínim

Art. 456 - Condicions d'ús **(NB)**

Es mantenen els usos actuals en tant no es procedeixi a la transformació d'ús.

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial

Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Industrial agrupada	(1)
	Comerç petit	(1)
	Comerç mitjà	(1)
	Comerç gran	(1)
	Oficines i serveis	(1)
Usos compatibles:	Unihabitatge	(2)
	Taller artesanal	
	Indústria urbana	
	Restauració	
	Taller de reparació de vehicles	
	Magatzem	
	Logística i transport	
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	
Usos complementaris:	Aparcament	(3)
	Espai no edificat	(4)

4. Condicions especials:

- (1) Les edificacions confrontants amb la Rambla del Garraf i amb la Avinguda de les Roquetes es limita l'ús comercial i d'oficines a la franja de la façana principal.
Es permet la compartimentació tant de l'ús industrial com del comercial amb un mínim de 150 m2 construïts
- (2) S'admet l'ús residencial en unihabitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m2 o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m2 construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial
- (3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic
- (4) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament.

Art. 457 - Condicions de la transformació d'ús

(NB)

En la part situada a nord de la Rambla del Garraf (C - 246) i a ponent del camí de Solers es mantenen les seves determinacions i es formula la possibilitat que per illes senceres es puguin transformar a usos residencials, terciaris i / o comercials augmentant el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m² st / m² s.

Com a conseqüència de les plusvàlues generades en el cas de transformació d'ús, es cediran 35 m² de zona verda per cada nou habitatge i un 10 % de l'aprofitament mitjà de l'increment de 0,4 m² st. / m²s.

L'ordenació de les illes en cas de transformació, es farà mitjançant un Pla Especial, i com a base d'ordenació orientativa es formula una proposició en els Plànols E: 1 / 2000

L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reserva a comercial, oficines i serveis i indústria de 1a i 2a categoria, és a dir, compatible amb l'habitatge

Els propietaris de l'illa afectada per la perllongació de la Rambla d'Entrada, mantindran, dins la nova parcel·la neta, la totalitat de l'edificació assignada en la reparcel·lació o la nova, de 1,5 m²st / m² st aplicat a la parcel·la actual en cas de transformació d'ús.

Les construccions i les instal·lacions afectades es veuran compensades en el nou sector de desenvolupament industrial en règim de sòl urbanitzable, situat entre l'actual polígon i la variant de la C- 246 així com també correran a càrrec del nou sector les despeses d'execució de la perllongació de l'esmentada Rambla d'entrada

CAPÍTOL VINT-I-UN.-

ZONA INDUSTRIAL - INTENSITAT II (clau 13.2)

Art. 458 - Definició

(NB)

Inclou els terrenys edificables del polígon industrial Vilanoveta, en sòl urbà, ubicats a primera línia de la Rambla del Garraf (C - 246)

Art. 459 - Regulació de l'ordenació

(NB)

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada a l'interior de parcel·la .

Art. 460 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta serà del 1,1 m2st / m2s.

2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.500 m2

3. Ocupació

L'ocupació màxima serà del 70 %

4. Façana mínima de parcel·la

La façana mínima de parcel·la serà de 25,00 m.

5. Alçària reguladora

L'alçada màxima de les edificacions és de 10,00 m. corresponent a PB + 1 PP, possibilitant-se la PB + 2 PP quan l'ús sigui comercial.

Aquesta cota només podrà ser superada en edificis de planta baixa en els que l'activitat desenvolupada ho requereix i en tot cas, pels elements tècnics necessaris com xemeneies, conduccions, ponts - grua, etc.

6. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis en aquells casos en que el procés industrial ho requereixi, sense afectar l'índex d'edificabilitat zonal previst. Els projectes d'edificació hauran de contemplar exhaustivament el sistema d'evacuació d'aigües residuals que quedin per dessota de la xarxa pública.

7. Distància a límits

Les edificacions que constitueixen la primera línia respecte a la C - 246, hauran de respectar les distàncies de 4,00 m. com a mínim en aquesta façana i 2,00 m. a la resta de façanes; la resta d'edificacions hauran de respectar la distància de 2,00 m. com a mínim en totes les façanes.

8. Espais no edificats

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran destinar-se a aparcament, vials interiors i jardí privat. Pel que fa a l'aparcament, es prohibeixen els elements auxiliars de cobriment, possibilitant la protecció del sol a base d'arbrat.

9. Cada parcel·la haurà de disposar d'un dipòsit d'aigua de 10.000 l. per cada 500 m² de sòl

10. Tanques

Les tanques seran de material calat i estaran obertes amb més d'un 60 % de la seva longitud durant les hores d'activitat.

L'alçada màxima serà de 1,80 m.

Art. 461 - Condicions d'ús
(NB)

Es mantenen els usos actuals en tant no es procedeixi a la transformació d'ús.

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial
Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:	Industrial agrupada	(1)
	Comerç petit	(1)
	Comerç mitjà	(1)
	Oficines i serveis	(1)

Usos compatibles:	Unihabitatge	(2)
	Taller artesanal	
	Indústria urbana	
	Restauració	
	Taller de reparació de vehicles	
	Magatzem	
	Logística i transport	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris:	Aparcament	(3)
	Espai no edificat	(4)

4. Condicions especials:

(1) Les edificacions confrontants amb la Rambla del Garraf i amb la Avinguda de les Roquetes es limita l'ús

comercial i d'oficines a la franja de la façana principal.

Es permet la compartimentació tant de l'ús industrial com del comercial amb un mínim de 150 m² construïts

- (2) S'admet l'ús residencial en unihabitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m² o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m² construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial
- (3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic
- (4) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament.

Art. 462 - Condicions de la transformació d'ús

(NB)

En la part situada a nord de la Rambla del Garraf (C - 246) i a ponent del camí de Solers es mantenen les seves determinacions i es formula la possibilitat que per illes senceres es puguin transformar a usos residencials, terciaris i / o comercials augmentant el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m² st / m² s.

Com a conseqüència de les plusvàlues generades en el cas de transformació d'ús, es cediran 35 m² de zona verda per cada nou habitatge i un 10 % de l'aprofitament mitjà de l'increment de 0,4 m² st. / m²s.

