

2

**Ajuntament de Caldes d'Estrac**

PLA GENERAL DE CALDES D'ESTRAC

N O R M A T I V A

Versió Refosa

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de setembre de 2005 va acordar: Donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Caldes d'Estrac.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

10 de maig de 2005

PLA GENERAL DE CALDES D'ESTRAC

NORMATIVA

Versió Refosa

TITOL I

DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL PRIMER.- NATURALESA, I AMBIT DEL PLA.

ART. 1

1.- El present PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CALDES D'ESTRAC, es redacta com revisió del PLA GENERAL D'ORDENACIÓ aprovat definitivament el 27 d'Octubre de 1.969, d'acord amb la disposició transitòria Primera de la Llei del Sòl, de 2 de Maig de 1.975, text refòs de 9 d'Abril de 1 976, suposa una revisió de les determinacions d'aquell i substitueix així mateix la delimitació de Sòl Urbà, aprovada definitivament. El present Pla té el caràcter de PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ previst a l'article 10 de la Llei del Sòl (des d'ara Ll. s.), i comprén en el seu àmbit d'ordenació la totalitat del terme municipal de Caldes d'Estrac.

2.- Les determinacions del present PLA GENERAL (d'ara endavant P.G.O.U.C.) es desenvolupen en els següents documents tots els quals tenen valor normatiu i es complementen entre sí:

- I).-Memòria justificativa del model d'ordenació i determinacions elegides i estudis complementaris.
- II).- Normes urbanístiques.
- III).-Plànols i memòria d'informació urbanística del Territori, inclosos a l'Avanç del Pla.
- IV).- Programa d'actuació
- V).- Estudi econòmic i financer.

ART. 2.-

El P.G.O.U.C. entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva i tindrà una vigència indefinida fins i tant no es revisi. El Programa d'Actuació del Pla es revisarà cada quatre anys, de forma ordinària . La revisió extraordinària podrà produir-se quan concorrin algunes de les següents circumstàncies :

a).- Alteració substancial de les previsions de població, activitat econòmica, renda, treball, tràfic rodat, serveis i similars.

b).- Majors exigències d'equipaments públics i serveis socials com a conseqüència del desenvolupament econòmic o social.

4

c).-La concurrència de circumstàncies que alterin els factors bàsics sobre els que es basa la proposta i objectius del present P.G.O.U.C.

d.- La modificació substancial de la legislació urbanística que afecti als mecanismes de planejament, gestió o qualificacions dels present Pla de forma que el puguin fer inviable o inadequat a les noves previsions.

Ultra les revisions globals o quadrienals del Programa d'actuació, es podran tramitar modificacions puntuals del Pla degudament justificades, sempre que no suposin una disminució o detriment de les previsions de zones verdes, equipaments públics i sistemes generals, ni un augment de les edificabilitats o densitats en termes relatius, es a dir, en relació als estandarts de serveis, equipaments i zones verdes públiques establertes en el Pla per a cada sector o zona. Les modificacions puntuals del Pla es tramitaran amb els requisits, documentació i tràmits que estableix l'article 49 de la Ll. s. i disposicions concordants.

ART. 3.-

Les determinacions del P.G.O.U.C. són de caràcter vinculant i obligatori per tot el que fa a l'activitat urbanística de l'administració pública i dels particulars, amb caràcter de norma general, i amb les conseqüències que estableix l'article 58 de la Ll. s.

L'autorització d'instal·lacions i usos provisionals no previstos en el Pla, serà sempre excepcional i a precari i haurà de complir els requisits de no dificultar l'executabilitat del Pla, no tenir caràcter o finalitat permanent, i ésser justificada suficientment. Aquestes autoritzacions hauran de ser sotmeses a informació pública prèvia i els demés tràmits previstos per la legislació vigent. Els titulars hauran de comprometre's a cessar sense dret a indemnització. Tots els compromisos i condicions hauran de ser inscrits al Registre de la Propietat, en la forma regulada per la Generalitat de Catalunya.

CAPITOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

ART. 4.-

El desenvolupament i gestió del P.G.O.U.C. correspon a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac. Els particulars tindran les facultats d'iniciativa i proposta així com els drets i obligacions que en els temes urbanístics i d'edificació els hi otorga la legislació vigent, excepte quan aquest Pla estableixi expresament reserves o limitacions a aquestes iniciatives a favor de l'Administració.

A. L'Administració de la Generalitat i de l'Estat, els hi correspon la iniciativa i desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments de la seva competència, sotmetent-se però sempre a les previsions d'aquest Pla i sense perjudici de la competència municipal concurrent d'otorgament de llicències urbanístiques en tot l'àmbit del terme municipal. Atès que l'escala de la cartografia que ha servit de base per a la redacció d'aquest P.G.O.U.C. és 1/2000 es recomana el seu trasllat posterior a escala 1/1000 o 1/1500, a fi de permetre una major concreció i coneixement de les determinacions del Pla. Aquests treballs es faran per iniciativa de l'Ajuntament en qualsevol moment i no significaran revisió ni modificació del Pla. La nova cartografia amb la demés documentació utilitzada i que justifiqui la fidelitat dels treballs realitzats seran sotmesos als mateixos tràmits que els estudis de detall.

ART.5.-

1.- En desenvolupament i execució de les determinacions d'aquest P.G.O.U.C. es formularan, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística i es concreta en aquest Pla, les següents figures:

- A).- En sòl urbà: -Plans especials de Reforma interior.
- Estudis de detall.
 - Unitats d'actuació.
 - Projectes d'urbanització.

Ademés de les que queden referides i apareixen grafiades als planols normatius corresponents, l'Ajuntament podrà per iniciativa pròpia o a instància del particulars, tramitar la delimitació de nous polígons o unitats d'actuació per a desenvolupar les determinacions del Pla, concretar-les o obtenir cessions de zones verdes, i equipaments públics, o per millor distribució de càrregues i aprofitaments, i en general per a realitzar les demés operacions contemplades a la Ll. s.

L'Ajuntament podrà modificar o concretar els límits dels diferents polígons o unitats d'actuació en sòl urbà que venen delimitats en els planols normatius, en el moment de procedir al seu desenvolupament, sempre per raons justificades i amb la única limitació que no suposin disminució de les dotacions o espais públics a obtenir ni suposin augment d'aprofitament urbanístic o de densitat.

B).- El sòl urbanitzable programat es desenvoluparà obligatòriament per mitjà del corresponent Pla Parcial, els sectors així qualificats apareixen delimitats en el Plànol nº N-1, i N-2.

C).- El sòl urbanitzable no programat apareix delimitat en el plànol nº N-1 i requerirà pel seu desenvolupament la prèvia aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística, que justifiqui la necessitat del seu pas a programat, i s'haurà de tramitar sempre a iniciativa de l'Administració, si bé podrà acceptar i fer seves les propostes i col·laboracions dels particulars en els termes i condicions previstos a la legislació urbanística.

2.- L'àmbit territorial dels diferents Plans Parcials, Especials i Programes d'Actuació es referirà necessàriament a la totalitat dels sectors delimitats com a tals en aquest P.G.O.U.C. si bé es permetrà fins a un 5% de modificació en la superfície i límits del sector per tal d'adequar-los a condicionants topogràfics, paisatgístics, de propietats o interès públic, sempre i quan això no suposi deixar fragments o sectors sense possibilitat de desenvolupament urbanístic ni produeixi perjudicis a tercers o a l'interès públic.

3.- La documentació, contingut, determinacions, garanties i tramitació requerides a les figures de desenvolupament del planejament enumerades seràn en general els requerits per la legislació urbanística, Llei del sòl, Reglament de Planejament i Gestió Urbanística, i Llei i Reglament de protecció de la legalitat Urbanística de la Generalitat de Catalunya, i en particular desenvoluparan les determinacions que per a cada sector en concret estableixi el present P.G.O.U.C.

4.- Els plans garantiran en especial l'execució de les infraestructures i obres d'urbanització al servei del sector i la cessió dels terrenys destinats a zones verdes, equipaments, vials, aparcaments públics i terrenys on s'ubiqui l'aprofitament en el seu cas. Sense complir-se aquests requisits no es podran concedir llicències d'edificació.

5.- En execució del Plans Parcials i Plans especials, un cop aprovats definitivament, es realitzaran els corresponents Projectes d'Urbanització.

6.- Per desenvolupar les previsions relatives a infraestructures bàsiques, sistemes generals i equipaments públics o d'interès general; per operacions de sanejament, abastaments i subministres públics, així com per a la protecció d'elements paisatgístics i ambientals i dels edificis i elements del patrimoni arquitectònic, es podran tramitar i executar els Plans Especials a que es refereixen els articles 17-2º, 18,19, 20,21,24, 25 i concordants de la Llei del sòl, i 76 i següents del Reglament de Planejament, amb les determinacions, documentació i tramitació previstos en la Llei.

ART. 6.-

S'estableix expresament la possibilitat de configurar sectors de planejament parcial o especial discontinus físicament -que apareixen grafiats en el plànols normatius corresponents i regulats a l'apartat corresponent d'aquestes Normes-, per justificar-ho la necessitat de mantenir en emplaçaments determinats les reserves de terrenys per a zones verdes o equipaments, per raons de protecció paisatgística, accessibilitat i millor ordenació urbana de la vil·la de Caldes d'Estrac i de respecte a la seva tipologia i orografia. Aquests sectors o polígons discontinuus s'hauràn de tramitar en el mateix Pla Parcial o Especial, complint els demés requisits exigits per la llei, en quan a distribució de càrregues i beneficis, si bé els terrenys de cessió, - en especial els destinats a equipaments o zones verdes- podran situar-se en qualsevol dels polígons que formen la unitat sectorial, en aquest cas no es podrà executar la urbanització d'un del polígons sense la corresponent compensació o redistribució de càrregues i beneficis entre els propietaris del sector.

6

Per realitzar sectors i unitats d'actuació discontinues, caldrà que s'executin per reparcel·lació voluntària i garanteixin que no es causi perjudicis a tercers. Seràn d'aplicació les determinacions de la Llei d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya pel que fa a la execució i ubicació dels sistemes objecte de cessió.

ART. 7.-

Els Plans Especials de Reforma Interior, contindran un Pla d'Etapes que reguli el desenvolupament de la urbanització ajustant-lo a les previsions i característiques del planejament vigent, en especial del Pla d'Etapes del P.G.O.U.C.

Les cessions d'espais destinats a sistemes generals, locals inclosos en els àmbits de desenvolupament per mitjà de Plans Parcialis i Plans Especials, es realitzaran en els termes i condicions previstos al Programa d'Actuació d'aquest Pla General, al Programa d'Actuació dels respectius Plans Parcialis o Especials i amb respecte a les determinacions de la Llei del Sòl, Reglament de Gestió Urbanística i Llei d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

L'incompliment del Pla d'etapes establert per a un Pla Parcial o Especial de Reforma Interior, un cop declarat aquest incompliment, facultarà a l'administració actuant, per aplicar alguna de les determinacions previstes per aquests casos a la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística estatal, S'entendrà incurs en incompliment tot el Pla Parcial o Especial de Reforma Interior, a aquests efectes, des de que no es compleixi la primera etapa, o no es facin efectives les cessions de terrenys, o no es tramiti o executi el Projecte d'Urbanització dins dels terminis establerts per a cada cas.

ART. 8.-

Els particulars podran formular Plans Parcialis i Plans Especials de reforma interior dels previstos en el present Pla, excepte en el cas en que es faci reserva expressa per a la iniciativa municipal o que, transcorreguts els terminis establerts en el Pla d'etapes, L'Ajuntament hagi acordat tramitar-los per iniciativa municipal, sense perjudicis dels drets de proposta i participació en les tasques de planejament que concedeix als particulars l'aLl. S.

Els particulars que vulguin tramitar Plans Parcialis o Especials de reforma interior, podran demanar de l'Ajuntament l'autorització previa, així com presentar a aprovació avanços de Pla, avant-projectes o documents de criteris i objectius per tal que l'Ajuntament s'hi pronunciï amb caràcter previ. L'Ajuntament facilitarà als particulars que acreditin estar legitimament interessats en la promoció de Planejament Parcial o Especial de reforma interior tots els antecedents i documentació que sigui d'interès, a costa dels promotors.

Els Plans Parcialis i Especials de reforma interior d'iniciativa privada hauràn de contenir totes les determinacions legalment establertes i efectuar totes les garanties i compromisos determinats per la legislació vigent, i en especial la detallada a la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística de la Generalitat de Catalunya, el Reglament que la desenvolupa, i els Reglaments de la Ll. s.

ART. 9.-

1.- Els Plans Parcialis i Plans Especials de Reforma interior podran contemplar la divisió del sector que desenvolupin en un o més polígons d'actuació a efectes de gestió i execució quan ho justifiquin, sempre i quan es mantingui l'equilibri de càrregues urbanístiques, cessions i edificabilitats entre els mateixos, o s'asseguri l'obtenció dels primers i la compensació de les segones, feta excepció de la modalitat de sectors discontinus, prevista a l'article 6 d'aquestes Normes.

2.- També podrà establir-se de nou o modificar-se la divisió poligonal a efectes d'etapes d'actuació per a la execució dels Plans, amb posterioritat a la seva aprovació definitiva, complint els mateixos requisits i tràmits de l'aprovació del Pla i amb justificació raonada de la modificació proposada.

3.- L'Administració podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà sense necessitat de delimitar un polígon d'actuació, quan actui sobre terrenys de titularitat pública o per gestió directa, per compra o

expropiació, excepte quan de la mateixa s'en derivin cessions de terrenys o beneficis d'edificabilitat directes per a particulars, superiors als que vinguin legalment establerts i contempli aquest P.G.O.U.C.

