

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació



AJUNTAMENT DE **VILADCAVALLS**

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE VILADCAVALLS

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.
El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol primer

Disposicions de caràcter general

Capítol primer

Objecte, natura jurídica, aplicació i vigència del Pla general

Article 1

Objecte

Aquesta revisió ve donada en primer lloc per haver transcorregut un període de setze anys des de l'aprovació del Pla general d'ordenació, per haver-se esgotat el Pla d'etapes del vigent Pla general de Viladecavalls, haver-se donat circumstàncies urbanístiques que han canviat de manera substancial la estructura general i orgànica del territori del municipi, tant pel que fa referència a les infraestructures bàsiques i el seu enllaç amb infraestructures supramunicipals, com en la estructura de les trames urbanes del poble.

També és objecte d'aquesta revisió l'adaptació a la Normativa urbanística vigent donades les reformes importants esdevingudes des de l'anterior redacció del Pla general municipal, en aquest cas es fa forçosa l'adaptació a la Llei 6/1998, així com tenir present en el seu cas la catalana Llei del sòl que està en tràmit parlamentari per anar adequant en criteris de sostenibilitat tots els instruments de planejament.

Article 2

Natura jurídica

Aquest document constitueix la revisió del Pla general d'ordenació aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme, de data 25 de març de 1985.

Estem davant d'una revisió per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes de caràcter demogràfic sobre el territori, que ocasionen un exhauriment de la capacitat del Pla. Estem davant d'una revisió del Pla en conjunt i no solament davant d'aspectes puntuals.

Article 3

Marc legal

1. Aquest Pla general es redacta d'acord amb la legislació vigent i altres disposicions legals d'aplicació.

2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en els documents del Pla general, cal entendre-la com a remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel Parlament, els reglaments i les disposicions que les despleguen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient, així com la jurisprudència establerta pels Tribunals.

En aquest sentit, les referències a determinades abreviatures fetes en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les fetes a les disposicions legals següents:

A- Legislació urbanística del Parlament de Catalunya.

Legislació urbanística refosa (LUR).

Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'apròva la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Llei política territorial (LPT). Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial.

Pla director territorial de Catalunya.

Decret sobre antenes mòbils de la Generalitat de Catalunya.

Llei 3/1998 de 25 i el seu Reglament sobre la intervenció integral de l'Administració en matèria de medi ambient.

Decret 303/1997, de 25 de novembre, Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

Decret sobre la telefonia mòbil de la Generalitat de Catalunya.

Llei d'equipaments comercials.

Llei de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

B- Legislació urbanística estatal.

Llei del sòl (LS).

Reial decret legislatiu 1/1992, del 26 de juny, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana.

Reglament de planejament urbanístic (RPU).

Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Reglament de planejament pel desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Reglament de gestió urbanística (RGU).

Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost. Reglament de gestió urbanística.

Reglament de disciplina urbanística (RDU).

Reial decret 2187/1978, de 23 de juny. Reglament de disciplina urbanística pel desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Llei 6/1998, de 13 d'abril de 1998, sobre règim del sòl i valoracions.

Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

Decret 1093/1997, de 4 de juliol, per la inscripció en el Registre de la propietat del actes de naturalesa urbanística.

La resta de disposicions es mencionen amb la denominació completa.

3. Les referències concretes a la Normativa vigent incloses en aquest text hauran d'entendre's automàticament modificades, referint-se als articles corresponents de les normes que, en el seu cas, les vinguin a substituir.

Article 4

Contingut i vinculació normativa dels documents del Pla

1. Aquest Pla general és integrat pels documents següents:

a) Memòria.

b) Plànols d'ordenació.

c) Normes urbanístiques i Ordenança d'edificació.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- d) Estudi econòmic i financer.
- e) Programa d'actuació.
- 2. El contingut de la memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla general.
- 3. El contingut del document Normes urbanístiques té caràcter normatiu.
- 4. Els plànols d'ordenació tenen caràcter normatiu, en cas de discrepància entre els plànols i la Normativa escrita prevaldrà sempre les densitats menors, menor edificabilitat, menor ocupació. Per tant, s'utilitzarà un criteri d'interpretació restrictiva.
- 5. El contingut de l'Estudi econòmic i financer té caràcter informatiu i justificatiu de les determinacions del Pla general.
- 6. El contingut del Programa d'actuació té caràcter normatiu.

Article 5

Subjecció

Les determinacions i disposicions d'aquest Pla general obliguen a l'Administració i als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja sia de caràcter definitiu o provisional, ja sia d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les determinacions i disposicions del Pla, de conformitat amb la legislació urbanística vigent (articles 90 i 91 LUR).

Article 6

Vigència

- 1. Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC i es mantindrà vigent de forma indefinida entre tant no es revisi.
- 2. S'estableix com a termini màxim de vigència els setze anys i els programes d'actuació es revisaran cada quatre anys, sense perjudici de la revisió anticipada quan concorri alguna de les circumstàncies previstes en l'article següent, o bé que, encara que no concorri cap d'aquelles circumstàncies, sigui procedent la revisió anticipada d'acord amb d'allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 73 LUR).

Article 7

Revisió

- 1. Serà procedent la revisió del Pla quan concorri una o més d'una de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi un planejament territorial superior, sempre que aquest planejament alteri substancialment les previsions del Pla general d'ordenació de Viladecavalls.
 - b) Quan finalitzi el termini de setze anys de vigència fixat en aquest Pla.
 - c) Quan es produeixi alteració i/o variació substancial en les previsions de població, habitatge, assentaments industrials o terciaris, usos i intensitats d'ocupació.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o l'evolució de les necessitats socials obliguin a modificar les previsions d'espais públics.
 - e) Quan es canviï significativament la classificació del sòl no urbanitzable.