L'ordenació de les illes en cas de transformació, es farà mitjançant un Pla Especial, i com a base d'ordenació orientativa es formula una proposició en els Plànols E: 1 / 2000

L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reserva a oficines i serveis, comercial o indústria de 1a i 2a categoria, és a dir, compatible amb l'habitatge

CAPÍTOL VINT- I-DOS.-

ZONA INDUSTRIAL - INTENSITAT III (clau 13.3)

Art. 463 - Definició

(NB)

Es tracta d'una zona que preveu la ubicació d'una certa activitat industrial fora dels sectors especialment pensats per al desenvolupament d'aquesta activitat. En general estarà ubicada a l'interior de la població, o be en llocs immediats als nuclis consolidats

Art. 464 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. El tipus d'ordenació a l'interior del nucli urbà serà per alineació de vial.
2. En els llocs retirats de l'ús residencial serà en edificació aïllada.

Art. 465 - Condicions de l'edificació

(NB)

1. Edificabilitat

L'edificabilitat neta es fixa en 1,0 m² st / m² s. per la zona de Les Torres i del 1,6 m²st /m²s. per la zona de Can Giravi

L'edificabilitat es determina per l'ocupació del solar multiplicada per l'alçària reguladora màxima.

2. Ocupació

L'ocupació màxima serà del 80%

3. Alçària reguladora

L'alçària màxima serà de 10,5 m. corresponent PB + 1 P

4. Espais no edificats

Els espais no edificables de cada parcel·la només podran destinar-se a aparcament, vials interiors i jardí privat. Pel que fa a l'aparcament, es prohibeixen els elements auxiliars de cobriment, possibilitant la protecció del sol a base d'arbrat.

Art. 466 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Industria urbana

Usos compatibles:	Unihabitatge	(1)
	Oficines i serveis	(2)
	Taller artesanal	
	Comerç petit	(3)
	Agro - industrial	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris:	Aparcament	(5)
	Espai no edificat	(6)

4. Condicions especials:

- (1) S'admet l'ús residencial en habitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m2 o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m2 construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial.
- (2) Les oficines i serveis només s'admeten per l'activitat industrial actualment existent
- (3) El comerç petit limitat a 100 m2 per la venda dels productes propis de l'activitat principal
- (4) En la zona de Les Torres, les noves sitges vinícoles seran soterrades
- (5) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
- (6) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament .

CAPÍTOL VINT - I - TRES.-

ZONA DE VERD PRIVAT (clau 14)

Art. 467 - Definició

(NB)

S'adopta aquesta zona per a garantir que els terrenys així qualificats restin sense edificar

Art. 468 - Condicions d'ordenació

(NB)

- 1. Les finques així qualificades s'hauran de conservar en perfectes condicions de neteja i sanitat essent obligatori el seu tancament amb tanca massissa que no superi els 0,5 m. d'alçària sobre la rasant de la voravia i la resta fins arribar a 2,00 m. d'alçària amb tanca vegetal.
 - 2. Es podran construir elements de jardineria sempre que no siguin massissos a partir d'una alçària superior a 2,20 m.
 - 3. La separació als veïns estarà sotmesa a la normativa aplicable a les zones veïnes.
-

Art. 469 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Espai no edificat

Usos compatibles: Lleure (1)
Paisatge

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Cap

4. Condicions especials:

(1) L'ús que es contempla per aquesta zona és el verd privat vinculat, o no a habitatge

CAPÍTOL VINT - I - QUATRE.-

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ÚS ACTUAL (clau 15)

Art. 470 - Definició

(NB)

Es tracta d'una zona excepcional dins del sòl urbà en la que continua produint-se un ús propi d'altra classe de sòl, però que no es incompatible amb el funcionament ni coherència del conjunt.

Art. 471 - Condicions de l'edificació

(NB)

L'edificabilitat es manté l'actual, podent-se fer tot tipus d'obra de millora, consolidació i habilitació, i conservant en tot cas les seves característiques d'edificació rural

Art. 472 - Condicions d'ús

(NB)

1. Es manté indefinidament l'ús actual.
2. En el cas concret de la zona situada al costat de Can Miret de Les Parellades, es podrà complementar l'ús que s'estableixi en aquella, però essent prohibit que aquest complement sigui d'ús residencial o habitatges. Tanmateix, no es podrà augmentar el sostre actualment existent.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 473 - Definició general

(NB)

Tindrà la condició de sòl no urbanitzable, als efectes d'aquest Pla General, els terrenys en que concorrin alguna de les circumstàncies següents, fixades per la legislació urbanística vigent (art. 9 de la Llei 6 / 1998 modificat pel Real Decret - Llei 4 / 2000):

- a) Que hagi d'incloure's en aquesta classe per estar sotmès a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, en raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o en funció de la seva subjecció a limitacions o servituds per la protecció del domini públic.
- b) Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors a que s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals.

Art. 474 - Funcions bàsiques del sòl rural

(NB)

1. El sòl no urbanitzable, en el present Pla denominat Sòl Rural, comprèn aquells terrenys que donat el seu valor natural, agrícola, forestal, faunístic i / o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla General, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar la seva funcionalitat ecològica i les seves funcions en l'equilibri territorial.