L'anterior no serà obstacle per que l'Ajuntament devengui les contribucions especials per millores quan legalment correspongui aplicar-les per les obres d'urbanització o serveis.

4.- Els sistemes generals, tant el sòl urbanitzable com el sòl urbà, es podran obtenir bé per gestió del pla parcial o pla especial de que formin part, en els termes i condicions previstos als articles 16, 17 i 18 i concordants de la Llei d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, o per expropiació, en els termes i condicions previstos als articles 134, 144, 138 de la Llei del Sòl i concordants del Reglament de Gestió Urbanística i Llei d'expropiació forçosa.

5.- Quan el present Pla General estableix un Polígon en sòl urbà a efectes de completar la urbanització de una determinada zona del sòl urbà aquesta s'hauria d'exercitar mitjançant l'aprovació del corresponent Projecte d'Urbanització i estudi de detall si calgués, d'iniciativa municipal. En aquests casos el costos de la urbanització i serveis correran a càrrec dels propietaris inclosos en el polígon, en la seva totalitat.

ART. 10

1.- Els terrenys destinats a vials, equipaments, zones verdes i aprofitament mig, que es determinin per cada Pla Parcial o Pla Especial de Reforma Interior, hauràn de ser objecte de cessió en les condicions d'adequació i urbanització legalment exigides en execució de cada Pla, fins i tot quan per la seva configuració o funció dins el territori passin a formar part de sistemes generals, en quin cas tindran caràcter de sistemes locals vinculats, i els serà d'aplicació el que disposa l'article 18 de la Lei d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, a quins efectes se'ls otorga l'aprofitament mitjà del sector i la seva vinculació no representa en cap cas un increment dels percentatges de cessions i càrregues establertes per a cada sector, en la forma i condicions regulades a l'article 16 d'aquesta Normativa.

2.- Ademés del que ja ve determinat en cada cas concret pels sectors de Reforma Interior i sempre que sigui possible delimitar una unitat d'actuació en sòl urbà, els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments escolars, s'obtindràn per cessió obligatòria i gratuïta dels propietaris del sòl urbà edificable, ja sigui directament, com a condició prèvia a l'exercici de la facultat d'edificar o a l'obtenció o renovació de llicència d'edificació, o bé delimitant el corresponent polígon d'actuació, dins els límits de les obligacions que imposa als propietaris del sòl urbà l'article 83 de la Llei del Sòl.

La proporció a cedir vials serà la que resulti realment inclosa en el polígon d'actuació que es delimit, o que estigui incorporada com afectació a la finca de que es tracti, sempre que no suposi una afectació del sòl edificable superior en un 15% al promig dels vials de l'unitat d'actuació en sòl urbà en que es situï, i en els demés termes i condicions de l'article 16 de la Lei d'Adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. En els casos que no sigui possible la cessió gratuïta s'aplicarà l'expropiació forçosa, d'acord amb l'article 145 de la Llei del Sòl i Llei d'Expropiació forçosa.

3.- En els sectors de sòl urbanitzable i en els Plans Especials de Reforma Interior que ja venen delimitats en el P.G.O.U.C., els estandarts de cessions per a zones verdes, equipaments públics i vials, s'estableixen per a cada cas concret, en atenció a les circumstàncies urbanístiques concurrents, en especial, manteniment o seguiment lògic de la trama urbana preexistent; edificabilitats i densitats previstes, tipologia de l'edificació i necessitats previsibles a generar pel sector.

CAPITOL TERCER.- REGIM DE LLICENCIA URBANISTICA

Art. 11.- Estàn subjectes a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, els actes següents:

- a).- Parcel.lacions.
- b).- Obres d'urbanització.
- c).- Moviment de terres.
- d).- Obres de tancament de solars i terrenys.
- e).- Obres d'edificació de nova planta, ampliacions, reformes, conservació, reparacions i millores.
- f).- Primera utilització dels edificis i canvis d'us.
- g).- Enderrocs i demolicions totals o parcials.
- h).- Extracció d'àrids tant a rieres com a platja, i argiles i canteres.
- i).- Modificació de les característiques físiques del sòl.
- j).- Instal.lació de cartells i rètols visibles desde la via pública.
- k).- Instal.lació, ampliació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems.
- l).- Instal.lació de grues i aparells elevadors a les construccions i edificis.
- m).- El pintat o decoració de façanes a la via pública o visibles.

S'exceptuen de l'obligació d'obtenció de llicències les obres de neteja de solars, jardineria en finques particulars, obres d'interior de l'edifici que no suposin obertures ni modificacions en la distribució de l'edifici, ni afectin a elements de parets i tanques, sempre que no ocasionin l'ocupació de la via pública per runes o materials d'obra, i en general, les obres de construcció, urbanització, reparacions i altres que s'executin per ordre de l'Ajuntament sota direcció de tècnics municipals i ajustant-se estrictament a les disposicions que les imposin.

Obres menors: Tindran la consideració d'obres menors les següents:

- a).- Col.locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- b).- Col.locació de toldos i marquesines a la planta baixa de les façanes de la via pública.
- c).- Construcció de bastides o similars, dibuixant com a mínim planta o secció i alçades.
- d).- Col.locació de grues-torres i aparells elevadors per a la construcció.
- e).- Execució d'obres interiors en locals que no modifiquin la seva estructura i formació de sanitaris en els esmentats locals.
- f).- Reparació de cubertes i terrats.
- g).- Pintura, estucats i reparació de façanes d'edificis.
- h).- Col.locació de portes, persianes i reixes en obertures.
- i).- Construcció i reparació de canonades i demás elements de les instal.lacions, desaigües, clavagueres i fosses sèptiques.

Totes les restants tindran la consideració **d'obres majors**.

ART. 12

1.- Per a otorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

2.- Així mateix, els projectes d'edificació d'habitatges pels que es sol·liciti llicència d'obra nova o de primera ocupació hauràn d'ajustar-se a les condicions de nivell d'habitabilitat objectiva fixats al Decret 346/83 de 8 de Juliol de la Generalitat de Catalunya, sense quin requisit no podran otorgar-e les corresponents llicències.

3.- S'otorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, s'estarà al que disposen els articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística i en tot cas caldrà que concorrin les circumstàncies següents:

1ª.- Que l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:

- a).- Accés rodat;
- b).- Proveïment d'aigües;
- c).- Evacuació d'aigües; i
- d).- Xarxa elèctrica de baixa tensió.

2ª.- Que s'asseguri l'execució successiva de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa General de Dipòsits, o a les de la Corporació Local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i a aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

ART.13

1.-Terminis. Les llicències determinaran el plaç en que s'han d'iniciar-se i concluir-se. Deuran iniciar-se com a màxim abans sis mesos a comptar a partir del dia següent a la notificació de l'atorgament de la llicència. Les llicències s'entendran otorgades per dos anys. En cas d'incompliment serà necessari sol·licitar pròrroga del plaç d'execució, la qual serà fixada per l'Ajuntament amb un màxim d'un any, amb pagament de les corresponents taxes i en aquest cas caldrà adaptar l'obra o instal·lació a les modificacions de la Normativa aprovada amb posterioritat de la concessió de la llicència. En cas de no finalitzar-se les obres dintre del nou plaç de pròrroga, no procedirà la concessió d'una nova per part de l'Ajuntament, devent-se en tal cas sol·licitar rehabilitació de llicència, que serà equivalent, en el que fa referència a tramitació i taxes, a la concessió d'una nova llicència per part d'obra que falti per acabar.

2.- Obligacions del titular de la llicència : La llicència d'obres obliga al seu titular a les següents:

a).- Pagar totes quantes despeses s'ocasionin a l'Administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades en aquesta..

b).- Construir o reintegrar la voravia frontera a la finca dintre del plaç de conclusió de l'obra.

c).- Afiançar, reintegrar o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl, subsòl i sòl de la via pública tals com voravies, paviments, voreres, fanals, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, alcornoques, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, imbornals, clavagueres, galeries de servei, cambra subterrànea, mines d'aigua, canalitzacions, i demés elements similars.

d).- Instalar la tanca de precaució, de conformitat amb l'ordenança respectiva i mantenir-la en bon estat.

e).- Assumir les despeses d'apertura de rasses per les connexions, els serveis d'aigua , electricitat, clavegueres i gas.

f).- Sol.licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament.

e).- Sol.licitar l'instal·lació de grúa-torre o aparell necessari (en el seu cas).

3.- Cessió de terrenys : En els casos en que fosin d'aplicació els articles 83 i 84 de la Llei del Sòl, serà requisit indispensable per la concessió de llicències que l'Ajuntament pugui ocupar immediatament els terrenys destinats a vials, parcs i jardins públics. A tal efecte, s'haurà realitzat l'acte formal de cessió d'aquests terrenys a l'Ajuntament, de forma que permeti l'inscripció registral de la mateixa, amb anterioritat o simultàniament a la llicència.

TITOL II

REGIM URBANISTIC DEL SOL

CAPITOL PRIMER.- CONCEPTES BASICS

ART. 14.- CLASSIFICACIO DEL SOL. El règim urbanístic del sòl es regula per mitjà de :

1.- La Classificació del sòl en tipus, segons règim jurídic (veure plànol normatiu N-2) i que són:

- a).- Sòl urbà.
- b).-Sòl urbanitzable, subdividit en programat i no programat.
- c).- Sòl no urbanitzable.

La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà es farà mitjançant l'aprovació i execució dels corresponents Plans Parcialis en la mesura que vagin reunint els elements d'urbanització i serveis requerits legalment i d'acord amb aquestes normes i els plans d'etapes dels respectius Plans Parcialis , per a ser considerats com a tal.

2.- L'estructura general i orgànica del territori (veure plànol n°) que resulta de l'assignació de sòl, tant directament pel P.G.O.U.C. com en execució dels respectius Plans Parcialis i Especialis, pels següents sistemes:

- ZONA 1).- Costaner.
- " 2).- Ferroviari.
- " 3).- Xarxa viaria i aparcaments.
- " 4).- D'infraestructures de serveis tècnics.
- " 5).-Zones verdes, parcs i jardins urbans.
- " 6).- D'equipaments.

3.- La divisió del sòl en zones, segons la seva qualificació urbanística (veure plànols núms. 1 i 2) que es determina bàsicament per l'aprofitament urbanístic, edificabilitats, ocupació del sòl i ordenació de l'edificació, densitats, intensitats d'usos i demés circumstàncies significatives per a la configuració urbana de la vil·la.

4.- La delimitació de polígons o unitats d'actuació en sòl urbà i de sectors de desenvolupament en Plans Parcialis, pel sòl urbanitzable (veure plànols normatius núms. 1 i 2).

ART. 15 .- DETERMINACIONS DEL P.G. EN ELS DIFERENTS TIPUS DE SOL.

I.- En el sòl urbà el P.G.O.U.C. determina l'ordenació física detallada, mitjançant les següents determinacions, que apareixen reflexades en els corresponents plànols normatius:

- a).- Vials, places públiques i estacionaments.
- b).- Parcs i jardins urbans
- c).- Terrenys edificables destinats a equipaments, dotacions i serveis públics, amb indicació del seu destí o finalitat.
- d).- Sols privats edificables.
- e).- Verds privats.

Pel que fa als terrenys destinats a vials i aparcaments, el Pla distingeix els que estan oberts dels que s'han d'obrir o ampliar, indicant les corresponents afectacions de terrenys per aquest destí.

En els sectors de sòl urbà subjectes a desenvolupament en Plans Especials de Reforma Interior, el Pla determina, en cada cas, el traçat dels vials que hauràn de ser objecte d'execució i cessió.

En el sòl privat edificable, en sòl urbà, el Pla distingeix diferents zones, segons ordenació física i distribució de l'edificabilitat, distribució d'us, o subjecció a la prèvia tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior, estudi de detall o unitat d'actuació, que s'enumeren a l'article 30 i apareixen determinats en els plànols normatius.

II.- En sòl urbanitzable programat, el Pla determina els diferents sectors de desenvolupament, els sistemes generals i estableix a través de la qualificació urbanística en zones, la regulació dels diferents usos, aprofitament urbanístic, edificabilitats, ocupació del sòl i distribució de l'edificabilitat i la seva tipologia, condicionants constructius, estandarts de vials, aparcaments, zones verdes, equipaments i dotacions, i demés elements a desenvolupar en el corresponent Pla Parcial. En alguns casos, quan això apareix reflexat en el corresponent Pla normatiu, el P.G.O.U.C. situa obligatòriament els terrenys que s'hauràn de destinar a cessió per a zones verdes, vials o equipaments, en el moment que es redacti el corresponent Pla Parcial, sense perjudici dels reajustaments de límits o traçats que puguin resultar de l'estudi més profundit de les condicionants, topogràfiques, de delimitacions, propietats, etc. que resultin de la redacció del corresponent Pla Parcial.

III.- En el sòl urbanitzable no programat : S'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques, elements i estructures fonamentals del sector, estandarts bàsics i aprofitaments urbanístics i tipologia d'edificació a utilitzar, que hauràn de concretar-se i desenvolupar-se en execució del corresponent Programa d'Actuació Urbanística. Quan convingui, s'establiran també les mesures de protecció i manteniment dels usos i condicions físiques del sol actualment existents, o a realitzar.

IV.- En sòl no urbanitzable : S'estableixen les limitacions, mesures de protecció o manteniment d'usos o configuració del sòl, actualment existents o a realitzar.

ART. 16 .- REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS I COMPLEMENTARIS.

1.- Els terrenys destinats a sistemes, siguin generals o complementaris, per ser elements bàsics per a l'ordenació del territori i per cobrir les necessitats de desenvolupament, funcionament i qualitat de l'estructura urbana i dels serveis públics, es declaren explícitament d'interés i utilitat públics en quan a la necessitat d'ocupació dels terrenys i realització de les obres, als efectes que disposa l'article 64 de la L.l.s. , sense necessitat de que es tramiti en cada cas expedient de declaració expressa.