- 2. En compliment de la legislació urbanística vigent (article 74 LUR), el Programa d'actuació serà objecte de revisió cada quatre anys. Si com a conseqüència de la revisió del compliment del Programa d'actuació calgués alterar el règim de sòl, haurà de formular-se el Projecte de modificació corresponent del Pla general, el contingut i la tramitació del qual es farà d'acord amb allò que estableix l'article següent.

Article 8

Modificació

- 1. La Normativa d'aquest Pla general està redactada d'acord amb una realitat social del moment en que ha de ser aplicat, per tant, i d'acord amb l'article 3 del Codi civil, el canvi que pugui experimentar la societat haurà de tenir el seu reflex en modificacions puntuals d'aquest planejament.
- 2. El Projecte de modificació del Pla haurà de tenir el nivell de precisió propi del Pla general, i haurà de contenir un Estudi urbanístic justificatiu de la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla general.
- 3. L'establiment, mitjançant planejament parcial o especial, de superfícies més grans de sòl destinades a dotació de sistemes, en relació als estàndards o percentatges fixats en aquestes normes, no constitueix una modificació del Pla general, atès que aquests estàndards i percentatges tenen el caràcter de mínims.
- 4. Els projectes de modificació del Pla general es tramitaran de conformitat amb la legislació urbanística vigent (articles 75 i 76 de la Llei 1/90 i 161 i 162 del RPU), o en el seu cas en virtut dels nous tràmits i competències que estableixi la legislació autonòmica vigent en cada moment.

Article 9

Actualització

Permanentment s'actualitzarà el planejament executiu i vigent en cada moment. Els plànols actualitzats, que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.

Article 10

Interpretació

- 1. Les determinacions del Pla general s'interpretaran sobre criteris que tinguin en compte principalment llur esperit de finalitat, així com la realitat social i territorial del moment en el qual s'han d'aplicar.
- 2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en el plànols d'ordenació tindran prelación normativa aquells que siguin d'escala més gran, i tinguin per tant el divisor de l'escala més petit.
- 3. Cas que es produïssin contradiccions entre diferents documents o diferents determinacions del Pla general, tindrà prelación normativa la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més grans, una menor densitat d'habitatges, o un índex d'aprofitament urbanístic menor.
- 4. Els límits de les zones sectors o sistemes, podran precisar-se en els corresponents plans parcials, plans

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

especials o estudis de detall, d'acord amb els criteris que es detallen:

- a) Els ajustos que es produeixen hauran de respondre a alineacions o línies d'edificació vigents, característiques topogràfiques del terreny, límits de la propietat rústica o urbana, existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) No es produiran modificacions significatives en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni augments o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent. Si per raons d'estructura de sòl o de la propietat es justificués la necessitat de modificació d'una unitat zona, sempre que aquesta no comporti la inclusió d'un nou propietari, es podrà dur a terme aquesta modificació a través d'un Projecte de delimitació, d'acord amb l'article 36 del Reglament de gestió urbanística.

Capítol segon **Desplegament del Pla**

Article 11 **Desplegament del Pla**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla general, s'elaboraran, segons allò previst en la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes normes: plans especials i plans parcials.
2. Quan no sigui necessària i no estigui prevista la aprovació prèvia dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla general seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'actuació del Pla general estableix l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les seves determinacions.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla general, es podran aprovar plans especials, ordenances reguladores específiques, catàlegs i normes complementàries.

Article 12 **Desplegament del Pla general en el sòl urbà**

1. El Pla general es desplegarà en sòl urbà mitjançant plans especials i unitats d'actuació en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió.
2. El Pla general es desenvoluparà mitjançant estudis de detall quan així es prevegi en aquestes Normes o quan concorrin circumstàncies que ho recomanin.
3. En les restants àrees del sòl urbà es podran aprovar plans especials de reforma interior, d'infraestructures, de protecció de sistemes, o qualsevol altre que resulti necessari, o bé estudis de detall.

Article 13 **Desplegament del Pla general en el sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla general es desplegarà mitjançant plans parcials i si s'escau, plans especials. Llur aprovació definitiva és condició

imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori afectat per aquests plans, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. L'àmbit territorial dels plans parcials haurà de coincidir necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla general. Aquests sectors de planejament podran ser objecte, no obstant això, de desenvolupament parcial per subsectors d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.

3. El sistema d'execució del planejament serà prioritàriament el de compensació. En el cas que hagués finalitzat la 1a etapa del Programa d'actuació d'aquesta revisió del Pla general d'ordenació, sense que els agents particulars s'haguessin constituït en Junta de compensació per executar el Pla parcial, l'Ajuntament podrà canviar el sistema d'actuació pel de cooperació mitjançant el procediment de divisió poligonal previst al Reglament de gestió urbanística.

4. Un cop executades les obres d'urbanització de cada sector i quan aquestes hagin estat acceptades formalment per l'Ajuntament, les juntes de compensació constituïdes es transformaran en entitats de conservació i pel cas que el Pla s'hagués executat sense Junta de compensació degudament constituïda s'haurà de procedir a la constitució i inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores d'aquesta. Els estatuts de l'entitat hauran de preveure una durada mínima en el sector d'ús residencial de 4 anys, en els sectors comercials i terciaris de 4 anys i en els sectors industrials de 8 anys.