2. La regulació normativa del sòl rural del terme de Sant Pere de Ribes regula i condiciona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a) Funció ambiental:

Al sòl rural hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

b) Funció productiva:

El sòl rural és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

L'entorn agrari, en equilibri amb el forestal i l'urbà, és font de diversitat, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

c) Funció cultural:

El sòl rural és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural i paisatge percebut.

d) Funció lúdica:

El sòl rural és també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 475 - Objectius de la regulació del sòl rural
(NB)

1. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la

conservació de la diversitat biològica, contribuint reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics que connectin parcs naturals i espais d'interès natural donant continuïtat als espais que conformen l'anomenada "Anella Verda "

2. Preservar i millorar l'explotació agrària, sobretot en els sòls de major qualitat edafològica i mantenir la capacitat productiva del territori.
3. Prevenir els processos de degradació ambiental que aporta la urbanització.
4. Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable
5. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionat amb la conservació del medi ambient i amb l'explotació agrària, i establir les determinacions precises que faciliti a la població agrària gaudir de serveis col·lectius al mateix nivell establert per a la població urbana.
6. Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i la conservació del medi ambient i que sigui compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
7. Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos periurbans, d'interès públic i social, per tal que aquests no pertorbin en l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
8. Ordenar i reconduir els processos marginals dels diferents usos periurbans existents en el sòl rural.
9. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 476 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla General delimita el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació II.1 (E: 1 / 10.000)
2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000)

Art. 477 - Regulació

(NB)

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.
3. En el àmbit del sòl no urbanitzable, inclòs dintre del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf, serà d'aplicació la normativa desenvolupada en el mateix Pla Especial i que s'adjunta en el Annex II d'aquestes Normes amb caràcter vinculant.

Art. 478 - Condicions de protecció mediambiental en el sòl rural

(NB)

1. Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàleg, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.

Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl rural hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en els capítols següents.

2. Qualsevol autorització en sòl no urbanitzable no estrictament relacionada amb l'ús agrícola, ramader i forestal ha de ser prèviament autoritzada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de conformitat amb els articles 127 i 128 del Decret legislatiu 1 / 1990, de 12 de juliol, i segons el procediment previst a l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.

Art. 479 - Elements bàsics del territori del sòl rural

(NB)

1. Aquest Pla General defineix uns elements bàsics del sòl rural que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl
 - b) Edificacions i elements construïts existents.
 - c) Xarxa viària rural
 - d) Xarxa hidrològica: torrents i rieres
 - e) Àrees boscoses i/o de vegetació singular
 - f) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla General estableix.

Art. 480 - Estructura de la Propietat del Sòl. Parcel·lacions.

(NB)

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Conseqüentment no es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions d'aquest Pla General.
2. Sens perjudici d'allò que estableix el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mímines de Conreu, el present Pla General de Sant Pere de Ribes entén com a superfícies mínimes de les finques a partir de les quals el seu fraccionament haurà de ser sotmès a les corresponents llicències:

- en terreny de secà:	6 Ha.
- en terreny de regadiu:	2 Ha.

3. En sòl no urbanitzable zona d'interès natural i d'interès paisatgístic als efectes del punt anterior, les superfícies mínimes seran:
- en arees forestals o de bosc: 25 Ha.
 - en la resta de casos: 10 Ha.
4. Als terrenys preservats pel seu interès agrícola s'aplicarà allò que s'estableix a l'apartat 2 d'aquest article i als que són dins l'àmbit del Parc Natural del Garraf, el que estableix la seva pròpia normativa.
5. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
- a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 2 del present article.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el sòl no urbanitzable
 - c) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
6. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.
7. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, excepte el d'herència, aquella serà inedificable a tots els efectes.
8. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 481 - Edificacions i elements construïts existents.

(NB)

1. Aquest Pla General enumera les edificacions i elements construïts existents en el sòl rural que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Pere de Ribes exclusivament a les actualment existents, incloses per aquest Pla General com habitatge rural en el següent llistat tancat i que venen grafiades en el plànol II.1 bis a escala 1/15.000

- 2c CAN CLIMENT
- 5c LA SERRA
- 6c CAN MARTÍ DEL MAS ROIG
- 8c CAN MIRET DE LES TORRES
- 9c CAN PARÈS
- 11c XORIGUERA
- 13c ERMITA DE SANT PAU
- 17c TORRE DEL VEGUER
- 19c LA CASA ROJA
- 32c ELS VINYALS
- 33c EL RACÓ - Restaurant "Carnívor"
- 34c ELS SUMIDORS
- 35c LA TORRETA
- 36c MAS D'EN GIRALT
- 37c CORRAL D'EN MASSO
- 38c CAN L'ALMIRALL DE LA FONT
- 40c CAN PERE DE LA PLANA
- 42c MAS DE LES CATALUNYES
- 44c CAN MASALLERES
- 45c MONTGRÒS
- 46c CAN RAMON
- 47c LA MASIETA
- 48c CAN RAMONET
- 49c CAN ZIDRO
- 50c LA COMA (CAN BARBA)

- 51C CAN TOMEU
- 52c CORRAL DE CAPDET
- 53c CAN PARICI
- 54c CAN VIDAL DE LA SERRA
- 56c LA FASSINA
- 57c EL MUR
- 59c MAS DE LES FARIGOLES
- 61c CAN BERTRAN
- 62c CA L'ESCOLÀ
- 63c MASIA DE LA CARRETERA
- 64c LES CASETES
- 65c CORRAL D'EN PUJOL
- 66c CAN MIRONET DEL BOSC
- 67c ELS COCONS
- 68c LA MATA
- 70c MAS D'EN BOSC
- 71c CAN BARÓ DE LA CABRETA
- 72c CAN BRUGUERA
- 84c MASET D'EN LLEÓ
- 85c MAS DE MOSSÈN ALBA
- 92c MASET D'EN CUADRAS
- 98c MAS DEL COLL D'ENTREFORT

3. En els habitatges rurals enumerats en el precedent llistat, es permet una ampliació fins el 30 % del seu volum actualment edificat, sempre i quan es destini a usos relacionats amb el turisme rural.

Per la resta dels habitatges rurals s'els hi permetrà una ampliació fins a un màxim del 10 % del sostre construït sempre i quan no pugui donar lloc a la construcció d'un nou habitatge.

4. Es redactarà un Pla Especial pel restaurant “ Carnívor “ (ús de restauració) i un altre per “ Els Sumidors “ (ús hotelier o de restauració) admetent-se una ampliació de fins un 50 %.
5. En el cas de “ Xoriguera “ es podrà admetre l'ús de residencial especial (casa de colònies). No obstant, es podrà ampliar fins un màxim de 300 m2 més d'edificació per ús d'unihabitatge sempre i quan aquesta ampliació vagi annexionada a l'edifici actualment existent i implícitament es destini a la casa de colònies.
6. Tant en el supòsit del punt 4 com del punt 5 d'aquest article, tota la infraestructura necessària pel desenvolupament d'aquestes activitats aniran a càrrec dels propietaris.