2.- Els sistemes que contempla el presente P.G.O.U.C. són de dos tipus:

- A).- Sistemes generals: Aquells que per les seves característiques, extensió o finalitats, constitueixen element d'estructuració i ordenació del conjunt del terme municipal o de

conexió amb la resta del territori o bé donen servei a més d'un sector o zona urbana. Els sistemes generals venen situats i delimitats amb indicació de la seva finalitat.

B.-Els sistemes complementaris: Són aquells que perllonguen a nivell dels sectors o zones d'actuació a desenvolupar mitjançant els respectius projectes, les prestacions, serveis i millores dels serveis generals, o s'estableixen per a satisfer prioritàriament les necessitats de un sector o zona, en proporció a les previsions o programes urbanístics que el Pla determini per a cadascú d'ells a l'apartat normatiu corresponent.

3.-Pel que fa la forma de gestionar l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes generals, en sòl urbà, s'estarà al que estableixi la Ll. s., en el seu article 83, 3º i concordants, per tal que siguin objecte de cessió aplicant els mecanismes de l'article 10 d'aquesta Normativa.

4.- Quan l'Administració actuant consideri d'interés l'obtenció o execució immediata dels vials, equipaments o parcs i jardins previstos pel sòl urbà o urbanitzable, podrà declarar-ho així i procedir a la redacció i execució per iniciativa pública del corresponent Pla Especial, o unitat d'actuació o bé, quan sigui d'extrema urgència o no sigui possible aplicar cap altre sistema d'actuació, aplicar l'expropiació o adquisició directa, reservant-se en el seu cas els drets a participar en la corresponent reparcel·lació o compensació quan executi posteriorment la corresponent unitat d'actuació.

5.- Els sòls actualment destinats a equipaments i dotacions que, en aprovar-se el Pla siguin de propietat privada, podran continuar en règim de propietat privada en tant realitzin la seva funció de caràcter col·lectiu i que s'ajusti a la que els indica aquest Pla.

El canvi d'ús requerirà la prèvia formulació d'un Pla Especial que justifiqui el manteniment de les funcions i serveis que es venien donant i l'oportunitat, interès i forma d'accés a les noves funcions en concordància sempre amb la qualificació d'equipament, dotació o servei públic, i haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

En cas de canvi de propietat de l'equipament per venda, herència o donació, aquest s'haurà de notificar a l'Ajuntament amb indicació de totes les circumstàncies significatives, en especial titularitats, preus i condicions, per tal que l'Ajuntament pugui optar en el termini d'un mes per iniciar expedient d'adquisició, bé directe, si accepta les mateixes condicions notificades, bé per sistema d'expropiació, un cop feta aquesta declaració.

6.-Quan un sistema apareix grafiat en part o en la seva totalitat inclòs dins de l'àmbit d'un sector o limitat amb el mateix, podrà imputar-se com a sistema local vinculat a l'estandart corresponent de sistemes complementaris assignat al sector, sempre i quan no hagin estat executats o en servei i es cedeixin lliures de càrregues al municipi com a conseqüència de l'execució del corresponent Pla Parcial, sempre que l'assignació del sistema general es faci assegurant el manteniment dels mateixos o similars usos que els requerits legalment per a sòl urbanitzable, en especial pel que fa a zones verdes i dotacions, d'acord amb allò que permet l'article 10-1 d'aquesta Normativa i en els termes i condicions de l'article 18 de la Llei d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Quan es tracti d'un sistema general viari, el mateix haurà d'incloure's necessàriament en l'àmbit del corresponent Pla Parcial, sempre que no estigues ja obert i en funcionament, -excepció feta del que preveu l'article 16-4º, d'aquesta normativa-, i en cas de que sigui limítrof, s'inclourà fins al seu eix, i computarà per l'estandart de vials del corresponent Pla Parcial.

Si com a conseqüència de la inclusió en un Pla Parcial d'un sistema general i pel compliment de les anteriors condicions resultés una major càrrega de cessions, es podrà compensar amb una major edificabilitat neta sobre el sòl privat edificable, sempre que no superi en un 30% l'edificabilitat neta otorgada inicialment a la Norma corresponent, sense que suposi un increment de l'edificabilitat bruta del sector.

7.- Els sistemes seran sempre de cessió obligatòria i gratuïta, fins i tot quan figurin en un Pla Especial de Reforma Interior o estudi de detall en sector de remodelació.

ZONIFICACIÓ DEL SOL PRIVAT EDIFICABLE

ART. 17

1.- En el sòl privat edificable objecte d'ordenació, el Pla estableix diferents zones segons la qualificació urbanística que respón a les diferents tipologies, edificabilitat, grau de consolidació de la construcció i de densitats.

2.- Els particulars, dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts leglament i en aquestes Normes, poden exercitar les seves facultats edificatòries i de domini.

3.- En la regulació de cada zona, la Normativa del Pla contempla, com a mínim els següents elements:

- I.- DEFINICION I US
- II.- TIPUS D'ORDENACIO
- III.-CONDICIONS D'EDIFICACIO

CAPITOL SEGON.- CONCEPTES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIO.

ART.18

1.- PARCEL.LA

Porció de terrenys sobre la que se aplica l'intensitat d'edificació neta, que esdevé edificable quan disposa dels elements d'urbanització exigits per disposiciones legals o reglamentàries per a ser considerat solar.

La parcel.la mínima es defineix per a cada zona; s'exceptua del compliment de la dimensió mínima o mínima longitud de façana, quan es justifiqui que havia estat segregada amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla. Les parcel.les mínimes seran indivisibles.

2.- PLANTA BAIXA

En les zones d'alineació de vial, s'enten com planta baixa aquella que tingui el seu paviment entre 0,60 metres per damunt o dessota de la cota del vial, amb les excepcions que resultin de les indicacions dels plànols d'ordenació física dels casc antic.

3.-PLANTA SOTERRANI

3.1.

a).- En l'ordenació segons alineació de vial, s'entendrà com a "planta soterrani", tota la planta situada per dessota de la planta definida com planta baixa.

b).- En els altres tipus d'ordenació serà "planta soterrani", tota la planta o part d'ella, total o parcialment enterrada amb el sostre a menys de 0,60 metres per sobre del nivell del terreny modificat. La part de la planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti d'aquesta alçada, tindrà en la part en que això succeixi la consideració de la planta baixa.

3.2.- L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

3.3.- El la planta soterrani queden expresament prohibits els usos residencials, i s'admeten usos d'aparcament, instal.lacions tècniques de l'edifici i similars, a justificar.

4.-PLANTA PIS

Serà planta pis, tota planta d'edificació que quedi per damunt de la planta baixa; l'alçada lliure mínima entre el paviment i el sostre serà de 2,50 metres. En les cambres de bany, passadissos, trasters i similars no d'habitació, s'admet una alçada mínima de 2 metres.

5.-PATIS DE LLUMS

Espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació per a dormitoris o estances.

La dimensió mínima dels patis de llums serà tal que:

a.)- Permeti inscriure dins seu un cercle de diàmetre igual o superior a una cinquena part de l'alçada del pati, amb un mínim de dos metres per a edificis d'amplada inferior a sis metres, i de tres metres pels demés casos.

b.)- La superfície mínima del pati serà de 9 metres quadrats excepte en les vivendes unifamiliars en casc antic o eixample, en que serà de 6 metres quadrats, sempre que l'edifici tingui menys de sis metres d'amplada.

6.- PATIS DE VENTILACIÓ

Espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir ventilació o il·luminació per a escales i altres dependències diferents d'habitacions i estances. La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti inscriure, com a mínim un cercle de la setena part de la seva alçada, amb un diàmetre mínim de 2 metres i superfície mínima de 6 metres quadrats.

7.-XEMENEIES DE VENTILACIÓ

Conductes de ventilació forçada per a 'us exclusiu de banys o trasters de superfície inferior a tres metres quadrats, que hauran de reunir els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació i disposicions similars.

8.- ESCALES

a.)- En vivenda unifamiliar: no requereix ventilació, amb un ample mínim de 0,70 metres.

b.)- En vivenda plurifamiliar, fins a la planta baixa i dos pisos: Ample mínim lliure de 1 metre. Ventilació zenital amb ull d'escala de superfície mínima de 1,40 metres quadrats.

c.)- Vivenda plurifamiliar, ample mínim de 1 metre. Ventilació per pati de ventilació.

ART. 19.-

Els paràmetres que defineixen l'intensitat d'edificació admesa pel present Pla són els següents:

1.-INDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA O ZONAL: Es el contingut o potencial d'edificabilitat privada referit a la totalitat d'una zona, polígon o sector i expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

2.- INDEX D'EDIFICABILITAT NETA: La relació que hi ha entre el sostre edificable i el sòl per a usos privats, expressat en metres quadrats de sostre sobre metres quadrats de sòl, per sobre de planta soterrani, inclosos els patis de llums, de ventilació i cosos volats, un cop deduïts els sòls de cesió obligatòria per a vials, zones verdes i equipaments i dotacions.

3.- EDIFICABILITAT PER A EQUIPAMENT I DOTACIONS PUBLIQUES:

S'adequarà a la tipologia pròpia o predominant del sector o zona on estiguin ubicats.

4.- SUPERFICIE DE SOSTRE EDIFICABLE: Es la suma de les superfícies cobertes, de les plantes baixa i pisos.

5.- DENSITAT D'HABITATGES. Es el nombre màxim d'habitatges construïbles per superfície de sòl, expressada en hectàrees, i referida a una zona, polígon o sector.

CAPITOL TERCER.- PARAMETRES ESPECIFICS SEGONS TIPUS D'EDIFICACIÓ.

ART. 20.- PARAMETRES ESPECIFICS PER A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

1.- ALINEACIÓ D'EDIFICACIÓ A VIAL: Es la línia que asenyala el límit a partir del qual haurà de situar-se l'edificació. En aquest tipus d'ordenació l'alineació coincideix amb la separació entre via pública i parcel·la, excepte en els casos de retranqueig permès o obligatori.

2.- ALÇADA MÀXIMA: L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes és el que consta en els articles corresponents a cada zona, i apareix grafiada sobre el plànol normatiu corresponent.

a).- L'alçada es mesurarà verticalment en el pla exterior a la façana, fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'origen de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

b).- Per sobre de l'alçada reguladora màxima, sols es permetrà:

I.- La coberta terminal de l'edifici, de pendent no superior al trenta per cent i quins punts de partida siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima.

II.- Les càmeres d'aire i elements de cobertura quan es tracti de coberta plana, amb una altura total màxima de 60 cm.

III.- Les baranes de façanes no superiors a 1,30 m.

IV.- Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin dins de l'ordre definit pels paràmetres exteriors de les façanes amb un angle màxim de 45°.

3.- FONDARIA EDIFICABLE: Es regula en els plànols normatius corresponents a sòl urbà.

4.- MITGERES: Les mitgeres que per qualsevol causa resultin al descobert, hauràn d'acabar-se amb materials de façana.

ART. 21.- PARAMETRES ESPECIFICS PER A LA EDIFICACIÓ AILLADA.

1.- SOSTRE EDIFICABLE.- Correspon a l'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la i es desenvoluparà en una o varies edificacions principals o auxiliars.

2.- OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloses cobertes. Les plantes soterrani resultants de nivellacions o excavacions no podran superar l'ocupació màxima de parcel·la.

3.- ALTURA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de planta que tingui la consideració de planta baixa.

Quan per raó de la pendent d'edificació es porti a terme escalonadament els volums construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta considerades planta baixa es subjectaran a l'alçada

màxima que correspongui per a cada una de les parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Per sobre alçada reguladora màxima no es permetran altres elements que els considerats en l'edificació segons alineacions de vial.

4.- SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA. Les distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació i els seus cossos volats es defineixen per la menor distància de plans verticals quina directriu es el llinard de cada parcel·la fins els punts de cada cost d'edificació i cossos volats, entenent com a tal els definits pels vols màxims de coberta o altres elements.

5.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS. Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei de l'edificació principal, com ara garatge, piscina, dipòsit de material de jardins i anàlegs, dins dels límits que es defineixen per a cada zona.

6.- ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES. Les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent disminuiràn el seu percentatge d'ocupació en la següent proporció: del 30% al 50 per cent, es disminueix un terç, més del 50 per cent es disminueix la meitat.

Quan s'hagi d'anivellar el sòl en terrasses es farà de manera que la cota de cada terrassa compleixi:

- En els llinards no podran situar-se a més de 1,50 per sobre ni 2,20 per sota de la cota natural del llinard.
- En l'interior de parcel·la no podran superar els talusos ideals de pendents 1 a 3 en relació alçada-base traçat des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llinards.
- Els murs d'anivellació de terres a l'interior de la parcel·la no podran superar els 3,70 metres.

7.- TANQUES DE PARCEL·LA. S'admeten opaques fins a 1,00 m. d'alçària i la resta fins a 1,80 metres amb elements translúcids o transparents. Quan per moviments de terres deguts al carrer, aquest resulti 2,50 metres o més per sota de la parcel·la, la tanca podrà elevar-se rasant del carrer fins un màxim de 3 metres.

ART.22.- PARAMETRES PROPIS DE L'EDIFICACIO SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA.

1.- Els paràmetres reguladors d'aquest tipus d'ordenació són els que defineixen els articles corresponents a cada zona. Els paràmetres d'aplicació són l'index d'edificabilitat bruta, el tamany mínim de la parcel·la, l'alçada màxima i màxim nombre de plantes, la cota de referència de la planta baixa, les distàncies mínimes a llinards i d'altres edificacions i l'assolellament.