Article 14 **Desplegament del Pla general en el sòl no urbanitzable d'especial protecció**

1. Les determinacions del Pla general que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions del Pla general mitjançant plans especials que tinguin alguna, o més d'una, de les finalitats següents:
 - a) Protecció del paisatge.
 - b) Protecció de les vies de comunicació.
 - c) Protecció d'horts, conreus i espais forestals.
 - d) Millora del medi rural.
 - e) Determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl no urbanitzable.
 - f) Determinació de l'activitat educativa o formativa en relació al medi natural.
 - g) Aquelles que puguin resultar necessàries.

Article 15 **Desplegament de les determinacions sobre sistemes**

El desplegament de les determinacions del Pla general sobre sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials dels sectors amb els quals estiguin relacionats. També es podran formular plans especials, que tindran com a objecte la regulació detallada dels sistemes i a més, podran contemplar la previsió de mesures de protecció,

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

d'acord amb tot allò que preveu la legislació urbanística vigent, dels aspectes següents, els quals defineixen l'estructura general i orgànica del territori.

- Sistema general viari.
- Sistema ferroviari.
- Sistema d'espais lliures.
- Sistema d'equipaments comunitaris.
- Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.
- Sistema hidrològic.

Article 16

Desplegament nous sectors

En els nous sectors que es desenvolupin, els promotors dels mateixos hauran de constituir infraestructures de telecomunicació i els projectes d'urbanització que executin l'obra urbanitzadora del sector les hauran de contemplar.

Article 17

Plans parcials

- Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per tal de permetre llur execució, sempre que no s'estableixin previsions d'estudis de detall. Els plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (articles 25 LUR, 45 RPU i concordants). A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
- El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. Si s'estableixen diversos polígons, haurà de fixar-se un ordre de prioritat entre ells.
- També hauran de preveure la delimitació del polígons i el sistema d'actuació aplicables a cadascun d'ells.
- Quan els plans parcials siguin d'iniciativa particular hauran de preveure, a més de les determinacions i la documentació a la qual fa referència la legislació urbanística vigent (articles 79 LUR 46 i 64 RPU), els compromisos (article 80 LUR) i la documentació necessària (article 6 RPL).
- Serà preceptiva la presentació del Projecte d'urbanització en el termini màxim de sis mesos a comptar des de la data de l'aprovació definitiva del Pla parcial.
- Els plans parcials no podran modificar en cap cas les determinacions del Pla general, especialment aquelles que regulen el volum i l'ús del sòl, per bé que podran precisar-les, tal com disposa la legislació urbanística vigent (articles 25 LUR, 43 i 44 RPU).

Article 18

Plans especials.

- Podran formular-se plans especials per qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (articles 29 LUR, 76 RPU i concordants).
- Els plans especials no podran modificar les determinacions del Pla general especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl, per bé que les podran precisar.
- En sol urbà, es procedirà a les operacions de reforma interior mitjançant un Pla especial de reforma interior

(PERI) que tindrà com a objectius descongestionar i crear noves dotacions urbanístiques i equipaments comunitaris, resolució de problemes de circulació o d'estètica i millora del medi ambient o dels serveis públics.

- Els plans especials de reforma interior no podran modificar l'estructura fonamental del Pla general, i si estan previstos en aquest, hauran de desenvolupar les determinacions corresponents. En qualsevol cas, hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació.
- Els plans especials contindran les determinacions i la documentació establerta en la legislació urbanística vigent (articles 17, 23 LUR i concordants) i es tramitaran d'acord amb el procediment que estableix (article 60 LUR 19,20 RMA i concordants).

Article 19

Estudis de detall

- Els estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general i, si s'escau, dels plans parcials. En cap cas no podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.
- El contingut dels estudis de detall tindrà per finalitat preveure o reajustar l'ordenació de volums i/o l'assenyalament d'alineacions i rasants i en cap cas suposaran un increment de la densitat de població ni de l'edificabilitat prevista en el Pla general.
- En el cas de que en resultés necessària la figura de l'Estudi de detall en algun dels sectors de desenvolupament, aquests es podran tramitar d'acord amb la Normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Article 20

Catàlegs

D'acord a la legislació urbanística vigent (articles 25 LUR i 86 RPU) la protecció a la que els plans especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històrico-artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en catàlegs.

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

Article 21

Precisió de límits

- Els límits dels sistemes, com també dels sectors i polígons, podran precisar-se en els corresponents plans parcials, plans especials o estudis de detall, d'acord amb els criteris següents:
 - Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de la propietat rústica o urbana.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - Altres suficientment justificats.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

2. En tot cas, qualsevol precisió de límits haurà d'ajustar-se al que es disposa a l'article 10 d'aquestes Normes urbanístiques.

Capítol tercer

Execució del Pla general

Article 22

Execució del Pla general

1. L'execució d'aquest Pla general, així com dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Viladecavalls com a Administració actuant, així com a les altres administracions públiques en el marc de llurs respectives competències específiques. D'acord amb l'article 38 del RGU, caldrà tenir en compte que es podran fer subunitats sense tenir que modificar el Pla.

2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores o en entitats de gestió, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

Secció primera

Instruments d'execució del planejament

Article 23

Polígons i unitats d'actuació

1. Per a l'execució del Pla general i dels instruments de planejament que els despleguin es delimitaran els polígons i unitats corresponents d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent (article 167 LUR).

2. En sòl urbà les unitats d'actuació podran ésser discontinües si els titulars de les propietats que compreguin hi estan d'acord.

3. Aquest Pla general conté la delimitació dels polígons i unitats d'actuació en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.

4. De conformitat amb allò que disposa l'article 168 LUR, l'Administració actuant podrà, d'ofici o a sol·licitud dels particulars interessats, delimitar polígons o unitats d'actuació que no estiguin expressament previstos pel Pla.