Art. 482 - Nucli de Població

(NB)

Als efectes del que estableix l'article 139 de la L.U.R. es considera que hi haurà perill de formació de nucli de població, quan hi hagi 4 o més habitatges unifamiliars situats a l'interior d'un cercle de 250 m. de radi, centrat en qualsevol de les edificacions existents en el moment de la segona aprovació inicial d'aquest Pla General.

Art. 483 - Xarxa viària rural

(NB)

1. Aquestes Pla General conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts en el plànol d'ordenació II.3 (E: 1 / 10.000) que formen part del sistema viari..
2. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4 mts.
3. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en el Plans Especials que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats anteriors hauran de respectar el sentit general del traçat origen-destí, directius de la traçat i amplada

S'admeten petits ajusts del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos.

Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

6. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 4 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradant al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els palii.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona d'interès natural, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i del Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar un pendent de 10 %, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament.

Art. 484 - Xarxa hidrològica: torrents i rieres

(NB)

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu als Valls de Riera.
2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla General en aquest aspecte.
4. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

Art. 485 - Àrees boscoses i/o de vegetació natural

(NB)

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements

naturals.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguarda les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Art. 486 - Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons

(NB)

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 mts. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30%.
3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial en prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

Art. 487 - Usos incompatibles amb caràcter general

(NB)

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

Usos globals: Urbans

Usos generals: Comercial
Terciari

Industrial

Logístic

Usos específics:

- Plurihabitatge
- Comerç mitjà
- Comerç gran
- Oficines i serveis
- Hoteler
- Recreatiu
- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Indústria separada
- Magatzem
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Estació de servei
- Restauració (a excepció feta de quan estigui vinculat al turisme rural)
- Serveis urbans
- Logístic i transport
- Aparcament
- Extractiu
- Pecuari (a excepció feta de quan estigui vinculat al turisme rural o granja-escola)

Art. 488 - Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable

(NB)

1. Es consideren activitats incompatibles amb les funcions del sòl no urbanitzable i per tant seran activitats prohibides, entre d'altres:

- a) L'ús industrial de qualsevol tipus
- b) Les activitats extractives, d'àrids estan prohibides en qualsevol modalitat.
Respecte a l'activitat extractiva actualment existent situada entre el terme municipal de St. Pere de Ribes i el terme municipal veí, caldrà regular mitjançant la figura de planejament especial o de detall adient, el límit físic d'explotació, les condicions de funcionament i les mesures a adoptar per tal que, un cop acabada l'activitat, els terrenys quedin restaurats. Tot això recaptant els permisos i autoritzacions pertinents.
- c) Els hotels, apart-hotels o similars
- d) També són incompatibles els càrtings, camps de golf, nini-golf, parcs aquàtics o similars.
- e) Qualsevol ús recreatiu, com les discoteques, sales de festes, locals recreatius o similars són incompatibles.
- f) Es prohibeix l'emplaçament en el sòl no urbanitzable dels abocadors d'escombraries i residus, cementiris de cotxes (desballestadors) o similars.
- g) No és permesa l'exposició de caravanes, materials de construcció, etc.
- h) No es permès en tot el terme municipal de St. Pere de Ribes l'ús pecuari i les activitats ramaderes
- i) Queden prohibits en les zones del sòl no urbanitzable els hivernacles.
- j) No son permeses les hípiques.

No obstant, en el cas que per interès públic i social es demostrï la idoneïtat de la instal·lació d'un Hipòdrom com activitat esportiva i / o un Parc Temàtic, serà possible ubicar-lo entre Solers, l'Autopista i el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, mitjançant la redacció preceptiva d'un Pla Especial.

CAPÍTOL SEGON.-

PARC DE GARRAF (SRP - 1)

Art. 489 - Definició i finalitats

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pertanyen a l'ecosistema forestal del massís de Garraf i que té per tant vocació de formar part del Parc de Garraf. El present Pla General ha qualificat com a zona SRP - 1 tot aquell espai que ha estat recentment inclòs en el Parc de Garraf i que per tant estarà subjecte a la normativa d'aquest Parc.
2. La principal funció és la de conservació de la biodiversitat i la funció equilibradora dels fluxos ecològics (aire, aigua, sòl , biologia, etc.)

Art. 490 - Regim general

(NB)

Serà de total aplicació la normativa que pel Parc de Garraf es conté en la Modificació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf.

Art. 491 - Límits a l'edificació

(NB)

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481 -2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art. 492 - Condicions d'ús
(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals

Prohibits Periurbans 2
 Periurbans 1
 Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Ecològic - conservació

Usos compatibles: (1) Paisatgístic (2)
 Lleure (2)
 Forestal (3)
 Agrícola tradicional (4)
 Habitatge rural (5)
 Educatiu (6)
 Cultural (7)
 Turisme rural (8)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris Cap

4. Condicions especials:

(1) Es contemplaran aquests usos com a compatibles sempre i quan s'admetin explícitament per cada àmbit concret d'aquesta zona en la Normativa de la Modificació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del

Paisatge de l'Espai Natural de Garraf

- (2) Aquests usos seran compatibles sempre que siguin respectuosos amb el medi com ara la passejada a peu i la passejada a cavall o en bicicleta.
- (3) S'admeten les pràctiques de gestió tècniques encaminades cap a l'obtenció d'una bona constitució de les comunitats vegetals naturals pròpies de la zona, i aquelles que afavoreixen llur recuperació en cas d'incendi. Les intervencions tècniques en la manipulació dels espais d'interès natural hauran de respondre a un programa d'intervenció que obtingui el vist - i plau de l'Ajuntament
- (4) S'admet el ús d'agricultura tradicional i l'habitatge rural vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.
- (5) S'admeten els usos d'investigació científica sempre que siguin respectuosos amb el medi físic i biològic d'aquest espai. Aquestes activitats es realitzaran únicament en edificis existents dins del llistat d'habitatges rurals enumerat per aquestes Normes i hauran de respondre a un programa d'estudi que obtingui el vist - i - plau de l'Ajuntament.
- (6) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi, vinculats a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona i ho permeti la Normativa de la Modificació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf

CAPÍTOL TERCER.-

ZONA D'INTERÈS NATURAL (SRP - 2)

Art. 493 - Definició i finalitats

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció, tots ells espais limítrofes amb el Parc de Garraf (qualificat com a SRP.1) que vocacionalment hi haurien de pertànyer. Es tracta en definitiva de que aquests espais contribueixin a augmentar la superfície protegida de caràcter natural, i en alguns casos actuïn de franja de contenció o d'esmoreïment de la pressió antròpica.
2. Altres porcions d'aquest espai no són fronterers amb els terrenys qualificats com a a SRP.1 però tenen característiques ecològiques que els dona valor de frontissa entre àrees similars i representen retalls que afegeixen diversitat ambiental en àrees agrícoles o periurbanes. Tenen les mateixes funcions que la classe Parc Garraf, però admeten una gestió més activa y menys restrictiva.