2.-Sempre que aquestes Normes no fixin alguns dels paràmetres, el Pla Parcial o Especial ho farà respectant les determinacions següents:

- L'alçada màxima i el màxim de plantes no superaràn 10 metres i planta baixa més dos pisos, respectivament.
- Les distàncies mínimes a alineació de vial seràn de 3 metres.
- Les distàncies mínimes entre edificil seràn de 6 metres,excepte el cas de que el solar veí tingui mitgera: en aquest cas el Pla Parcial o Especial fixarà les distàncies (que poden ser nul·les) i el tractament de la mitgera.
- L'assolellament permetrà una hora de sol entre las 10 i les 14 hores del dia 21 de Gener en la peça principal de cada habitatge

CAPITOL QUART.- CLASSES D'USOS

ART. 23.- CLASSES I CONDICIONS D'USOS.

1.- Els usos es classifiquen:

- a).- Per llur idoneïtat respecte de l'ordenació en prohibits, permesos i compatibles.
- b).- Per raó del usuari en públics, privats i col·lectius.
- c).- Per raó de llur funció, en els tipus especificats a l'apartat 4 d'aquest article.

2.-

- a).- Són usos prohibits els que ho estan expresament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- b).- Són usos permesos els que ho estan expresament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- c).- Són usos compatibles la resta també per cada zona. El procés de desenvolupament del planejament concretarà els graus de compatibilitat.

3.-

- a).- Són usos públics els que desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b).- Són usos privats els que es desenvolupen per particulars en propietats particulars.
- c).- Són usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment del pagament de quòtes, preus o entrades.

4.- Per raó de llur funció, es distingeixen els següents usos:

- a).- Habitatge, referent a l'allojament familiar, i amb dues modalitats:
 - unifamiliar, referent als allotjaments corresponent a una sola unitat familiar, amb accés independent i implantats, total o parcialment, directament sobre el terreny
 - plurifamiliar, referent als allotjaments situats en un mateix edifici, sense que tots ells tinguin implantació directa sobre el terreny.
- b).- Hoteler, destinat al allotjament temporal, com hotels, motels, pensions, apart hotels i en general tots els establiments d'hosteleria.
- c).- Comercial, locals oberts al públic, destinats a la venda al detall, inclòs el mercat municipal.
- d) Magatzems, locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major.
- e).- Oficines, activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
- f) Públic administratiu
- g).- Sanitari-assistencial, tractament i allotjament de malalts, i en general, activitats relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- h).- Esportiu, ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.

- i).- Docent, activitats informatives i d'ensenyament.
- j).- Recreatiu, activitats relacionades amb el lleure i l'esbarjo.
- k).- Balneari, comprén totes les instal·lacions i annexes de les termes de Caldes d'Estrac.
- l).- Socio-cultural, activitats culturals i de relació política i sindical.
- m).- Religiós
- n).- Cementiri
- o).- Estacions de servei i garatges oberts al públic.
- p).- Industrial, indústries, magatzems connexos i tallers de reparació i planxisteria.
- q).- Especials, usos peculiars, bé per llurs dimensions o llur singularitat, fet pel que llur previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es considerin permeses.

5.- Són usos provisionals: els establerts de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents, i no dificultin l'execució del Pla. Podran autoritzar-se d'acord amb l'article 58, 2 de la Llei del sòl, i amb el que disposa l'art 3 d'aquestes Normes.

TITOL III

ORDENACION DE SISTEMES GENERALS I COMPLEMENTARIS

ART. 24 .- SISTEMA COSTANER I DE PROTECCIÓ DE CURSOS D'AIGUA

A).- SUBSISTEMA COSTANER (SUBZONA 1 a)

1.- Definició i ús: Comprén els terrenys situats dins els límits de la zona marítima-terrestre i admés les platges, d'acord amb l'article 1 de la Llei de Costes, segons delimitació que apareix en el plànol normatiu corresponent i els hi són d'aplicació les limitacions que fixa la Llei i el Reglament de Costes i les que fixa aquest Pla.

2.- Usos:

- a).- Admesos: Els relacionats amb la utilització pública del mar i la platja.
- b).- Compatibles: Els esportius, recreatius i de serveis públics comercial, reduït a bars i merenders, al servei directe de la utilització pública de la platja, en règim de concessió i d'acord amb les determinacions i limitacions del corresponent Pla d'Ordenació d'Usos de la costa, a tramitar.

c).- Són usos prohibits els restants, en especial els de vivenda i hotelers.

3.- Els tipus d'ordenació i condicions d'edificació aplicables, seràn determinats pel corresponent Pla d'Ordenació d'Usos de la Platja de Caldes d'Estrac, d'acord amb les limitacions d'aquest article, i es requerirà en tot cas llicència municipal d'obres, ademés dels permisos o concessions que correspongui atorgar a altres organismes, amb caràcter previ.

B).- SUBSISTEMA DE PROTECCIÓ DE CURSOS D'AIGUA (SUBZONA 1 b)

1.- Definició i ús: Compren el llit de la riera del Gorg i la part final de la riera de Caldes, segons delimitació grafiada als plànols normatius corresponents.

2.- Usos: No s'admet cap tipus d'ús, excepte el que naturalment els hi correspon com a llit de curs d'aigua.

3.- Ordenació: No s'admet cap tipus d'edificació, extracció de terres (excepte les necessàries en concepte de drenatge i neteja del llit) ni plantació vegetal, dintre de l'àrea delimitada. Poden ordenar-se els marges, mitjançant murs de contenció o altres tipus de defenses, sense invadir el llit de les rieres.

En el cas de tram delimitat de la riera de Caldes, serà admissible el seu cobriment, per iniciativa municipal o d'altres organismes competents.

En tot cas, serà d'aplicació a aquestes zones el que disposen la Llei i Reglament d'aigües i els seus marges, en una zona de tres metres estan sotmesos a la servitud d'ús públic si fosin de domini privat.

ART. 25 _ FERROVIARI (ZONA 2)

1.- DEFINICIO I SERVEIS

a)- En aquest sistema s'inclouen les línies dels ferrocarrils a cel obert existents, així com els seus entorns de protecció.

b)- Les obres i instal·lacions per aquests usos estaràn subjectes a la Normativa específica sobre la matèria.

2.- INTERVENCIO EN L'EDIFICACIO: Les construccions i edificacions en la zona adjacent a la via férrea integrants del sistema ferroviari, estan subjectes, en tot cas, i sense cap perjudici d'altra intervenció e informes, a llicència munidical, conforme a l'article 178 de Ll. S.

ART. 26 - SISTEMA VIARI I D'APARCAMENT PUBLIC (ZONA 3)

A).- DEFINICIO.

1.- La xarxa viària bàsica comprén els espais i instal·lacions reservats pel sistema viari, de caràcter fonamental, per mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- La xarxa viària secundària té per missió principal donar accés rodat a l'edificació i enllaçar amb les vies bàsiques.

3.- La xarxa viària peatonal comprén aquells carrers, passatges o escales de caràcter públic presentats bàsicament pel tràfic de vianants.

4.- Els aparcaments públics: comprenen els espais reservats per l'estacionament de vehicles.

B).- REGIM DEL SOL

1.- Per la xarxa viària bàsica serà el que correspongui segons la legislació vigent i el tipus de via.

2.- Les xarxes viàries i peatonals es componen de vies amb alineacions i rasants, assenyalades pel present P.G.O.U.C. o en desenvolupament del mateix, pels Plans Especials, Parcial o Estudis de Detall que, en endavant s'aprovin.

3.- Aparcament : Les zones destinades a aparcaments públics s'executaràn per mitjà del corresponent Projecte d'Urbanització i contemplarà les instal·lacions necessàries pel seu ús.

ART. 27. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TECNICS (ZONA 4)

A).- DEFINICIÓ I ÚS.

Són els espais destinats a pas i protecció de serveis tècnics d'electricitat, aigua i sanejament, així com a dipòsits, depuradores, abodocadors i d'escombraries, etc. No admeten cap altre ús que aquell que els hi dona raó d'ésser.

B).- REGIM DEL SÒL.

S'estarà a la legislació específica aplicable, i/o a les necessitats del servei. Les superfícies no ocupades per aquestes infraestructures no podran computar pel càlcul de cessions obligatòries de zones verdes i equipaments del sector o unitats on s'integrin.

ART.28. SISTEMA DE ZONES VERDES: PARCS I JARDINS URBANS (ZONA 5).

A).- DEFINICIÓ I US.

1.-Són espais lliures destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indistintament destinats al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.

2.- Són sempre d'ús públic, i, per llur funció, són:

- a).- Usus permesos: recreatiu
- b).- Usos compatibles: esportiu, socio-cultural i comercial limitat a kioscos i aparcament soterrani.
- c).- Usus prohibits: tota la resta.

3.-Els terrenys reservats com a sistema d'espais lliures són:

- a).- Els grafiats als plànols corresponents.
- b).- Els terrenys que es destinin a aquest ús en l'ordenació de les Unitats d'Actuació, Plans Especials o Parcial, que siguin elaborats en el desenvolupament d'aquest Pla.

B).- REGIM DEL SOL.

1.- S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris de mobiliari urbà. Les edificacions auxiliars no ultrapassaran el 10% de la superfície de l'espai, establint l'alçària màxima en 7,5 m.

2.- S'admetran instal·lacions esportives, fins a una ocupació màxima del 25%, excepte indicació contrària als plànols d'ordenació.

3.- S'admetran, la construcció i explotació d'aparcaments soterrats en el subsòl de les zones verdes, sempre que es garanteixin els criteris d'urbanització i l'enjardinament i arborització establerts per al sòl d'aquests espais en els plànols de detall del Pla.

2A

General. En defecte d'aquests caldrà garantir l'enjardinament i arborització del sòl dels esmentats espais amb un gruix d'un metre de terra entre el forjat de coberta de l'aparcament i la cota de rasant de l'espai públic.

ART 29.- EQUIPAMENTS I DOTACIONS PUBLIQUES (ZONA 6)

A).- DEFINICIÓ I ÚS.

1.- Superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

2.- Per llur funció, són usos permesos:

- Docent
- Públic-administratiu
- Comercial, mercat municipal
- Esportiu
- Recreatiu
- Religiós
- Socio-cultural
- Balneari
- Cementiris
- Sanitari-assistencial

B).- REGIM DEL SOL.

1.- Ordenació d'edificació aïllada excepte quan es localitzin a mançanes de zones regulades per ordenació segons alineació de vial o entre mitgeres, cassos en que seguirà l'ordenació corresponent a la resta de l'illa.

2.-L'alçària màxima serà de 10 m. sobre la cota natural dels terrenys a tots els punts del solar, amb l'excepció feta al punt 1, on es regularà per la de l'edificació colindant.

3.- Els equipaments preexistents a la aprovació inicial d'aquestes Normes, s'accepten en les seves condicions actuals, d'acord amb la regulació del art. 16-5 d'aquestes Normes.

TITOL IV

REGULACIÓ DEL SOL URBÀ

ART. 30

El sòl urbà, delimitat en el plànol normatiu núm. N-2, es divideix, a efectes d'ordenació i tipologia constructiva i usos, en les següents ZONES:

- Ordenació contínua tradicional (ZONA 7)
- Unifamiliars en filera (ZONA 8)
- Unifamiliars en filera, no aliniades (ZONA 9)
- -Ordenació específica (ZONA 9b)
- -Unifamiliar en filera (ZONA 10)
- -Aïllada plurifamiliar I (ZONA 11)
- -Aïllada plurifamiliar II (ZONA 12)
- -Aïllada unifamiliar I (ZONA 13)
- -Aïllada unifamiliar II (ZONA 14)

- -Aillada unifamiliar III (ZONA 15)
- -Aillada en Passeig Marítim (ZONA 16)
- -Hotelera (ZONA 17)
- -Verd Privat (ZONA 18)
- -De renovació urbana amb transformació d'ús (ZONA 19)

ART. 31.- ORDENACIÓ CONTINUA TRADICIONAL (Zona 7)

A).- DEFINICIÓ I ÚS.

1.-DEFINICIÓ

Correspón al casc antic de Caldes d'Estrac, desenvolupat al llarg de la Riera, el seu eixample situat entre els dos tracats de la Nacional II i a la primera expansió de segona residència del passeig.

Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que l'imprimeix el conjunt de l'edificació, al que cal assignar interès històric i ambiental, al menys de caràcter local.

2.- USOS.

Per raó de llur funció són:

- a).- Admesos: Habitatge, hotel, públic-administratiu, socio-cultural, religiós.
- b).- Compatibles: Comercial, en planta baixa i oficines, fins a 200 m²; sanitari-assistencial, limitat a dispensari i consultoris; docent, limitat a guarderies i ensenyament pre-escolar; recreatiu, en planta baixa i fins a 200 m²; industrial, en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.
- c).- Prohibits, tota la resta dels definits a l'article 23.

3.- No s'admetran en cap cas usos provisionals.

B).- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació del vial, amb edificació continua o en filera entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions de vial i d'edificació existents o les que estan establertes; les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les construccions auxiliars.

C).- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1.- Alineació d'edificació i fondària edificable, que fixades al plànol normatiu N-2, que les assenyalen per a cada cas.

- a).- L'afectació prevista al carrer Gran (lateral RENFE) a fi d'eixamplar-lo, només es farà efectiva en cas d'enderroc i nova edificació.
- b).- Les fondàries poden reajustar-se en qualsevol cas mitjançant un Estudi de Detall, sempre que d'aquest no en resultin majors aprofitaments.

2.- Alçada edificable i número de plantes: El número de plantes queda definit en el plànol normatiu N-2, i la seva equivalència en alçada és:

- Planta baixa + 1 pis : Alçada màxima 7,50m.
- Planta baixa + 2 pisos : Alçada màxima 10 m.