Article 24

Modificació dels polígons i unitats d'actuació

Els polígons i les unitats d'actuació delimitats per aquest Pla general, o bé pel planejament que el desplegui, podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (articles 64, 65 i 168 LUR).

Article 25

Precisió de límits dels polígons i unitats d'actuació

La precisió de límits dels polígons i les unitats d'actuació s'ajustaran al que es disposa als articles 10 i 21 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 26

Pla d'etapes

1. Els plans especials i els plans parcials contindran un Pla d'etapes, el qual haurà de preveure les cessions de sòl, l'execució de la urbanització, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla general. El Pla parcial hi haurà de contenir el document de compromisos dels promotors i dels interessats, article 79 de la LUR.

2. L'incompliment de les obligacions dins els terminis fixats en els plans d'etapes podrà comportar l'aplicació de les mesures previstes en la legislació urbanística vigent (article 9 RPL).

3. L'article 13.4.4 d'aquestes Normes urbanístiques regula la durada màxima de les entitats de conservació aplicables a les zones de creixement i millora.

Article 27

Sistemes d'actuació

1. L'execució dels polígons i unitats d'actuació delimitats en aquest Pla general o en els instruments de planejament que el despleguin es realitzarà mitjançant els sistemes de compensació, cooperació, expropiació o aquells sistemes que s'afegeixin als presents en la legislació autonòmica (articles 169 LUR, 152 RGU i concordants).

2. L'Administració actuant triarà el sistema d'actuació més adequat a cada àmbit d'execució del planejament d'acord amb les necessitats i mitjans econòmics amb els quals compti, la col·laboració prevista de la iniciativa privada, la estructura de la propietat, o altres circumstàncies. En l'elecció del sistema d'actuació s'haurà de donar preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons econòmiques, o d'urgència i necessitat, facin necessària l'elecció del sistema d'expropiació.

3. En el cas de que el sistema d'actuació determinant sigui el de compensació, i el sector no s'hagi desenvolupat un cop esgotat el primer quadrienni del Pla d'etapes d'aquest Pla general, l'Administració actuant podrà procedir a la modificació puntual del sistema d'actuació previst en el mateix Pla, passant-lo al de cooperació, pels tràmits de l'article 38 del RGU, sense necessitat de procedir a la modificació puntual de l'instrument.

Article 28

Projectes de compensació i reparcel·lació

Per a l'execució dels polígons i unitats d'actuació en els quals el sistema d'actuació sigui el de compensació o el de cooperació, caldrà aprovar el Projecte de compensació o de reparcel·lació, respectivament. Aquests projectes hauran de contenir la documentació i les determinacions exigides en la legislació urbanística vigent i el que estableixi la nova Llei catalana.

Article 29

Projectes d'urbanització

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupen s'hauran de redactar projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (articles 27 LUR, 67 RPU i concordants). També es podran redactar projectes d'obres que no tinguin per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Article 30

Convenis urbanístics

1. D'acord amb allò que preveu la legislació vigent (article 295 LUR), l'Administració actuant podrà formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl. Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també podran formalitzar l'adopció de compromisos i obligacions en relació a les cessions de sòl, càrregues d'urbanització, o qualsevol altra matèria relativa a l'execució del planejament que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència i l'interès públic. En aquest sentit, els convenis urbanístics hauran de tenir com a motivació l'obtenció d'espais per a sistemes públics, o el compliment del principi de participació de la comunitat en els augments de valor del sòl derivats de l'acció urbanística.

3. Els convenis urbanístics de planejament no podran desplegar cap efecte, fins que l'aspecte de planejament objecte del conveni no sigui aprovat per la Administració autonòmica. Els convenis que tingui la competència una Administració superior quedaran sempre supeditats (els seus efectes obligadors) a la resolució de l'Administració superior.

Article 31

Estudis d'impacte ambiental

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, instal·lacions o construccions per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (article 1 Decret 114/1998, d'avaluació d'impacte ambiental).

2. Serà en tot cas preceptiu l'Estudi d'impacte ambiental, d'acord amb la legislació sectorial vigent, quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees.

3. Igualment, i d'acord amb la legislació sectorial vigent, les activitats que presentin un risc elevat de pol·lució atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera.

Article 32

Protecció del medi ambient

1. Les administracions públiques, en el marc de llurs respectives competències, duran a terme les actuacions de control, inspecció i disciplina necessàries per a la preservació del medi ambient (Llei 3/1998 de intervenció integral de l'Administració medi ambiental).

2. El compliment de la legislació sectorial vigent en matèria d'abocament d'aigües residuals, abocaments industrials, residus urbans i industrials i pol·lució atmosfèrica constitueix un element limitador del dret a l'edificació en qualsevol tipus de sòl, i en conseqüència serà especialment tinguda en compte en la tramitació de projectes i llicències urbanístiques, així com en les actuacions d'inspecció.

Article 33

Execució del planejament en sòl urbà

1. Té la consideració de consolidat aquell que tingui la condició de solar o li manqui per assolir-la l'acabament d'algun dels serveis següents: accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals o subministrament d'energia elèctrica, o bé estigui comprès en àrees consolidades per edificació al menys en 2/3 parts. La resta de sòl urbà tindrà la consideració de no consolidat.

2. En sòl urbà, l'execució del Pla general i del planejament especial que el desplegui es realitzarà per polígons complets, o, si s'escau, per unitats d'actuació que permetin, si més no, una justa distribució entre els propietaris dels beneficis i càrregues derivades del planejament, llevat que es tracti d'executar actuacions aïllades.

3. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats pel Pla general o els instruments que el desenvolupin, a places, parcs i jardins públics, o equipaments docents o assistencials sigui quin sigui l'àmbit al qual donin servei, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un polígon o unitat d'actuació.

4. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vials.

5. Serà necessària la delimitació d'un polígon o unitat d'actuació, ja sigui en el planejament i mitjançant un Projecte de delimitació, per l'eixamplament i l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades, diferències que siguin superiors al quinze per cent de l'aprofitament mitjà del polígon o unitat d'actuació i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.

6. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins un polígon o unitat d'actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

7. D'acord amb les prescripcions acordades al Pla estratègic de Viladecavalls els vials de nova creació hauran de tenir com a mínim una amplada de 10,00 metres i les dues voreres tindran una amplada mínima d'1,20 metres. Queden exclosos aquells vials existents els quals per consolidació de les edificacions confrontades disposen d'una amplada inferior. En aquest cas, l'amplada del vial queda reflectida en els plànols d'ordenació.

8. S'aplicaran igualment els punts 7 i 8 de l'article 34.

Article 34

Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, l'execució del planejament parcial dels sectors es realitzarà per polígons complets.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el planejament parcial, per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el planejament general els atorga l'aprofitament mitjà del sector al qual s'adscriuen.

Així mateix serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent de l'aprofitament mitjà del sector, repartit proporcionalment en cadascuna de les zones (article 124.3 LUR).

3. Els propietaris dels sòls inclosos dins els sectors de planejament parcial hauran d'efectuar les cessions obligatòries i gratuïtes, així com costejar-ne la urbanització.

4. Quan l'obtenció de sòls destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits al sector, aquests sòls podran ésser objecte d'expropiació.

5. Quan es consideri necessari i abans de procedir a la tramitació del planejament derivat, s'efectuarà un avanç de planejament sotmetent-lo a informació pública.

6. D'acord amb les prescripcions acordades al Pla estratègic de Viladecavalls els vials de nova creació hauran de tenir com a mínim una amplada de 10,00 metres i les dues voreres tindran una amplada mínima d'1,20 metres.

7. D'acord amb les prescripcions del Pla estratègic de Viladecavalls qualsevol zona urbanitzable requerirà un estudi geològic previ, ja que hi ha antecedents que mostren l'efecte dels petits moviments geològics i de la construcció en argiles en algunes zones que afavoreixen l'aparició d'esquerdes a les construccions.

8. El desenvolupament de les unitats d'actuació hauran de tenir en compte el pas dels camins vells, reals, de sagrament i accessos a les masses forestals per tal de donar continuïtat als mateixos, tenir un bon accés en cas d'emergències, activitats esportives, etc.

Secció segona

Intervenció pública en matèria d'habitatge protegit

Article 35

Àmbit de la intervenció definida en el Pla general

Aquest Pla general d'ordenació, en compliment de les disposicions de la legislació sectorial sobre habitatge, fixa les determinacions de natura urbanística necessàries per a la intervenció pública en la promoció de l'habitatge, així com també per a la promoció privada d'habitatge en règim de protecció oficial.

Article 36

Àrees d'habitatge en règim protegit (AHP)

1. Els plànols d'ordenació delimiten àrees d'habitatge en règim protegit. En aquestes àrees la construcció d'habitatges, ja siguin de promoció pública o privada, estaran subjectes al règim de protecció que en cada cas es fixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. A la qualificació urbanística de les zones incloses en aquestes àrees, s'hi afegeix la condició específica de tractar-se d'habitatges protegits.

Article 37

Execució de les determinacions del Pla en les AHP.

1. Dins les AHP, la promoció d'habitatges es durà a terme per l'Administració o pels particulars d'acord amb les necessitats i prioritats definides en aquest Pla.

2. Són actuacions públiques de promoció d'habitatges, aquelles que promogui l'Ajuntament de Viladecavalls, directament o a través dels instruments de gestió directa previstos en la legislació de règim local i reglamentació de serveis que la desplega, la Generalitat de Catalunya, també directament o a través dels seus organismes autònoms o empreses de titularitat pública, o altres administracions públiques que eventualment puguin ser competents en aquesta matèria, i sempre que la promoció s'adreci a qualsevol de les finalitats següents.

a) Facilitar l'accés de l'habitatge a aquells sectors de la població que puguin tenir especial dificultat en l'accés als mercats immobiliaris, o a grups de població que presentin característiques o circumstàncies específiques que limitin l'exercici del dret a l'habitatge.

b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges o a pal·liar-ne els déficits.

c) Evitar actuacions especulatives en situacions d'excés de demanda en els mercats immobiliaris.

d) Servir a altres finalitats d'interès públic.

3. Són actuacions privades de promoció d'habitatge aquelles que duguin a terme els particulars. En el cas que aquests no executin les promocions d'habitatge en règim protegit dins dels terminis establerts en aquest Pla, l'Administració podrà assumir la titularitat d'aquestes promocions, prèvia expropiació del sòl.

4. D'acord amb la legislació vigent (article 193 LUR) en el cas d'actuacions de promoció pública en nous polígons per a la creació de sòl urbanitzat, el pagament de l'apreupament dels béns i drets objecte d'expropiació es podrà efectuar, d'acord amb els seus titulars, mitjançant parcel·les resultants de la mateixa urbanització.

5. Les AHP delimitades per aquest Pla o figures de planejament que el despleguin coincidiran amb àrees subjectes al dret de tempteig i retracta, regulades en la legislació sectorial vigent (articles 291-292 LS i concordants). En aquestes àrees, les transmissions oneroses de terrenys sense edificar, terrenys que no esgotin l'aprofitament urbanístic, terrenys amb edificacions en estat de ruïna, terrenys amb edificació disconforme amb l'ordenació, o els habitatges construïts en el seu moment mitjançant promoció pública, estaran sotmesos a l'exercici del dret de tempteig i retracta per part de l'Administració (articles 292-298 LS).