Art. 494 - Titularitat

(NB)

La titularitat d'aquests sòls serà privada a excepció d'aquells que ja fossin de titularitat pública o que adquirís l'Administració.

Art. 495 - Límits a l'edificació

(NB)

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481 - 2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art. 496 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals

Prohibits

Periurbans 2
Periurbans 1
Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Rural

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:

Ecològic - conservació
Paisatgístic

Usos compatibles:	Lleure	(1)
	Forestal	(2)
	Agrícola tradicional	(3)
	Habitatge rural	(3)
	Educatiu	(4)
	Cultural	(4)
	Turisme rural	(5)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) Aquests usos seran compatibles sempre que siguin respectuosos amb el medi com ara la passejada a peu i la passejada a cavall o en bicicleta.
- (2) S'admeten les pràctiques de gestió tècniques encaminades cap a l'obtenció d'una bona constitució de les comunitats vegetals naturals pròpies de la zona, i aquelles que afavoreixen llur recuperació en cas d'incendi. Les intervencions tècniques en la manipulació dels espais d'interès natural hauran de respondre a un programa d'intervenció que obtingui el vist - i plau de l'Ajuntament
- (3) S'admet el ús d'agricultura tradicional i l'habitatge rural vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.
- (4) S'admeten els usos d'investigació científica sempre que siguin respectuosos amb el medi físic i biològic d'aquest espai. Aquestes activitats es realitzaran únicament en edificis existents dins del llistat d'habitatges rurals enumerat per aquestes Normes i hauran de respondre a un programa d'estudi que obtingui el vist - i - plau de l'Ajuntament.
- (5) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi, vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.

Art. 497 - Aprofitaments forestals

(NB)

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya).

2. Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
3. S'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà, en cap cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
4. En els sectors afectats per incendis, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

Art. 498 - Obertura de camins

(NB)

1. No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.
2. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens de més de dos metres (2 m.) d'amplada, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

Art. 499 - Llicències i autoritzacions

(NB)

1. Qualsevol activitat que es dugui a terme en aquesta zona, estarà subjecta a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessitat d'obtenir les autoritzacions que determini la legislació sectorial vigent.
2. L'obtenció d'autorització d'altres organismes o administracions no comportarà, de forma automàtica, la concessió de llicència municipal. Aquesta tan sol és podrà obtenir quan es compleixin les condicions reguladores en el Pla General per aquesta zona.
Per a l'obtenció de llicència municipal, caldrà a portar la documentació aprovada er l'Administració Forestal.
3. Serà necessària llicència municipal per a la tala d'arbres.

CAPÍTOL QUART.-

ZONA D'INTERÈS AGRÍCOLA (SRP - 3)

Art. 500 - Definició i finalitats

(NB)

1. Aquesta zona comprèn els terrenys adequats pel conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de preservar de qualsevol altre ús, afavorint la seva millora i rendibilitat.
2. La seva funció no és tant sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir.
3. Aquesta zona contribueix a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat, i representen una protecció front als incendis forestals quan són ben mantingudes.
4. Contribueixen també al manteniment del mosaic de medis diferents característic del paisatge de Sant Pere de Ribes, afavoridor d'una diversitat elevada d'espècies biològiques.

Art. 501 - Titularitat

(NB)

La titularitat d'aquests sòls serà majoritàriament privada

Art. 502 - Límits a l'edificació

(NB)

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481 - 2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art. 503 - Tipus d'edificacions permesos

(NB)

1. Es permeten els magatzems d'eines fins a 35 m2 per cada unitat de finca
2. Tanmateix són permesos els coberts agrícoles ja existents en la data d'aprovació inicial (26.07.00) d'aquest Pla General, per cada unitat de finca
3. Queden prohibits els hivernacles
4. En els supòsits de cellers de producció vinícola podran mantenir les seves instal·lacions. En cas de que es sol·liciti l'ampliació, podran ampliar fins un 20 % les seves instal·lacions si demostren a través d'un projecte tècnic que la citada ampliació és absolutament necessària per a la activitat d'elaboració que hi desenvolupen i que no es disposi d'altres espais que es puguin adaptar per l'activitat de celler.
5. En cas de construccions de sitges, dipòsits i altres infraestructures necessàries pel desenvolupament de l'activitat, aquestes aniran soterrades.

Art. 504- Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals
Usos prohibits: Periurbans 2
Periurbans 1
Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Rural

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Agrícola - tradicional (1)
Paisatgístic

Usos compatibles:	Habitatge rural	(2)
	Turisme rural	(3)
	Restauració	(4)
	Educatiu	(3)
	Cultural	(3)
	Lleure	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes
- (3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi
En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.
- (4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural

Art. 505 - Protecció de l'arbrat i del paisatge

(NB)

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents a la zona d'interès agrari hauran de conservar l'ordenació actual.
2. Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat
3. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

ZONA D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (SRP - 4)

Art. 506 - Definició i finalitats

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que independentment de les comunitats biològiques que contingui (naturals o conreus), per la seva orografia, situació i veïnatges, convé preservar, o bé intervenir - hi amb accions de restauració o regeneració tal com s'indica en el Pla d'Acció Local de l'Auditoria Ambiental de Sant Pere de Ribes.
2. Quan són zones de conreu a prop de zones naturals, contribueixen a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat i representen una protecció front els incendis forestals quan són ben mantingudes. Contribueixen també al manteniment del mosaic de medis diferents característic del paisatge de Sant Pere de Ribes, afavoridor d'una diversitat elevada d'especies biològiques.