L'alçada de l'edificació es mesurarà en funció de la pendent del solar respecte del carrer de la següent manera:

a.- Si el solar té baixada cap el carrer o puja cap a ell amb un desnivell màxim de un metre dins el tram definit per la fondària edificable, l'alçada es mesurarà per l'alineació a vial fixada en els plànols normatius.

b.- Si el solar puja cap el carrer amb un desnivell superior a un metre, dins el tam definit per la fondària edificable, l'alçada màxima serà de 9m. (6,50 per planta baixa + 1 pis), medits al punt central del sòl edificable, admetent-se una variació de + ó - 0,50 m. No donarà mai lloc a alçades superiors a 11 m. (ó 9 m. per planta baixa + 1 pis) al pati.

c.- Els solars recaients a més d'un carrer es regularan segons el principal d'ells.

En cap cas es considerarà com a principal el vial conlindant que tingui caràcter peatonal.

d.- Es permet l'existència de golfes habitables, com annexes o duplex de la planta-vivenda inferior, sense que aquestes golfes puguin arribar a construir-se com a vivenda independent. S'entenen com a golfes, l'espai que es configura sota la coberta tradicional d'aquest tipus de vivenda tradicional, amb les següents condicions:

1ª.- Que per la part de façana no superi una alçada lliure de 1,90 m.

2ª.- Que a l'interior de les habitacions l'alçada promig sigui de 2,20 m. com a mínim.

3ª.- Que les pendents de la coberta siguin iguals a les construccions veïnes, i cas de no existir o ser plantes, s'autoritzaran pendents de fins el 30 %, que hauràn de donar aigües al carrer i al pati o part posterior, cas de que la vivenda tingui dues façanes.

4ª.- En cap cas es permetran balcons, vols ni altres sortins en aquestes golfes, admeten-se que els murs de tancament siguin retranquejats respecte de la façana, però no així les cobertes.

3.- Cossos i elements volats

Es prohibeixen els cossos i elements volats amb les següents excepcions:

a).- Balcons amb vol no superior a 20 cm. als carrers de menys de 6 m. d'ample, de 45 cm. als 6 m. imés; de 70 cm. als patis d'illa, sempre a partir del primer pis.

b).- Cornises i ràfecs amb vol màxim de 40 cm.

4.- S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars als patis, amb les següents característiques:

a).- Adosar-se a l'edificació principal o al limit posterior del solar.

b).- No superar el 20 % de la superfície del pati no edificat el dia de l'aprovació inicial d'aquest P.G.O.U.C.

c).- Limitar l'alçària a 3,50 m.

d).- No constituir-se com a vivenda independent

5.- L'edificació conservarà les característiques formals i ambientals pròpies de l'edificació antiga de la zona. Especialment es tindrà en compte:

a).- Es cobrirà amb teula àrab o romana natural i amb les mateixes pendents que les construccions veïnes.

b).- Les façanes seràn bàsicament planes, amb predomini dels massissos sobres les obertures. Aquestes tindran format vertical.

c).- Els acabats de façana seràn els comuns de la zona particularment: Murs reboçats i pintats amb els colors tradicionals dels casc antic. Acabats de fusta, pedra o ferro; només s'admetràn altres materials quan, per les seves característiques i situació no originin tipologies diferents de la tradicional.
Reixes de ferro o fusta.

d).- Pels locals en planta baixa s'admetràn majors obertures, sempre que la volumetria resultant s'adapti a les característiques definides

ART. 32.- CASES UNIFAMILIARS EN FILERA ALINEADES (zona 8)

A.- DEFINICIÓ

1.- Correspón a conjunts existent o de nova creació, definits per una determinada relació amb el carrer, l'ús principal d'habitatge unifamiliar i la seva condició de cases entre mitgeres.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: Habitatge unifamiliar, públic-administratiu i socio-cultural.

b).- Compatibles: Comercial en planta baixa, fins a cent metres quadrats; sanitari-assistencial limitat a dispensaris i consultoris; industrial, en les condicions que es determinaràn a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

c).- Prohibits: Tota la resta dels definits a l'article 23.

3.- No s'admetràn en cap cas usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació segons alineació a vial, com es defineix a l'article 20, 1, amb edificació continua o en gleva entre mitgeres.

C).- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- Alineació d'edificació i fondària edificable. Pels conjunts existents queden fixades als plànols normatius corresponents.

Pels de nova creació, podrà utilitzar-se les propostes que, per cada conjunt, s'indiquen al plànol N-2. En cas contrari, caldrà fixar-les mitjançant Estudi de Detall que respecti els màxims índex d'edificabilitat bruta o neta que constin als plànols d'ordenació.

2.- Alçària edificable i nombre de plantes. El nombre de plantes queda definit al plànol normatiu N-2 i la seva equivalència en alçària és:

- Planta baixa més un pis: Alçària màxima 7,50 metres.
- Planta baixa més dos pisos: Alçària màxima 10 metres.

L'alçària màxima es mesurarà segons l'article 20,2.

3.- Parcel·lació mínima

L'existent a la data d'aprovació inicial del present P.G.O. pels casos d'edificació existent i/o amb llicència. Un mínim de 250 metres quadrats pels de nova creació.

4.- Ocupació de parcel·la

Es defineix en un màxim del 50 % pels casos de nova creació.

5.- Densitat d'habitatges.

La densitat neta sobre zona no superarà trenta habitatges/Ha.

6.- Cossos i elements volats.

a).- Balcons amb sòl no superior al 10% de l'ample del carrer, amb un màxim d'un metre, sempre a partir del primer pis, ambdues façanes.

b).- Tribunes en les mateixes condicions i ocupació màxima d'un terç de la superfície de façana.

7.- Els edificis auxiliars als patis de parcel·la tindran els següents límits:

a).- Pati al carrer, si s'ha fixat retranqueix obligatori: totalment edificable per sota del punt d'aplicació de l'alçària màxima.

b).- Altres patis: ocupació màxima de 5 metres quadrats, amb alçària no superior a 3 metres, en qualsevol posició.

ART. 33.- CASES UNIFAMILIARS EN FILERA NO ALINEADES (ZONA 9)

A.- DEFINICIÓ I US

1.- Correspon a conjunts existents o de nova creació, definits per l'ús principal d'habitatge unifamiliar i la seva condició de cases entre mitgeres.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: habitatges unifamiliars i socio-culturals.

b).- Compatibles: comercial en planta baixa, fins a 100 metres quadrats; docent, limitat a guarderies i ensenyament preescolar; industrial, en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

c).- Prohibits: la resta dels definits a l'article 23.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació continua o en filera entre mitgeres, amb espais ajardinats a la pròpia parcel·la, d'ús privat o col·lectiu.

C).- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1.- Pel conjunt existent ("Casas Mediterràneas"), s'accepten les condicions establertes al conveni urbanístic suscrit en el seu dia amb aquest Ajuntament i que comprén l'edificació de 45 vivendes unifamiliars, la major part construïdes o amb llicència, considerant-se amb aquesta esgotada l'edificabilitat del conjunt. La zona d'equipament existent al sector de les Cases Mediterrànies, es de caràcter privat amb les condicions de l'article 16,b,5 d'aquesta normativa.

2.- Pel conjunt de nova creació (Can Solé de Baix) podrà utilitzar-se la proposta d'ordenació que s'indica al plànol N-2, essent necessari un Estudi de Detall per desenvolupar-la. En cas contrari caldrà fixar l'adequació mitjançant un Pla Especial que respecti el sostre màxim edificable de 12.000 m2 que consta al plànol d'ordenació N-2. En qualsevol cas, serà d'aplicació:

a).- Alçària edificable i nombre de plantes:

S'admet com a màxim 8 metres al centre de gravat de cada edifici, sense superar mai 9 metres des de la rasant a totes i cadascuna de les façanes. El nombre de plantes màxim és de planta baixa i dos pisos.

b).- El nombre d'habitatges no superarà el de 50 (cinquanta).

c).- Separació de l'edificació:

1.- En cas de realitzar-se Pla Especial, serà, respecte d'altres zones o conjunts, un promig de 5 metres acceptant-se un mínim de 4 metres. La separació es mesurarà a la projecció horitzontal de l'edifici, coberta inclosa.

2.- En cas de realitzar-se Estudi de Detall, aquest desenvoluparà la proposta que indica el Plànol N-2.

d).- Composició i vols: Lliures, respectant els paràmetres anteriors.

e).- S'admet, com a construcció auxiliar destinada a equipament col·lectiu l'edifici principal existent a la data d'aprovació inicial d'aquest P.G.O., sense possibilitats d'aplicació, però admetent reformes interiors. No consumeix l'edificabilitat ni l'ocupació previstes per la finca.

El desenvolupament urbanístic de la finca de Can Solé, d'acord amb el conveni urbanístic aprovat per l'Ajuntament, **s'ha aprovat definitivament el Text Refós de la Modificació Puntual del Pla Gral d'Ordenació Urb. a l'àmbit de les finques Can Solé de Baix-La Pineda i L'Escorxador, segons acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de juliol del 2003:**

- Usos admesos: residencial, sanitari, assistencial, i hotelier.
- Sostre edificable total 12.000 m²; ocupació del 25 % de la superfície neta edificable; volum màxim edificable 36 000 m³.
- L'Estudi de Detall o Pla Especial en el seu cas, contemplarà una zona de "Verd Privat General" de superfície mínima 1.300 m² constituint una sola unitat, que s'haurà de situar opcionalment, bé en el límit amb el Parc Urbà cedit o bé en l'entorn de la casa existent.
- La separació de les edificacions respecte a la zona de parc urbà, Pineda de Can Solé, que ha estat cedida, serà com a mínim d'un metre, mantenint-se en la resta el promig de 5 metres.

ART. 33 bis.- ZONA 9 b, D'ORDENACIÓ ESPECÍFICA

A.- DEFINICIÓ I US

1.- Correspón a conjunts de nova creació, definits per l'ús principal d'habitatge. Es definiran a través d'Estudis de Detall, que s'adaptaran, en quant al seu tipus d'ordenació, al que preveu la Normativa del Pla General per alguna o totes les zones 8,9,10,14 i 15, sempre respectant els màxims fixats als apartats C.2.a) i b) del present article.

2.- Els usos s'adaptaran als que es considerin les zones esmentades, en funció de les terminacions dels Estudis de Detall.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Serà definit pel corresponents Estudis de Detall sobre la base d'adaptar-se a alguna o totes les zones 8,9,10,14 i 15 de la Normativa del Pla General.

C.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- Seràn definides pels corresponents Estudis de Detall, adaptant-se a la normativa de les zones determinades entre les 8, 9, 10, 14 i 15 de la Normativa del Pla General.

2.- Els estudis de Detall hauràn d'acomplir les següents determinacions:

a).- L'Estudi de Detall de l'àrea amb ratllat inclinat al plànol N2 compta amb un sostre de 8.951 m2. El nombre total d'habitages no serà superior a 60 (seixanta).

b).- L'Estudi de detall – o Estudis de Detall – de l'àrea definida amb quadrícula al plànol N 2, compten amb un sostre màxim conjunt de 27.236 m2. El nombre total d'habitages no serà superior a 182 (cent vuitanta dos).

c).- La densitat bruta no superarà en cap del Estudis de Detall la xifra de 50 habitages/Ha.

ART. 33 tris.- Habitages Plurifamiliars, clau 9 bis)

Correspon a la Normativa modificada a l'àmbit de les finques de Can Solé de Baix/La Pineda i L'Escorxador.

A.- Definició i ús

- 1- Correspon a fileres d'edificació de nova creació amb ús principal d'habitatge fins i tot en planta baixa.
- 2- Per raó de llur funció són usos:
 - Admesos: habitages plurifamiliars
 - Compatibles: hotelers
 - Prohibits: la resta dels definits a l'article 23.

B.- Tipus d'Ordenació

Es defineix com a tal el de volumetria específica configurada de manera unívoca mitjançant la fixació de les alineacions de l'edificació, la cota de referència de l'alçada reguladora i les alçades i número màxim de plantes.

C.- Condicions de l'Edificació

1. Alineacions de edificació: Al plànol 06 de la documentació gràfica d'aquesta Modificació Puntual, es representa el gàlib màxim on s'ha d'inscriure qualsevol actuació edificatòria i, per tant, on s'han de consumir, necessàriament, l'edificabilitat i l'ocupació permèses en aquesta zona.
2. Alçada màxima i nombre de plantes: Estan determinades per a cada filera de l'edificació en els plànols de detall d'alineació i rasants.

FILERA "A": L'alçada màxima serà de 9 m. corresponents a PB+ 2PP, mesurats des de la rasant a totes i cadascuna de les façanes.

Es permet l'existència de golfes habitables com annexes o "duplex" de la planta-vivenda inferior, sense que aquestes golfes puguin arribar a constituir-se com a vivenda independent. S'enten com a golfes, l'espai que es configura sota una coberta inclinada, amb les següents condicions:

- 1ª Que per la part de la façana no superi una alçada lliure de 1,90 m.
- 2ª Que a l'interior de les habitacions l'alçada mitjana sigui de 2,20 m, com a mínim.
- 3ª Que els pendents de la coberta no siguin superiors al 30%.
- 4ª Que no s'admetin balcons, vols ni altres elements sortins.

FILERES "B" i "C": L'alçada màxima serà de 9 m. corresponents a PB+ 2PP, amidats des de la rasant a totes i cadascuna de les façanes.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només s'admetran:

Cobertes planes o enjardinades fins a una alçada màxima de 60 cm. Baranes fins a l'alçada màxima de 1,10 m.

Cobertes inclinades amb pendent màxim del 30%. La coberta serà unitària per a cada filera d'edificació.