Capítol quart

Intervenció en les activitats dels particulars

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Article 38

Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística que es realitzin en el terme municipal. Igualment és necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i drecceres, l'extracció d'àrids, sorres i minerals, i en general per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o obra.

Article 39

Actuacions d'altres entitats públiques

En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional s'haurà d'observar el que està previst a l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de disciplina urbanística.

Article 40

Caducitat

Les llicències caduquen a l'any del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres o activitats autoritzades.

També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres o activitats per un període superior a l'assenyalat. Aquesta prescripció es farà constar expressament, com a condició de la llicència, que podrà reduir aquests terminis. En el segon cas, la pròrroga podrà ésser atorgada excepcionalment i una sola vegada, quan s'al·legui i justifiqui que la interrupció s'ha produït per força major.

En tot cas, les obres emparades en la llicència han d'ésser acabades en el termini de dos anys des de el seu inici, prorrogables en un altre. Esgotats aquests terminis s'haurà de sol·licitar de nou la llicència.

Finalitzada la pròrroga i declarada de forma expressa la seva caducitat per part de l'Ajuntament com a òrgan competent i d'acord amb l'article 43.4 de la Llei d'adequació, es procedirà a la suspensió de les obres que s'executin sense nova llicència.

Article 41

Contingut

Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del sòl i dels seus Reglaments, a les descrites pel vigent Reglament d'obres, serveis i activitats dels ens locals, a les prescripcions d'aquest Pla general, (especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes

Normes), i a les condicions que s'assenyalen en aquest capítol.

Tanmateix hauran d'ajustar-se les sol·licituds de llicència d'obres a les Ordenances municipals en matèria de regulació de la composició dels edificis i dels materials que sigui vigent.

Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altres caràcters s'entendran contingudes en l'acta d'atorgament de la llicència.

L'interessat presentarà la sol·licitud acompanyada del Projecte tècnic corresponent quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.

El procediment d'atorgament de llicència s'ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.

Article 42

Requisits comuns de les sol·licituds de llicències

Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i signades per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les indicacions següents:

a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el registre públic corresponent, i en el seu cas número d'identificació social quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.

b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.

c) Situació, superfície i titularitat de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per la qual es sol·licita la llicència.

d) Les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.

e) Data i lloc.

Les sol·licituds de llicència es presentaran en el registre general de l'Ajuntament.

Article 43

Llicència de parcel·lació

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim els documents següents:

a) Memòria tècnica en la qual es faci referència al Pla que estableix les condicions de la parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a que faci referència la parcel·lació quan aquesta cèdula estigui implantada.

c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'indicarà tal circumstància. S'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

s'assenyalarà la descripció tècnica amb la indicació de la seva naturalesa, situació, límits i extensió.

d) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plànol topogràfic d'informació a escala mínima 1:100 en el qual es situïn els límits de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels plans d'ordenació vinculants.

f) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala, amb expressió de quines finques resulten indivisibles.

La memòria i els plànols a que es refereix l'apartat anterior es presentaran per triplicat.

L'Ajuntament, depenent de les circumstàncies i fets que concorrin, podrà donar trasllat de la sol·licitud de llicència de parcel·lació als veïns de la finca, abans de procedir a l'atorgament de la llicència sol·licitada, per tal que aquests puguin formular les al·legacions que creguin pertinents.

L'atorgament de llicència de parcel·lació s'entendrà obtingut per silenci administratiu si l'Administració no resol en el termini de 3 mesos des de l'entrada de la sol·licitud de la llicència en el registre general de l'Ajuntament, llevat dels casos d'atorgament de drets en contra del planejament o pel decurs del termini imputable al sol·licitant.

Article 44

Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:

a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.

c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.

d) Projecte tècnic, per triplicat, visat pel Col·legi oficial corresponent.

e) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la propietat. Si les finques confrontants fossin d'un mateix propietari, caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable i irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva que qualsevol d'elles s'alieni.

2. El Projecte al qual fa esment l'apartat anterior contindrà les dades necessàries per que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres de les quals se sol·licita la llicència, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim el Projecte estarà integrat pels documents següents:

a) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament als plànols, a més del annex necessari justificatiu del compliment de la Normativa aplicable, ja sigui urbanística com constructiva. Quan a l'edifici haguessin d'exercir-se

activitats industrials, caldrà que se'n consigni la categoria i situació.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, en qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques que limiten la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i amplada d'aquesta, així com la relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala amb corbes de nivell, i amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars objecte de la llicència siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer on facin façana i la línia de profunditat edificable corresponent. En el cas d'edificació aïllada, es presentarà una secció d'escala mínima 1:100 amb les cotes i nivells del terreny existent i els de la nova edificació.

d) Plànol a escala 1:500 de les construccions existents en les finques confrontants amb expressió de les dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.

e) Plànol de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici, estaran acotats i en ells s'anotará i detallará minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traça discontinua, de color groc, el que tingui que desaparèixer, i en traça discontinua amb separació per punts, de color roig, la nova obra.

f) Indicació dels canals d'accés i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

g) Descripció en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua i pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

h) Justificació específica de que el Projecte compleix en el seu cas, les prescripcions següents:

1. Normes sobre prevenció d'incendis.

2. Reserva en el seu cas, d'espais per aparcaments i places de garatge.

3. Projecte d'instal·lacions de telecomunicació comunes, quan sigui necessari. En cas contrari, previsió d'instal·lació d'antena receptora de televisió i ràdio.