Art. 507 - Límits a l'edificació

(NB)

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 471 - 2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art. 508 - Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals
Usos prohibits: Periurbans 2
Periurbans 1
Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Rural

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Agrícola - tradicional (1)
Paisatgístic

Usos compatibles: Habitatge rural (2)
Turisme rural (3)
Restauració (4)
Educatiu (3)
Cultural (3)
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes
- (3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi
En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.

- (4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural

CAPÍTOL SISÈ.-

ZONA LLIURE PERMANENT (SRC - 1)

Art. 509 - Definició i finalitats

(NB)

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable comú que no poden ser urbanitzats per haver quedat afectats per vies de comunicació, o que no són considerats necessaris ni adequats en aquest Pla General pel desenvolupament i creixement urbà previst.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sols és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística.

Art. 510 - Límits a l'edificació

(NB)

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 471 - 2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .

Art.511- Condicions d'ús

(NB)

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Rurals

Usos prohibits: Periurbans 2

Periurbans 1

Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Rural

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Agrícola - tradicional (1)
Paisatgístic

Usos compatibles: Habitatge rural (2)
Turisme rural (3)
Restauració (4)
Educatiu (3)
Cultural (3)
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles existents que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes
- (3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi
En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.
- (4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 512 - Definició

(NB)

El sòl urbanitzable que, als efectes d'aquest Pla General, no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable, tindran la consideració de sòl urbanitzable, i podrà ser objecte de transformació en els termes fixats en la legislació urbanística vigent (art. 10 de la Llei 6 / 1998) i el planejament aplicable.

Art. 513 - Tipus de sòl urbanitzable

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el sòl urbanitzable pot trobar-se en dues situacions:
 - a) Que el planejament general delimiti els seus àmbits o s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament. El present Pla General identificarà aquesta situació amb la denominació de sòl urbanitzable sectorialitzat.
 - b) Que el planejament general no delimiti els seus àmbits o no s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament. El present Pla General identificarà aquesta situació amb la denominació de sòl urbanitzable no sectorialitzat.
2. Els drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl urbanitzable, en una i altre situació, vindran definits pel que determina la legislació urbanística vigent (art. 15 i 18 de la Llei 6 / 1998).

3. Dins el sòl urbanitzable recollit pel present planejament es poden distingir tres situacions diferenciades:
- a) Aquell que compta amb planejament aprovat i està en vies d'execució .Aquest sòl té la condició d'urbanitzable sectorialitzat.
 - b) Aquell que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament i en conseqüència es troba a l'espera de ser urbanitzat, un cop hagi acomplert la tramitació reglamentària. Aquest sòl té la condició d'urbanitzable sectorialitzat.
 - c) L'apte per a ser urbanitzat mitjançant la consulta prevista en la Llei 6 / 1998, que actualment a Catalunya es materialitza mitjançant un Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.). Aquest sòl té la condició d'urbanitzable no sectorialitzat.

Art. 514 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable
(NB)

- 1. Aquest Pla assenyala, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 L.U.R. si estan adscrits al mateix ús, tal i com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
- 2. Els sistemes generals i locals d'un sector de Pla Parcial o d'un Polígon d'actuació aniran a càrrec dels propietaris de les finques incloses dins del sector.

Art. 515 - Regulació del sòl urbanitzable sectorialitzat
(NB)

- 1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parcial que desenvolupin cada sector.
- 2. El sistema d'actuació pels diferents sectors en sòl urbanitzable el determinarà el Pla Parcial corresponent, considerant-se, per omissió, preferentment el sistema de compensació.
- 3. En dos anys s'haurà d'haver iniciat la tramitació, dels Plans Parcial corresponents a tots els sectors definits en

aquest Pla.

4. Per tal d'assegurar el desenvolupament d'aquest Pla General, un cop superat l'anterior termini, a partir de l'entrada en vigor d'aquest nou Pla General, si per causes imputables a la propietat del sòl no hagués estat presentat el corresponent Pla Parcial, l'Ajuntament podrà optar per utilitzar com a sistema d'actuació el de cooperació. Aquesta opció, no obstant, es potestativa de l'Ajuntament que haurà de valorar l'oportunitat, o no, de la seva aplicació.
5. Es tindrà en compte els criteris de sostenibilitat en les propostes d'ordenació que es formulin en els diferents sectors de desenvolupament derivat. Tanmateix es tindrà cura de la utilització actualitzada dels serveis i infraestructures d'acord amb els avenços tecnològics.
6. Tota la infraestructura de suport pel bon funcionament de cadascun dels sectors anirà a càrrec exclusiu del mateix sector de desenvolupament, tot i tenint en compte els ajuts que puguin derivar-se de les obligacions que depenen de les administracions públiques competents.
7. En tot cas, si en igual circumstància, en el termini de tres anys no s'hagués aprovat el Pla Parcial corresponent, l'Ajuntament per incompliment dels terminis d'aquest Pla General, podrà aplicar allò que preveu per aquest casos la legislació urbanística vigent.

Art. 516 - Desenvolupament del sòl urbanitzable no sectorialitzat

(NB)

1. La resta del sòl urbanitzable inclou la finca de l'Autòdrom, una part del bosc de Can Baró de la Cabreta i una franja d'uns 100 m. d'ample fins el terme municipal de Sitges. La seva superfície total és de 507.450 m².
2. El desenvolupament urbanístic d'aquest territori requerirà l'aprovació d'un PAU, o l'instrument que en desenvolupament de la Llei 6 / 1998 correspongui, abans de poder ser redactat els corresponent Pla Parcial.
3. Els estàndards que aquest PAU haurà de considerar com a mínims seran els següents:
 - a) Relació sòl privat /superfície total del sector: 0,40 m² / m²
 - b) Màxima edificabilitat bruta 0,18 m² sostre / m² sòl
4. Per evitar l'excessiu fraccionament del territori, la superfície mínima es fixa en un únic sector
5. El planejament que es desenvolupi haurà de tenir en compte els elements de masia de l'Autòdrom coneguda com

Clot dels Frares (69 c) i l'edificació del Clot de Sidós (43 c), incorporant-los als sistemes generals que defineixi. Tanmateix haurà de tenir cura del manteniment de l'Autòdrom.