Els elements tècnics de les instal·lacions i acabats de l'edificació, de caràcter exclusivament ornamental, en tot cas s'hauran de preveure en el projecte d'execució d'obres com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

3- Densitat d'habitatges:

FILERA "A"	24 habitatges
FILERA "B"	4 fileres x 6 = 24 habitatges
FILERA "C"	3 habitatges

3- Plantes baixes:

Es considera planta baixa aquella el sostre del qual està 60 cm per sobre o per sota de la rasant de la cota de referència d'aplicació de l'alçada reguladora per cada filera d'edificació. L'alçada lliure mínima de la planta baixa és de 2,60 m.

5- Plantes soterrànies:

Són les que estan per sota de la planta baixa. L'alçada lliure mínima serà de 2,20 m. S'admetran exclusivament usos d'aparcament, trasters i d'instal·lacions tècniques dels edificis.

6- Separacions de les edificacions:

1- La distància entre els edificis de la finca serà com a mínim de 6 m.

2- La distància a partions serà de 3 m com a mínim. (La separació s'amidarà a la projecció horitzontal de l'edifici.)

NOTA: La filera "C", donades les seves especials característiques, per la part posterior i pel llindar est, no mantindrà cap distància de separació, donat que la seva funció es que actui com a edifici contrafort del talús. La distància al vial serà de 3 m com la de la zona 14 on estava enclavat.

7- Composició i vols:

La composició serà unitària per a cada filera d'edificació i els vols quedaran limitats al perímetre regulador màxim definit per a cada filera.

8- Previsió d'aparcament:

S'establirà una previsió mínima d'aparcament en el subsòl, d'una plaça per habitatge, sigui quina sigui la seva superfície.

Per a tot allò que no quedi especificat en aquest article, serà d'aplicació el disposat en el Pla General d'Ord. Municipal vigent.

ART. 34.- CASES PLURIFAMILIARS EN FILERA (ZONA 10)

A - DEFINICIÓ I US

1.- Correspón a un conjunt de nova creació, amb façana a la Riera de Caldes, i d'ús principal d'habitatges plurifamiliars i la seva condició de cases entre mitgeres. L'ordenació de l'àmbit restarà subjecta a un Pla Especial de Reforma Interior, delimitant-se a efectes de gestió un polígon únic.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos.- Habitatge plurifamiliar, hotelier i oficines.

b).-Compatibles: Comercial en planta baixa; sanitari-assistencial; docent limitat a guarderies i ensenyament pre-escolar; recreatiu limitat a planta baixa; socio-cultural.

c).- Prohibits: La resta del definits a l'article 23.

3.- No s'admetrà en cap cas usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació en bloc lineal, continua o en filera entre mitgeres.

C.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1.- Al plànol N-2 es fixen les condicions de situació, fondària, ocupació i cota màxima del forjat superior. No obstant, aquestes condicions tenen caràcter indicatiu, i el Pla Especial les podrà substituir per altres, sempre que:

a).- L'edificació resti ubicada dintre la zona nº 10.

b).- Les alçàries màximes dels forjats superiors no superin la superfície definitiva per línies rectes inclinades un 40 % respecte de l'horitzontal i que, amb origen a l'eix de la Riera, siguin perpendiculars al mateix.

2.- En qualsevol cas, el nombre de plantes no superarà la planta baixa i els tres pisos, ni una alçària de 12 metres. L'alçària lliure mínima de la planta serà de 2,50 m.

3.- En qualsevol cas, l'edificació haurà de mantenir relació amb el contexte urbà en què es situa. En el cas de l'ordenació proposada pel Pla, serà necessari:

a).- Limitar la cota d'aplicació de l'alçària màxima a un llarg no superior al 20 metres.

b).- Dotar d'unitat de composició al conjunt.

c).-Regular el cossos volats d'acord amb l'article 31, c), 3.

d).-Composar les façanes de manera que siguin bàsicament planes, amb obertures de format predominantment vertical.

4.- El Pla Especial desenvoluparà la zona nº 10, així com la contigua nº 6, amb les següents condicions:

a).- Sostre màxim edificable 6.000 m2.

b).- Nombre màxim d'habitatges el que resulta de la relació:

$$\frac{\text{m2 sostre màxim}}{100}$$

c).- El sòl qualificat com a zona clau nº 6 i destinat a equipaments serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues.

d).- Serà precisa la reparcel.lació a fi de fer possible la cessió abans dita, i resituar l'edificabilitat. A tal efecte, i en funció de les seves superfícies, qualificacions urbanístiques en el Pla que es revisa, i situació, corresponen les següents superfícies de sostre sobre rasant a cada finca:

1.- A la finca que actualment té façana a la Riera, 4.600 m2 de sostre.

2.- A l'altre finca inclosa al Pla Especial, 1.400 m² de sostre.

e).- S'admeten plantes subterrànies, inclús a la zona nº 6.

f).- Podrà fixar-se dintre del polígon únic diferents etapes d'execució.

ART. 35.- AÏLLADA PLURIFAMILIAR I (ZONA 11)

A.- DEFINICIÓ I ÚS

1.- Correspon a àrees de creació posterior al P.G.O. de l'any 1.969, d'alta densitat d'edificació i 'us predominant d'habitatge.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: habitatge plurifamiliar, hoteler i oficines.

b).- Compatibles: comercial en planta baixa i sanitari-assistencial; docent limitat a planta baixa; socio-cultural; industrial en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

c).- Prohibits: Tota la resta dels definitis a l'article 23.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació en blocs aïllats.

C.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1.- Parcel·la mínima 900 metres quadrats.

2.- Ocupació màxima de parcel·la 30%.

3.- Alçària màxima 18 metres, equivalents a planta baixa i cinc pisos.

4.- Separacions a carrer i altres llandars, mínim de 3 metres.

5.- Índex d'edificabilitat neta 1,5 metres sostre/metres sòl.

6.- No s'autoritzen construccions auxiliars.

D.- OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR

Els casos en que el P.G.O. fixa la necessitat de desenvolupar Pla Especial, podran varar-se les anteriors condicions de tal manera que no resultin edificis fora d'ordenació i l'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,26 m² sostre/ m² de sòl, i no es defineix el d'edificabilitat neta.

La densitat màxima d'habitatge sobre el polígon definit serà excepcionalment de 100 habitatges/Ha., per tractar-se d'edificacions preexistents, que es tracta d'ordenar.

La zona de verd públic que es senyala al sector de remodelació en sòl urbà ho és amb caràcter indicatiu. El Pla Especial podrà definir la ubicació i configuració exactes, amb la condició de mantenir la mateixa superfície de zona verda en una sola unitat.

L'àrea situada a NE del vial projectat, s'acomodarà tipològicament a l'edificació del sector veí de Sant Pere Abanto, en raó de la seva immediatesa, resultant en conseqüència amb edificabilitat inferior a la prevista pel conjunt.

ART. 36 - AILLADA PLURIFAMILIAR II (ZONA 12)

A. - DEFINICIÓ I ÚS

1.- Correspón a àrees d'edificació aïllada, en general recent, us predominant d'habitatges, i pràcticament esgotades.

2.- Per raó de llur funció són usos:

- a).- Admesos: Habitatge plurifamiliar, hoteler i oficines.
- b).- Compatibles: Comercial en planta baixa i sanitari-assistencial; docent limitat a planta baixa; socio-cultural; industrial en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.
- c).- Prohibits: Tota la resta dels definits a l'article 23.

B. - TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació en blocs aïllats, modificable, a través del corresponent P.E.R.I.

C. - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1.- Parcel.la mínima 300 m2.
- 2.- Ocupació màxima de parcel.la 60%.
- 3.- Alçària màxima 15 m., equivalents a planta baixa i quatre pisos.
- 4.- Separacions a carrer i altres llandars, mínim 2 metres.
- 5.- Index d'edificabilitat neta 1.5 m2 sostre /m2 sòl.
- 6.- El cossos i elements volats no superaran 1 metre de vol i consumeixen ocupació de parcel.la i index d'edificabilitat.
- 7.- No s'autoritzen construccions auxiliars.

D. - OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR

Els casos en què, el desenvolupament del P.G.O., es consideri necessària la formulació d'un Pla Especial, podran variar-se les anteriors condicions de manera que no resultin edificis fora d'ordenació o, alternativament, es tendeixi cap a un tipus d'ordenació d'alineació vial.

En qualsevol cas, es limita l'index d'edificabilitat neta a 1,5 metres quadrats sostre/metres quadrats sòl.

La densitat màxima d'habitatge neta sobre la zona excepcionalment de 100 habitatges/ha, per tractar-se d'edificacions preexistents que es tracta d'ordenar.

ART. 37.- AILLADA UNIFAMILIAR I (ZONA 13), II (ZONA 14) i III (ZONA 15).

A. - DEFINICIÓ I US

1.-Correspón a una serie d'àrees de ciutat jardí de construcció aïllada, salvant excepcions, i us gairabé exclusiu d'habitatge unifamiliar.

2.-Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: Habitatge en la seva modalitat d'unifamiliar, sanitari-assistencial i soci-cultural.

b).- Compatibles: Comercial, limitat a planta baixa i 100 metres quadrats; docent, limitat a guarderies i ensenyament pre-escolar; recreatiu fins a 200 m²; industrial, en les condicions que es determinaran a l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

c).- Prohibits: Tota la resta dels definits a l'article 23.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tal el d'edificació aïllada.

C.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1.- Es fixen per cada una de les zones al quadre següent:

	ZONA 13	ZONA 14	ZONA 15
Parcel·la mínima	160 m ²	400 m ²	800 m ²
Ocupació màxima	40%	30%	20%
Alçària màxima	7,50 m ²	7,50 m.	7,50 m ²
Nombre de plantes	PB+1P	PB+1P	PB+1P
Separacions a carrer	3m (1)	3 m.	5 m.
Separacions a fons	alineat	2 m.	5 m.
Separacions a altres Llindars	2 m.	2 m.	5 m.
Façana mínima	12 m.	14 m.	20 m.
Índex edificabilitat neta	0,8m ² /m ²	0,5m ² /m ²	0,35m ² /m ²
Densitat habitatges Neta sobre zona	50	20	10

(1) Es tracta de la Riera

2.- S'admeten construccions auxiliars en les següents condicions per les zones 14 i 15 (per la zona 13 es prohibeixen):

	ZONA 14	ZONA 15
Ocupació màxima	7%	4%
Superfície màxima	40 m ²	60 m ²
Alçària màxima	3,50 m.	3,50 m.
Nº de Plantes	PB	PB
Separacions: Igual que l'edifici principal, excepte si queden enterrades al mur de façana, cas en que s'admeten a límit de carrer i d'altres llindars.		

3.- S'admeten habitatges aparellats en les següents condicions:

a) - Es respectaran els anteriors paràmetres.

- b).- La parcel·la necessària per a aquesta construcció serà com a mínim doble de la definida com a mínima.
- c).- La parcel·la resultant s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a indivisible.
- d).- El volum construït haurà de tenir unitat de composició arquitectònica.

ART. 38.- PASSEIG MARITIM (ZONA16)

A.- DEFINICIO I US

1.- Correspón a la zona del Passeig Marítim en transformació d'us d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar. Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que encara manté un notable conjunt d'edificació.

2.- Per raó de llur funció s'on usos:

- a).- Admesos: Habitatge, hotel·ler, sanitari-assistencial i socio-cultural
- b).- Compatibles: Comercial limitat a planta baixa i 200 m²; docent limitat a guarderies i ensenyament preescolar; recreatiu.
- c).- Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23.

3.- No s'admeten usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es defineixen com a tal el d'edificació aïllada.

C.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- S'admeten sense quedar fora d'ordenació totes aquelles edificacions existents i/o amb llicència municipal a la data d'aprovació inicial del present P.G.O, sempre que no superin l'índex d'edificabilitat neta de 1 m² sostre/ m² sòl, equivalent a 3m³ volum/ m² sòl.

2.- Per la nova edificació regiran els següents paràmetres:

- a).- Parcel·la mínima: 1000 m², o qualsevol que, essent inferior, figurés al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del present P.G.O.
- b).- Ocupació màxima, alçària màxima i nombre de plantes: es relacionen segons el següent quadre:

Ocupació	Alçària	Nº de plantes
30 %	12 m.	PB + 3P
50 %	9 m.	PB + 2P

c).- Separacions a límits de parcel·la: són variables en funció de l'alçària.

Alçària	Passeig	Laterals	Fons
12 m.	12 m.	6 m.	5 m.
9 m.	5 m.	5 m.	5 m.

d).- Índex d'edificabilitat neta: 1 m2 sostre/ m2 sòl.

Quan la nova edificació complementaria s'integri amb l'existent respectant la seva tipologia i manteniment íntegre, s'admetrà que l'edificabilitat total arribi fins a 1,3 m2 sostre/m2 sòl.

e).- Densitat d'habitatges neta sobre zona : no superarà els 75 habitatges/ Ha.

f).- La llargada de façana paral.lela al passeig no podrà superar els 20 m.

D. - OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR

En desenvolupament del P.G.O podran formular-se un o més Plans Especials que podran modificar els paràmetres anteriors a fi de que no resultin edificis fora d'ordenació, respectant en tot cas la densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat neta podrà arribar com a promig fins a 1,3 m2 sostre/m2 sòl, en cas de que es garanteixi, a nivell de Pla Especial, el manteniment dels edificis inclosos al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, i el seu correcte entorn. En cas contrari haurà de mantenir-se a 1 m2 sostre/m2 sòl.

ART. 39.- HOTELERA (ZONA 17)

A.- DEFINICIÓ I US

1.- Es defineix pel seu ús actual d'establiments hotelers.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: Hoteler.

b).- Compatibles: Comercial, recreatiu i socio-cultural, dintre de l'activitat hotelera.

c).- Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23.

3.- No s'admeten usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es defineix per l'edificació existent.