4. Col·locació de bústies i apartats per al lliurament de correspondència a domicili.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

5. En el seu cas, previsió de dependències per a la guarda de cubells de recollida d'escombraries. Quan es prevegin conductes d'abocament col·lectiu es consignaran en els plànols del Projecte les seves característiques tècniques i constructives i si estigués prevista la dotació de l'edifici per a l'incinerat d'escombraries, caldrà que s'acompanyi fotocòpia de la llicència prèviament concedida a tal efecte.
- i) S'exigirà la presentació dels fulls acreditatius de que s'assumeix la direcció de l'obra en qüestió per part dels tècnics, així com el certificat corresponent que justifiqui que el constructor que portarà a terme l'obra està donat d'alta de llicència fiscal en el municipi.
- j) Justificació del compliment de les Ordenances municipals amb incidència a la matèria.
- k) Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants dels estintolaments que s'hagin d'efectuar en l'execució de les obres.
- l) Estudi bàsic de seguretat i salut, o quan sigui necessari l'Estudi de seguretat i salut.
- m) Justificació de residus originats per les obres de construcció.
- n) Fitxa d'edificació.

Article 45

Llicència de modificació d'ús

Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:

- a) Memòria justificativa, detallada del nou ús amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les activitats esmentades.
- b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500 en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, en cas que n'hi hagi, i ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants vigents.
- c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
- d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- e) Justificació específica de que el Projecte compleix en el seu cas les prescripcions de l'apartat a) del punt 2 de l'article precedent.
- f) Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús conforme amb la Normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les

normes sobre prevenció d'incendis precises per a l'ús pretès. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici comporti la seva reforma caldrà que a més es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres que es tracti.

g) En cas que s'introdueixi un canvi d'ús en un habitatge i es mantingui aquest ús en part d'aquest, és necessari per obtenir la llicència justificar que l'habitatge resultant compleix els mínims d'habitabilitat que la Normativa vigent estableixi.

Article 46

Llicència d'enderrocament

Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions es presentaran signades per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-les.

Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els documents següents:

1. Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
2. Projecte tècnic per triplicat, visat pel Col·legi oficial corresponent que inclogui:

Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predits veïns.

Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderrocament o demolició a efectuar. Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar signades al dors pel propietari, i el facultatiu designat per a dirigir les obres.

3. Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titular que assumeixi expressament la funció de prendre cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

4. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel Col·legi oficial corresponent.

5. Justificació de la gestió dels residus (abocador autoritzat).

6. Estudi bàsic de seguretat i salut, o si és el cas, Estudi de seguretat i salut, redactat pel tècnic competent.

7. S'hauran de complir exactament les Ordenances municipals referents als enderrosos i tractament de residus.

Article 47

Llicències d'obres menors

Tindran la consideració d'obres menors:

- a) Les obres realitzades a la via pública que es relacionen amb l'edificació contigua, i que s'especifiquen a l'article següent.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- b) Les obres auxiliars de la construcció que s'enuncien a l'article 50.
- c) Obres de reparació, modificació o neteja d'edificis que es relacionen a l'article 51.
- d) Les obres en patis o solars que es relacionen a l'article 52.

Article 48

Llicències d'obres menors. Obres a la via pública

Les obres a la via pública que tindran consideració d'obres menors són:

- a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en la llicència d'obres majors.
- c) Construcció i instal·lació de barraques o quioscos per a la exposició i venda.
- d) Col·locació de rètols, banderes o anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors.
- f) Col·locació de pals.
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes amb façana a la via pública.
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços.
- i) Aquelles altres que essent d'aquesta naturalesa no estiguin recollides en els paràgrafs anteriors.

Article 49

Llicències d'obres menors. Obres auxiliars

Són obres auxiliars de la construcció:

- a) Establiment de barreres o tanques de protecció d'obres.
- b) Construcció i instal·lació de ponts, bastides i similars.
- c) Execució de rases, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- d) Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- e) Apuntament de façanes.
- f) Col·locació de grues - torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Realització de treballs de anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en cap punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesurar les alçades reguladores de l'edifici.
- h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.
- i) Aquelles altres que essent d'aquesta naturalesa, no estiguin recollides en els paràgrafs anteriors.

Article 50

Llicències d'obres menors. Obres de reparació, modificació o neteja

Són obres de reparació, modificació o neteja d'edificis:

- a) Obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o sostres, així com en la distribució interior de l'edifici.
- b) Reparació de cobertes i terrats.
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en catàlegs d'interès històric artístic.
- d) Col·locació de reixes.

- e) Col·locació de portes i persianes en obertures, que no afectin a elements estructurals.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades, desguàs i clavegueram.
- g) Construcció i instal·lació de depuradores o estacions de bombeig en edificis.
- h) Reparació i reformes de balcons, ampits o voladissos, que no afectin a l'estructura.
- i) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- j) Formació de lavabos i banys.
- k) Construcció i modificació d'aparadors, sense alteració de les obertures existents i que no afectin a elements estructurals.
- l) Col·locació dels elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- m) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- n) Aquelles altres que essent d'aquesta naturalesa, no estiguin recollides en els paràgrafs anteriors.

Article 51

Llicències d'obres menors. Obres en patis o solars

Les obres en patis o solars que tindran la consideració d'obres menors són:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Treballs de anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de + 1,00 metre sobre el nivell natural dels terrenys.
- c) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.
- d) Tala d'arbres, sempre i quan no estiguin catalogats. En aquest cas, aniran acompanyades per croquis indicatiu i fotografies a color dels arbres a talar.
- e) Aquelles altres que essent d'aquesta naturalesa, no estiguin recollides en els paràgrafs anteriors.