6. S'haurà de preveure també la construcció de sengles ponts sobre la riera de Ribes, garantint l'accés des de l'actual carretera C-246 al sector i establir una bona conjunció urbanística amb els Sectors de Rocamar.
7. L'ús prioritari serà d'un Parc Temàtic o un altre pol dinamitzador d'activitats econòmic - turístiques.

Els usos compatibles amb el desenvolupament sectorial d'aquesta resta de sòl urbanitzable seran:

- a) El terciari, admetent-se el d'oficines, inclòs també el comercial que estigui compostat per empreses o entitats diferenciades que ocupin superfícies construïdes no superiors a les admeses legalment en cada moment.
- b) Tot tipus d'equipaments privats: esportiu, lúdic, educatiu, sanitari.
- c) Equipament turístic i establiments d'hosteleria

No s'admetran activitats industrials que no estiguin directament vinculades a activitats comercials, ni aquelles que presentin algun tipus d'incompatibilitat amb els usos dominants.

CAPÍTOL SEGON.-

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA.-

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 517 - Sectors del sòl urbanitzable (NB)

1. Els sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
-

SUPP 1	Can Pere de la Plana
SUPP 2	Can Lloses - Can Marcer
SUPP 3	Mas Alba
SUPP 4	Les Parellades - Can Giralt
SUPP 5	Can Mestres
SUPP 6	Can Jove
SUPP 7	Mas Pares / Torre del Veguer
SUPP 8	Sector Tecnològic de Can Puig
SUPP 9	Sector mercat - Parc Central
SUPP 10	Sector industrial Vilanoveta
SUPP 11	Sector industrial variant C - 246
SUPP 12	Centre de dinamització econòmica parc d'oci
SUPP 13	Els Cards
SUPP 14	Els Colls
SUPP 15	Els Vinyals
SUPP 16	Can Girabals
SUPP 17	Can Coll

2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen en l'Annex II d'aquestes Normes, quines determinacions són vinculants.
3. La resta del territori classificat com a urbanitzable pendent de sectorialitzar es considera com a sòl apte per urbanitzar que haurà de respectar les incompatibilitats fixades pel Pla General i acatar els criteris establerts per a la delimitació dels sectors de planejament parcial.

En aquesta situació es troba la finca de l'Autòdrom i una part del bosc de Can Baró de la Cabreta.

Art. 518 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla delimita el sòl urbanitzable en el plànol d'ordenació II.1 (E: 1 / 10.000)
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000) es delimiten la major part dels diferents sectors de sòl urbanitzable.

Art. 519 - Sectors amb planejament parcial aprovat anteriorment al Pla General

(NB)

1. Al comptar amb el planejament aprovat i els processos d'execució endegats, els sectors que s'enumeren a continuació mantenen les determinacions del seu propi planejament en els termes en que aquest va ser aprovat:

SECTOR		DATA D'APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL
SUPP - 14	P.P.O. Els Colls	02.02.1987
SUPP - 3	P.P.O. Mas Alba	04.03.1991
SUPP - 13	P.P.O. Els Cards	23.01.1991
SUPP - 2	P.P.O. Can Lloses / Can Marcer	09.17.1997

2. El sector de Can Pere de la Plana (SUPP - 1) manté el seu àmbit reduït al dels polígons resultants de la modificació del seu P.P.O. aprovada en data 18.06.1997
3. L'àmbit del sector Can Lloses - Can Marcer (SUPP - 1) queda modificat ajustant-se el límit oriental, en les parcel·les situades enfront del carrer Montsant.
4. En el Sector Els Colls, el P.P.O. “ Casa del Mar “ es modifica d'acord amb el conveni subscrit en data 20.06.00, entre l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i la propietat, en el sentit que es determina en la corresponent Fitxa de l'Annex I d'aquestes Normes.

Art. 520 - Sòl urbanitzable que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament

(NB)

Les determinacions i paràmetres que amb caràcter normatiu s'estableixen en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes tindran caràcter normatiu i de directe aplicació per cadascun dels sectors fixats per aquest Pla General.

Art. 521 - Determinacions bàsiques i complementàries pel sòl urbanitzable

(NB)

1. Determinacions bàsiques

Aquest Pla General determina com a Normes Bàsiques (NB) per al sòl urbanitzable:

- a) L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcial
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector
- c) Els estàndards del sector.
S'entendran com a norma bàsica, els percentatges totals corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat
- d) L'aprofitament mitjà de cada sector
- e) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector
- f) L'ús global i l'ús general dominant del sector
- g) La relació de zones

2. Determinacions complementàries

Aquest Pla General determina com a Normes Complementàries (NC) per al sòl urbanitzable:

- a) Els estàndards del sector
S'entendrà com a norma complementària els percentatges parcials corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat
- b) Les determinacions de les zones
- c) La localització o el traçat preferent, amb valor indicatiu (línia discontinua) dels sistemes locals viari, d'espais lliures i d'equipaments com també de les diferents zones del sector que es grafien als plànols de qualificació del sòl de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000) i que es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se en el Pla Parcial justificant-se una millor adequació i sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla General.

Art. 522 - Aprofitament mitjà (NB)

- 1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 121 L.U.R, 95 RMA i concordants) l'aprofitament mitjà de cada sector serà el que consta en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes és a dir, l'índex d'edificabilitat de l'ús dominant.