C.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- Es respecta l'edificació existent a la data d'aprovació inicial del present P.G.O.

2.- En cas d'enderroc, per nova construcció, es fixa un índex d'edificabilitat neta de 2,5 m2 sostre/ m2 sòl, amb una alçària màxima de 12 m., equivalents a planta baixa i tres pisos.

ART. 39 bis.- Zona HOTEL ESPECIAL (clau 17 e)

Segons estableix el Tèxt Refòs de la Modificació Puntual del Pla Gral d'Ord. En la zona central del litoral.

A.- Definició i ús

1.- Es defineix com a zona d'ús hoteler en l'especialitat Hotel Balneari.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: hoteler i balneari.

b).- Compatibles: comercial, recreatiu i socio-cultural, dins de l'activitat hotelera.

c).- Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23.

3 - No s'admeten usos provisionals.

B.- Tipus d'Ordenació:

Es defineix com a tal el de volumetria específica configurada de manera unívoca mitjançant la fixació de les alineacions de l'edificació, la cota de referència de l'alçada reguladora i les alçades i número màxim de plantes.

C.- Condicions de l'edificació:

1- Alineacions de l'edificació: Són les precisades en els plànols de detall d'alineacions i rasants d'aquest Plà General, que determinen els límits de la planta baixa de l'edificació.

2- Cota de referència de l'alçada reguladora: És la que es determina en els plànols de detall d'alineacions i rasants d'aquest Plà General i fixa la base de l'amidament de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol que sigui l'adaptació de la cota de la planta baixa a la de referència de l'alçada reguladora.

3- Planta baixa:

- la planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani real o possible. La cota de la planta baixa de l'edificació podrà situar-se com a màxim entre 0,80 m per sota i 0,40 m per damunt de la cota de referència de l'alçada reguladora, quan l'execució del projecte d'edificació així ho exigeixi.
- L'alçada mínima de la cota inferior del forjat del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora es fixa en quatre (4) metres.
- Es permet la ubicació d'un entresolat en la planta baixa sempre que aquest es relacioni funcional i espacialment amb la mateixa i no es destini a dormitoris. En tot cas l'entresolat es separarà un mínim de sis (6) metres de la façana que dona front a la línia de mar, i la seva superfície no ultrapassarà el 60% de la superfície corresponent a la planta baixa.

4- Alçada màxima i número de plantes:

- 1- L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 15 metres mesurats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, determinada en els plànols de detall d'alineacions i rasants d'aquest Plà General, fins a la intersecció del pla horitzontal que conté la cota superior del forjat de coberta.
- 2- El número màxim de plantes per a aquesta zona s'estableix en planta baixa més tres plantes pis (PB + 3P). S'admèt la construcció d'una planta soterrani, que en cap cas ultrapassarà l'ocupació definida per la planta baixa de l'edificació.
- 3- Per sobre de l'alçada màxima només es permèt:
 - Les càmeres d'aire i elements de la coberta plana fins a una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Les baranes fins una alçada màxima de 1,10 metres.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions i remats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, que en tot cas s'hauran de preveure en el projecte d'execució d'obres com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

5- Previsió de places d'aparcament:

D'acord amb l'article 44 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ord., s'ha de preveure uns mínims de places d'aparcament equivalent al 70% del número d'habitacions de l'establiment hoteler. Aquestes places d'aparcament s'han de resoldre sobre el sòl d'aprofitament privat.

ART. 39 tris.- Zona HOTEL ESPECIAL (clau 17 f)

Correspond a la Normativa modificada a l'àmbit de les finques de Can Solé de Baix/La Pineda i L'Escorxador.

A) Definició i ús:

- 1- Es defineix com a zona d'ús hoteler en l'especialitat Hotel de Convencions.
- 2- Per raó de llur funció són usos:
 - Admesos: Hoteler
 - Compatibles: comercial, recreatiu i sociocultural, i sanitari.
 - Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23.
- 3- No s'admeten usos provisionals.
- 4- Expresament prohibit: Habitacional en soterrani.

B) Tipus d'ordenació:

Es defineix com a tal el de volumetria específica configurada de manera flexible mitjançant la fixació de les alineacions de l'edificació a cada planta possible, la cota de referència de l'alçada reguladora i l'alçada reguladora màxima.

C) Condicions de l'edificació:

1- Alineacions de l'edificació: Al plànol 07 de la documentació gràfica d'aquest Text Refós, es representa el gàlib màxim de les plantes soterrades (vermell) i el gàlib màxim de les plantes sobre rasant (blau); per a més precisió al plànol 09 es representen els gàlibs de cada planta o nivell possible, tant en planta com en secció, amb expressió de la superfície màxima edificable prevista per a cada planta.

Quant es redacti el projecte definitiu de l'hotel només es permetrà sobrepassar aquests gàlibs en la mida d'un metre tot al voltant, amb dues limitacions:

- Que els ajustaments projectuals no suposin l'increment de la superfície edificable prevista per a cada planta o nivell, en més o en menys un 10%, sempre que:
 - 1- Es respecti el límit màxim de 6.100 m² de sostre computable per a l'edifici.
 - 2- Es respecti la relació establerta del 25% entre les dues últimes plantes.
- Que en cap cas es vulnerin les distàncies mínimes previstes a partions.

2- Cota de referència de l'alçada reguladora: La cota de referència per a mesurar l'alçada reguladora serà la de l'antiga carretera a St Vicenç de Montalt, presa just davant de la porta d'accés principal a l'hotel.

3- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima serà la definida per un pla horitzontal situat a 9,00 m sobre la cota de referència de l'alçada reguladora.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permet:

- Les cambres d'aire i elements de la coberta plana fins a una alçada màxima de 0,60 m.
- Les baranes fins una alçada màxima de 1,10 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions i acabats de l'edificació, de caràcter exclusivament ornamental, en tot cas, s'hauran de preveure en el projecte d'execució d'obres com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

4- Separació a partions: La distància a partions de la part edificada sobre rasant serà de 3 m com a mínim.

La distància a partions de la part edificada sota rasant serà de 1 m com a mínim.

La separació s'amidarà a la projecció horitzontal de l'edifici.

5- Usos computables: Als efectes del còmput de l'edificabilitat, seran usos computables els següents:

Qualsevol us admès, sigui residencial o no, situat dintre del gàlib establert als plànols normatius d'aquest Tèxt Refòs (06/08/09), incloses les terrasses vinculades a unitats residencials, siguin aquestes obertes, semi-tancades o tancades, sempre que no tinguin el caràcter de coberta per a la planta inferior.

6- Planta baixa: La planta baixa és la primera per sobre la planta soterrani, real o possible a cada punt de l'edifici. La cota de la planta baixa de l'edificació podrà situar-se com a màxim entre 0,60 m per sota i 0,60 m per damunt de la cota del terreny modificat.

7- Alçada lliure mínima: L'alçada lliure mínima per a la planta baixa i per a les plantes pis, serà de 2,60 m, i de 2,20 m per a les plantes soterrani.

8- Previsió de places d'aparcament: D'acord amb l'article 44 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació, s'han de preveure un número mínim de places d'aparcament equivalent al 70% del número d'habitacions de l'establiment hoteler. Aquestes places d'aparcament s'han de resoldre necessàriament en el subsòl de l'edifici.

9- Construccions auxiliars: A més de l'edificació existent, s'admèt un índex d'edificabilitat net complementari de 0,01 m2 sostre/ m2 sòl, amb destí a elements auxiliars i a usos recreatius vinculats a l'ús hoteler, amb ocupació inferior al 1% de la zona (clau 17 f) i sense desfigurar l'aspecte del conjunt. Per a aquestes construccions auxiliars regiran les limitacions de separació a llindars.

ART.40.- VERD PRIVAT (ZONA 18)

A.- DEFINICIÓ I US

1.- Correspón a finques o part d'elles de les quals convé conservar el seu aspecte i ús actual. Comprén conjuntament als jardins i l'habitatge incorporat que cal conservar pels seus valors paisagístics i arquitectònics. El seu aprofitament urbanístic és el que existeix en el moment de l'aprovació de la revisió del Pla General i en el seu cas, el complementari que permet aquest article.

2.- Per raó de llur funció són usos:

a).- Admesos: Recreatiu.

b).- Compatibles: Habitatge en la seva modalitat d'unifamiliar i amb una ocupació no superior al 10%, sempre que es respecti l'edificació preexistent i computant la mateixa en aquest càlcul.

c).- Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23.

3.- No s'admeten usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Vegetació ordenada de manera més o menys artificiosa..

C.-CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Ademés de l'edificació existent, s'admèt un índex d'edificabilitat neta complementària de 0,1 m2/ m2 sòl, amb destí a elements auxiliars de jardineria a habitatge unifamiliar, amb ocupació inferior al 10% de la zona i sense desfigurar el seu aspecte.

ART.40 bis.- VERD PRIVAT (clau 18 bis)

Correspon a la Normativa modificada a l'àmbit de les finques de Can Solé de Baix/La Pineda i L'Escorxador.

A- Definició i us

- 1- Correspon a la finca de Can Solé de Baix, catalogada amb el núm. C53 pel PGO i pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Caldes d'Estrac. Compren conjuntament l'edifici original i els jardins grafiats al plànol núm. 05 de Zonificació, que cal conservar pels seus valors arquitectònics i paisatgístics respectivament.
- 2- Per raó de llur funció són usos:
 - Admesos: Hoteler, recreatiu, termal, convencions i restauració.
 - Compatibles : Altres usos vinculats a l'ús hoteler.
 - Prohibits: la resta dels assenyalats a l'article 23.
- 3- No s'admeten usos provisionals.

B- Tipus d'ordenació

L'existent en el moment de l'aprovació d'aquest Téxt Refós.

C- Condicions de l'edificació

El seu aprofitament urbanístic és el que es deriva de l'art. 33.C.e del PGO, és a dir, l'edifici principal es considera una construcció auxiliar, sense possibilitats d'ampliació, però admetent reformes interiors; no consumeix l'edificabilitat ni l'ocupació previstes per al conjunt de la finca.

D- Condicions de Protecció de l'edifici: Volum, façanes i coberta

Es mantindran els envoltants de l'edifici amb els elements que componen les diferents façanes i la coberta, preservant els acabats, textures i colors originals.

E- Condicions de Protecció dels jardins: Parterres i plaça

Es refaran els traçats originals dels parterres i es reposaran, tant com sigui possible, les espècies de vegetació originals, tant d'arbrat com d'enjardinament, en base al arxiu fotogràfic documental existent. La plaça davant l'edifici de Can Solé es pavimentarà seguint un traçat geomètric clàssic, amb peces ceràmiques de dos colors.

ART.41.- ZONA DE RENOVACIÓ URBANA AMB TRANSFORMACIÓ DE L'ÚS (ZONA clau 19)

A.- DEFINICIÓ I US

- 1.- Correspon a una finca de notable interès arquitectònic i paisatgístic que convé conservar e integrar al patrimoni públic del municipi. Aquesta classificació permet mantenir els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació en tant no es porti a terme la transformació prevista per absorbir els déficits de zones verds i equipaments.
- 2.- Per raó de llur funció, són usos:
 - a).- Admesos: Habitatge en la seva modalitat d'unifamiliar, fins que es produeixi el canvi d'ús. A partir de llavors, el que correspon a l'ús d'equipament públic.
 - b).- Prohibits: Tota la resta dels assenyalats a l'article 23.

3 - No s'admeten usos provisionals.

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Edificació aïllada.

C.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- 1.- Es respectaran les de de l'edifici existent.
- 2.- Fins que l'administració no procedeixi a l'adequació del terreny per a destinar-lo al sistema previs, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el oment de l'aprovació definitiva de la revisió del present Pla podrà:

a).- Efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millores de les condicions estètiques o higièniques de l'edificació i les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornat i conservació en tot l'edifici per no augmentarà el volum.

b).- Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents.

TITOL V

ART. 42.- ORDENACIO DEL SOL URBANITZABLE PROGRAMAT (ZONA 20).

1.-Els paràmetres que es fixen pel desenvolupament dels Plans Parcial són els següents:

- US PREFERENT	- Habitatge unifamiliar
- DENSITAT BRUTA D'HABITATGE	- 12 Habitatges / ha
- ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA	- 0,2 m2 sostre / m2 sòl
- ALÇÀRIA MÀXIMA	- 9 metres
- Nº DE PLANTES MÀXIM	- Planta baixa i dos pisos
- SUPERFICIE MÍNIMA DE CESSIÓ DE ZONA VERDA	- La grafiada al plànol N-1 amb caràcter vinculant.
- RESERVES MÍNIMES	- 10% zona verda.
-	- 4% equipaments.
- L'edificabilitat complementària dels equipaments comercials i socials serà de 0,05 m2 sostre / m2 sòl.	
- La resta dels paràmetres seran els especificats per la Llei del Sòl, Reglament de Planejament i annexes.	

2.- El Pla Parcial serà desenvolupat per la iniciativa privada dins els trenta primers mesos de l'etapa corresponent. Finalitzat aquest termini, podrà desenvolupar-lo l'Ajuntament amb càrrec als propietaris.

ART. 43.- ORDENACIÓ DEL SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT (ZONA 21).

1.- Els paràmetres que es fixen pel desenvolupament d'aquest tipus de sòl són .

-US PREFERENT	- Habitatge unifamiliar
-DENSITAT BRUTA D'HABITATGE	- 8 habitatges /Ha
-ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA	- 0,15 m2/ sostre / m2 sòl
-ALÇÀRIA MÀXIMA	- 8m. al centre de gravetat de l'edificació, sense superar 9 metres a la rasant de totes i cadascuna de les façanes.
- Nº DE PLANTES MÀXIM	- Planta baixa i dos pisos.
-SUPERFICIE MÍNIMA DE CESSIÓ DE ZONA VERDA I EQUIPAMENTS	- La grafiada al Plànol N-1 amb aràcter vinculant, i amb un mínim del 12 % del sector.
-L'edificabilitat complementària dels equipaments comercials i socials serà de 0,05 m2 sostre / m2 sòl.	
-La resta dels paràmetres seràn els especificats per la Llei del Sòl, Reglament del Planejament i annexes.	

2- El sòl urbanitzable no programat es desenvoluparà de conformitat amb les prescripcions de la Llei del Sòl i reglaments concordants.

3.- Als efectes de l'article 85 de la Llei del Sòl, s'entendrà creat nucli de població quan existeixi una vivenda més dins l'àrea de referència del sector de sòl urbanitzable no programat, en atenció a que donat l'elevat nivell d'urbanització del terme municipal de Caldes d'Estrac i la seva petita superfície, així com la dels sectors en que es divideix el sòl urbanitzable, la demanda de serveis urbanístics mínims s'enten generada per l'existència d'una o més vivendes.

ART. 44.- L'aprofitament mig del conjunt del sòl urbanitzable programat, s'estableix al efectes legals en 0,2 m2 de sostre/m2 de sòl total de cada sector. No hi haurà lloc a compensacions intersectorials d'aprofitament, atenent les seves condicions, tipologia i ubicació, per ser aquest sensiblement igual en tots els sectors contemplats, produint-se una compensació interna en quant a condicionants, usos i avantatges concretes i aprofitaments edificables que s'especifiquen en cada cas. El càlcul de l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable programat s'ha fixat per cada sector en aquest Pla, en base als articles 20 a 23 de la Llei d'adequació i d'Ordenació urbanística.

ART. 44(bis) - ORDENACIO DEL SOL NO URBANITZABLE (ZONA 22)

El sòl no urbanitzable està constituït per la reserva de pas de futura vialitat de caràcter supramunicipal, situada al NW del terme municipal.

En tant no s'executin les bases corresponents a la mencionada vialitat, aquest sòl estarà subjecte a les limitacions previstes pels articles 85 i 86 de la Llei del Sòl.

TITOL VI

REGULACIO D'ACTIVITATS

CAPITOL I

Art. 45.- REGULACIO DE L'ÚS DE GARATGES

A. - DEFINICIÓ

Es consideren garatges els locals destinats a la guarda, amb caràcter habitual, de vehicles de motor mecànic.

Els tallers de reparació d'automòbils, motocicletes i altres vehicles de motor, es regiran per les normes d'indústria, encara que es situin dins de garatges.

Art. 46.- OBLIGATORIETAT DELS GARATGES

Totes les noves edificacions situades a les zones 7,8,10,11,12,i 16, hauràn de preveure tantes places de garatges com vivendes; les noves edificacions destinades a ús hoteler, hauràn de preveure un mínim de places de garatge equivalent al 70 % del nombre d'habitacions.

Les edificacions situades a les zones 9, 13, 14, i 15, hauràn de preveure, com a mínim, accés i espai dins de la parcel.la per la ubicació del vehicle.

En el cas d'edificis o establiments destinats a usos col.lectius o públics, per a l'obtenció de la llicència d'obres, o de reforma o habilitació, s'haurà de tenir en compte les necessitas que puguin crear-se i preveure la seva solució.

Art. 47.- CATEGORIES DELS GARATGES

S'estableix la següent classificació:

-CATEGORIA PRIMERA: Garatges d'us particular

- a).- Formant part de l'edificació de la vivenda, amb un màxim de 100 m2 (5 cotxes).
- b).- Edifici independent de la vivenda, dintre de la mateixa parcel.la, amb un màxim de 100 m2 (5 cotxes).

-CATEGORIA SEGONA: Garatges d'us públic.

- a).- Planta baixa d'edificis plurifamiliars de vivendes col.lectives, a partir de 100m2.
- b).- Edificis independents de vivenda, amb parcel.la pròpia o compartida, a partir de 100 m2.

Art. 48 - RÈGIM DE COMPATIBILITATS

Al següent quadre s'estableixen les compatibilitats entre les zones en que es divideix el sòl urbà i les categories de garatges.

ZONA

GARATGES COMPATIBLES

7 _ Ordenació continua tradicional.	1 a
8 - Cases unifamiliars en filer alineades	1 a
9 - Cases unifamiliars en filera no alineades.	1 a
10 _ Cases plurifamiliars en filera	1 a, 2 a, 2 b
11 i 12 _ Aillades plurifamiliars	1 a, 1 b, 2 a, 2 b
13,14, 15 _ Aillades unifamiliars	1 a, 1 b
16 - Passeig marítim	1 a, 1 b, 2 a, 2 b
17 _ Hotelera	1 a, 2 a

REGULACIÓ DE L'ACTIVITAT INDUSTRIAL -

Art. 49.- CLASSIFICACIÓ DE LES ACTIVITATS

- CATEGORIA 1ª .- Activitats admeses en promiscuitat amb la vivenda.

Comprén aquelles activitats no molestes per la vivenda , de caràcter individual o familiar, en general de tipus artesanal, que no produeixin més molèsties, efectes insalubres, nocius i perillosos que els propis d'una vivenda. Amb motors que no sobrepassin, cap d'ells, el 2 KW de potència (dos quilovats de potència cadascún).

- CATEGORIA 2ª.- Activitats compatibles amb la vivenda.

Engloba les activitats que, de per sí mateixes o bé amb les oportunes mesures correctores, siguin compatibles amb les vivendes.

Sempre que no produeixin molèsties al veïnat per desprendiment de gasos, pols, olors, vapors fums, boires o per sorolls o vibracions, i en general pels seus efectes molestos, insalubres, nocius i perillosos.

- CATEGORIA 3ª .- Activitats no admeses contigües a vivenda, excepte en sectors especialment reglamentats.

Son aquelles activitats que, inclús amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties a les vivendes. No s'admeten contigües a elles, excepte en sectors especialment reglamentats o amb el permís explícit dels veïns.

- CATEGORIA 4ª.- Activitats no admeses contigües a vivenda, però sí contigües a d'altres activitats classificades.

Amb exclusió de les activitats que pels seus efectes molestos, insalubres, nocius i perillosos, i que inclús amb l'adopció de mesures correctores no puguin reduir aquells efectes a l'imits compatibles amb la proximitat d'altres aditivats.

- CATEGORIA 5ª.- Activitats perilloses .

Activitats de caràcter perillós i que amb l'adopció de particulars mesures d'acondicionament poden autoritzar-se a zones industrials, distanciades de tota altra activitat que els hi sigui aliena.

- CATEGORIA 6ª .- Activitats especialment insalubres, nocives o perilloses.

Comprén aquelles activitats que per llurs característiques especials d'insalubritat, nocivitat o perillositat han de mantenir-se apartades de qualsevol altra activitat, i instal·lar-se en zones especials per l'activitat en qüestió.

Les categories 4ª, 5ª, i 6ª queden prohibides al terme municipal de Caldes d'Estrac.

Art. 50 .- SITUACIÓ DELS LOCALS RESPECTE DE LLUR ENTORN

A efectes d'utilització de locals o edificis per establiment d'activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives i perilloses, es marquen les següents possibles situacions:

1.- SITUACIÓ A

A planta pis d'edificis destinats a altres usos, o a plantes baixes o inferiors d'aquests edificis, quan l'accés al local en qüestió s'hagi de fer a través d'espais comuns.

2.- SITUACIÓ B

A planta baixa d'edificis destinats a altres usos quan tinguin accés exclusiu, directe i immediat desde la via pública. Inclosos els locals que s'allarguin enllà de la fondària edificable, ocupant part o tot l'espai interior de les mançanes o illes.

3 - SITUACIÓ C

A edificis específics destinats a l'ús de l'activitat sol·licitada i amb una separació de menys de cinc metres de parcel·la i/o edificis destinats a altres usos. Inclosos els locals ubicats a espais interiors de illa, quan no ocupin planta baixa d'edificis residencials o similars.

4 - SITUACIÓ D

A edificis específics destinats a l'ús de l'activitat sol·licitada, i separats com a mínim cinc metres de parcel·les i/o edificis mes propers.

5 - SITUACIÓ E

A edificis ubicats a zones destinades preferentment al seu ús per activitats classificades, d'acord amb l'ordenació urbanística legalment vigent, i separats com a mínim deu metres dels llinars propis i vint metres d'edificis destinats a altres usos ubicats i ubicables a zones urbanes o urbanitzables contigües.

Les situacions D i E estan previstes al terme municipal de Caldes d'Estrac.

Art. 51 - LIMITACIONS DE POTÈNCIES PERMESSES

Al quadre adjunt s'estableixen limitacions de la potència total instal·lada i de la potència total contractada, tenint en compte per l'aplicació d'aquests límits les següents consideracions:

- Pel còmput de les potències totals limitades no es tindran en compte les necessàries per accionar aparells per manteniment i elevació, per accionar muntacàrregues, ascensors, portes, etc., així com acondicionament ambiental, calefacció i altres.
- Els límits de potència fixats al quadre adjunt podran ésser superats només en aquells casos en que, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, de la Corporació i prèvia conformitat de "Comissió d'Activitats Classificades", el grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i/o perillositat no ultrapassin la categoria autoritzada al emplaçament previst.
- Els projectes, sol·licituts, declaracions i tramitació dels expedients d'Activitats Classificades, hauran de constar desglosades les potències a tenir en compte a efectes de comptabilitzar les limitacions de potències permeses, les potències necessàries per enllumenat i les potències restants a fi i efecte de poder controlar-les amb les potències realment contractades.

SITUACIONS				
CATEGORIES-Potències		A	B	C
1ª	Pot. Instalada	6 Kw	25 Kw	50 Kw
	Pot. contractada	4,4 Kw	40 Kw	40 Kw
2ª	Pot. Instalada		25 Kw	65 Kw
	Pot. contractada		21 Kw	52 Kw
3ª	Pot. Instalada		25 Kw	90 Kw
	Pot. contractada		21 Kw	72 Kw

Art. 52 .- ACTIVITATS PERMESES SEGONS ZONIFICACIÓ

Les activitats permeses al sòl urbà , amb independència de que es compleixin les disposicions més generals, són segons les diverses zones:

ZONA nº 7. Ordenació continua tradicional

- Categoria 1ª : Situacions A,B,C,
- Categoria 2ª : Situacions B, C,
- Categoria 3ª : Situació C i permís explícit dels veïns.

ZONA nº 8. Cases unifamiliars en filera alineades

- Categoria 1ª : Situacions A, B.
- Categoria 2ª : Situació B.

ZONA nº 9. Cases unifamiliars en filera no alineades

- Categoria 1ª : Situacions A, B.
- Categoria 2ª: Situació B.

ZONES nº 11 i 12. Aïllada plurifamiliar I i II

- Categoria 1ª : Situacions A, B, C.
- Categoria 2ª : Situacions B, C.
- Categoria 3ª : Situació C i permís explícit dels veïns.

ZONES nº 13, 14 i 15. Aïllada unifamiliar I,II i III.

- Categoria 1ª : Situacions A, B.
- Categoria 2ª : Situacions A, B.

A les zones 10, 16, 17 18 i 19, està prohibir l'ús industrial.

Art. 53.- DETERMINACIÓ DE CATEGORIES I QUALIFICACIÓ DE LES ACTIVITATS.

Per la qualificació de les activitats en MOLESTES, INSALUBRES, NOCIVES i PERILLOSES, s'estarà al que disposa el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", actualment vigent i a les disposicions en vigor i les que es puguin dictar amb rang suficient, així com a les emanades de les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin en endavant.

Les Ordenances vigents o les que es puguin promulgar respecte de les activitats es consideren i consideraran part integrant del conjunt normatiu de l'Ús d'Activitats i són i seran d'obligatori i directe compliment, sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

La determinació de categories s'estableix en funció de les molèsties, insalubritat, nocivitat i perillositat de les activitats, per les quals coses s'estarà al que disposen el "Reglamento de Actividades...", disposicions complementàries i demés legalment vigents, així com a les Ordenances Municipals. Es consideraran els següents efectes, entre altres:

Molèsties per:

- Soroll (a l'exterior del local propi, i veí més afectat).
- Fums, gasos, vapors i olors.
- Aigües residuals.
- Residus industrials.
- Transports, càrrega i descàrrega.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions de personal.
- Calor.
- Vibracions.

Nocives i insalubres per:

- Gasos i elements contaminats.
- Aigües residuals
- Materials o matèries i manipulació
- Radiacions
- Abocaments i deixalles.

Perilloses per:

- Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
- Processos de producció i envasos a pressió.
- Materials explosius.
- Vessadures i abocaments de productes químics agressius.
- Condicionants i aptitud del local.
- Condicionants i aptitud dels accessos.

Quan per les mesures correctores adoptades i de demostrada eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat a una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat com de la categoria inferior, a tots els efectes.

Si les mesures correctores adoptades no reeixissin en l'efecte justificatiu de l'inclusió de la categoria inferior, en el termini que s'atorgui al titular de l'activitat per a la correcció de les deficiències o adopció d'altres mesures, no es garantirà l'eficaç funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons aquestes Normes.

Només s'autoritzarà el canvi de categoria d'activitats situades a locals no ubicats a edificis de vivendes.

Mai podrà reduir-se a primera categoria una activitat de categoria superior.

Art. 54.- ALTRES DISPOSICIONS

Són d'obligar compliment totes les Disposicions oficials vigents i que puguin ser decretades sobre activitats, instal·lacions, locals, etc., que puguin afectar directament o indirectament les activitats d'aquestes Normes. En especial pel que fa als dipòsits per combustibles líquids o líquats, gaseosos, a pressió, normatives sobre calefacció, acondicionament de locals, venda de productes, etc.