2. Els sectors amb Pla Parcial aprovat o en execució d'acord amb l'anterior Pla General d'Ordenació conservaran els coeficients i l'aprofitament mitjà que tenien assignats.
3. L'aprofitament mitjà de cada sector, determinat en el present Pla General, s'aplicarà per a la compensació de tots els terrenys inclosos en el sector respectiu, ja siguin qualificats de zones d'aprofitament privat o de sistemes d'espais públics.
4. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10 %) de l'aprofitament mitjà del sector
El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament
5. L'aprofitament mitjà del conjunt de sectors urbanitzables residencials que es defineixen en el present Pla General es de 0,2273545 m2 sostre / m2 sòl

**Art. 523 - Habitatges en règim protegit dins dels sectors de desenvolupament residencials
(NB)**

En els nous sectors de desenvolupament residencial que s'incorporen al Pla General, es podrà incrementar un 5 % tant el sostre edificable total com el nombre d'habitatges màxim fixat pel Pla General, sempre que a més del 10 % de l'aprofitament mitjà que s'haurà de cedir obligatòria i gratuïtament, un altre 10 % del sostre edificable privat sigui destinat per a la construcció d'habitatges en qualsevol règim de protecció.

SECCIÓ SEGONA.-

REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBANITZABLE

**Art. 524 - Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable
(NB)**

1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableix el present Pla General s'estableixen per a cada sector en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes, amb caràcter vinculant per al seu desenvolupament.
 2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta i ús general dominant són
-

les següents:

16. Residencial

16.1	Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m2st / m2s
		Ús general dominant	Residencial
16.2	Intensitat II	Índex d'edificabilitat bruta	0,30 m2st / m2s
		Ús general dominant	Residencial
16.3	Intensitat III	Índex d'edificabilitat bruta	0,20 m2st / m2s (a)
		Ús general dominant	Residencial (b)

(a) Al sector SUPP - 17 veure complement de sostre per ús hotel·ler i serveis complementaris

(b) Al sector SUPP - 6 s'estableix l'ús sanitari - assistencial en una proporció mínima del 50 % del sostre edificable

16.4	Intensitat IV	Índex d'edificabilitat bruta	0,18 m2st / m2s
		Ús general dominant	Residencial

Usos de la zona residencial (clau 16)

Usos principals: Per les zones 16.1, 16.2

Unihabitatge

Plurihabitatge

Per la zona 16.3

Unihabitatge

Plurihabitatge, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17

Sanitari i Assistencial exclusiu pel sector SUPP- 6 i amb un percentatge mínim del 50 %

Per la zona 16.4

Unihabitatge aïllat i agrupat

Usos compatibles: Per les zones 16.1, 16.2

Comercial petit
 Oficines i serveis
 Restauració
 Taller artesanal
 Indústria urbana (1a. i 2a categoria)
 Educatiu
 Cultural
 Associatiu

Per la zona 16.3

Hoteler, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17
 Residencial especial, només pel sector SUPP - 6
 Comercial petit
 Oficines i serveis
 Restauració
 Taller artesanal
 Indústria urbana (1a. i 2a categoria)
 Educatiu
 Cultural
 Associatiu

Per la zona 16.4

Residencial especial
 Comercial petit
 Esportiu

17 Terciària

17.1	Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m2st / m2s
		Ús general dominant	Terciari

(c) Al sector SUPP - 12 veure altres usos admesos en la fitxa de l'Annex I de les Normes

17.2	Intensitat II	Parc Temàtic.	No sectorialitzat (vegeu article 516)
------	---------------	---------------	---

18 Industrial

18.1	Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m2st / m2s
		Ús general dominant	Industrial
		Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)

18.2 Intensitat II -

<u>Parc Tecnològic</u>	Índex d'edificabilitat bruta	0,25 m2st / m2s
	Usos generals dominants	Industrial - tecnològic Terciari
	Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)
	Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada envoltada de jardí. Dins la

parcel·la

privada l'espai no ocupat per

l'edificació haurà de ser com

a mínim enjardinat en un 50%

Es defineix aquesta zona com a Parc Tecnològic donat que aquest sector es l'idoni per la ubicació de centres d'investigació i producció d'altres tecnologies, terciari al servei del Parc Tecnològic, etc.

Un 40 % com a mínim del sostre privat es destinarà a l'ús terciari d'oficines i investigació

Un 60 % es destinarà a producció i altres tecnologies.

La construcció arquitectònica dels edificis tindrà com a premissa una alta qualitat en la composició i en la utilització dels materials de façana.

Es permetrà que un 10 % de l'edificabilitat de la zona industrial tecnològica es pugui destinar a edificacions per a instal·lar-hi tallers sempre, que es plantegi un projecte unitari de compartimentació amb petites unitats per ubicar els tallers i altres activitats molestes que hagin de traslladar-se del nucli urbà de Ribes .

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Usos existents

Els usos existents amb anterioritat a la segona aprovació inicial d'aquest revisió del Pla General (26.07.00) que no siguin incompatibles amb la nova ordenació, podran mantenir-se i adaptar-se en la mesura que sigui possible a les limitacions de la nova reglamentació.

SEGONA.- Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

S'estarà a les determinacions establertes en els articles 79 a 84 de la la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.- *Planejament anterior*

Continuen vigents totes les determinacions legalment establertes pel planejament anterior que no entrin en contradicció amb el contingut d'aquestes Normes.

SEGONA.- *Compromisos de desenvolupament de les determinacions del Pla General*

1. Els compromisos i obligacions dels propietaris de sòl que es deriven de l'execució del planejament aprovat amb anterioritat, i que no haguessin estat satisfets en les condicions exigides legalment, mantenen la seva vigència, amb les variacions que poguessin resultar de la revisió del Pla General. No eximeix d'aquesta disposició la classificació del sòl urbà de determinats terrenys procedents de Plans Parciais.
2. S'estableix un termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquestes normes, per fer efectius els compromisos i obligacions pendents
3. L'incorporació del nou termini establert en el punt anterior donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament d'alguna de les mesures previstes en l'art. 80.3 de la L.U.R. o al canvi del sistema d'actuació.
4. En cas que es decideixi optar pel sistema de cooperació, s'aplicaran quotes pel valor total de les despeses que es generin per a la gestió, compensant les realitzades en compliment del procés urbanitzador als propietaris que van sufragar-les

TERCERA.- *Convenis*

Els acords i pactes urbanístics entre l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i els particulars, que s'integren a la documentació del Pla General com Annex II a la Normativa (Document X) vinculen a ambdues parts en el sentit que estableixen als articles. 50 i 51 d'aquestes Normes.