Article 52

Llicències d'obres menors. Documentació

Les sol·licituds de llicències d'obres menors aniran acompanyades de document gràfic i/o escrit en el qual s'indiqui l'extensió i situació d'aquestes.

L'esmentada sol·licitud anirà acompanyada de projectes tècnics per triplicat, signats per facultatiu competent i visats pel Col·legi professional en els casos següents.

- a) Construcció i instal·lació de barraques i quioscos per a l'exposició i venda.
- b) Instal·lació de marquesines per a comerços.
- c) Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- d) Col·locació de grues torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- e) Realització de treballs de anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en cap punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesurar les alçades reguladores de l'edifici.
- f) Canvi o reparació d'elements estructurals.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

g) Formació de lavabos o banys.

Les sol·licituds de llicència d'obres menors aportaran direcció facultativa justificada, mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel Col·legi professional corresponent en els casos següents:

- Construcció i instal·lació de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
- Instal·lació de marquesines per a comerços.
- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- Construcció de ponts, bastides i similars.
- Execució de rases, pous i sondeigs d'exploració, quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- Apuntament de façanes.
- Realització de treballs de anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en cap punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesurar les alçàries reguladores de l'edifici.
- Reparació de cobertes i terrasses.
- Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en catàlegs d'interès històric artístic.
- Construcció i instal·lació de depuradores i estacions de bombeig.
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- Formació de lavabos o banys.
- Col·locació dels elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.

p) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.

Les sol·licituds de llicència d'obres menors aportaran estudi bàsic de seguretat i salut visat pel Col·legi professional corresponent en els casos següents:

- Construcció i instal·lació de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
- Instal·lació de marquesines per a comerços.
- Construcció de ponts, bastides i similars.
- Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
- Apuntament de façanes.
- Construcció de pous i fosses sèptiques.
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- Formació de lavabos o banys.
- Col·locació dels elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.

Article 53

Llicències d'obres menors. Terminis d'execució

Els terminis d'execució de les obres menors es regulen per aquest article.

a) Les llicències relatives a obres o instal·lacions determinaran el termini en que s'han de cloure.

b) Les llicències caducaran i quedaran sense efecte no donant dret a indemnització quan les obres d'edificació o els treballs d'instal·lació no s'haguessin iniciat en el termini d'un any.

c) El titular de la llicència podrà en causa de força major, sol·licitar una pròrroga a l'Administració per executar les obres pendents de realització que no s'haguessin efectuat durant el període que prèviament hagués marcat l'Administració

d) Les llicències per obres menors obligaran al titular a l'abonament de taxes, les quals s'especificaran en l'Ordenança fiscal corresponent.

Article 54

Llicències d'ocupació i ús

1. Per a l'ocupació, ús i explotació de tota classe d'edificacions, obres i instal·lacions, incloent locals, establiments, magatzems, garatges, habitatges, una vegada acabades les obres, activitats o actes d'execució i materialització a l'empara de les autoritzacions i llicències específiques, l'administrat haurà d'obtenir la llicència municipal d'ocupació i ús.

2. Aquesta llicència s'haurà d'obtenir per al primer ús i ocupació, així com en aquells supòsits que impliquin, mitjançant l'obtenció de llicència d'obres majors, l'alteració, la transformació, modificació, ampliació o reparació d'edificis, instal·lacions, locals o dependències.

3. També serà necessària aquesta llicència en el supòsit de canvi de titularitat o modificació dels subjectes beneficiaris de la corresponent llicència d'ocupació i ús.

4. Per a l'obtenció d'aquesta llicència serà requisit previ la presentació del certificat final d'obres i si hi han hagut modificacions de projecte aprovat, caldrà aportar els plànols amb l'estat final, fotos, instància sol·licitud, etc.

5. L'obtenció de la llicència de primera ocupació és requisit legal per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat per part de la Generalitat.

Article 55

Protecció de l'arbrat i la jardineria

En zones on existeixin arbres o elements de jardineria, les obres d'edificació es realitzaran de forma que els afectin el mínim possible.

La tala d'arbres és un acte subjecte a petició de llicència municipal d'obres. Les sol·licituds de llicència per a tala d'arbres s'acompanyaran de la documentació següent:

- Croquis amb la descripció de la posició dels arbres afectats per la tala, amb descripció de llur espècie i diàmetre dels troncs.
- Fotografies a color dels arbres a talar.

Article 56

Prohibicions, infraccions i responsabilitats

1. És prohibit de:

- Dipositar qualsevol tipus de materials d'obra en els escossells.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

b) Abocar àcids, pintures, sobrants de formigoneres, sabons o qualsevol altra classe de productes nocius en llocs no autoritzats.

c) Utilitzar els arbres per a fixar cartells, lligar filferros a qualsevol altra finalitat que pugui comportar perjudici per a aquells.

d) Abocar runes en llocs no autoritzats. Els residus que es generin s'hauran de lliurar a lloc autoritzat pel seu reciclatge, segons la Normativa vigent.

2. La infracció d'allò que es disposa en el paràgraf anterior donarà lloc a sanció dels responsables, sense perjudici de la indemnització corresponent al dany causat.

Article 57

Edificis i instal·lacions fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general, o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes, per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderroc, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació és expressament prohibit de fer-hi les obres següents:

a) Obres de consolidació.

b) Obres d'augment de volum.

c) Obres de modernització.

d) Obres que puguin incrementar el seu valor d'expropiació.

3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, només pot autoritzar-se amb caràcter general, la realització de petites reparacions ordinàries que exigeixi la higiene, l'ornat o la conservació de l'immoble, i amb caràcter excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc en el termini de quinze anys a comptar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres, obres parcials o circumstancials de consolidació. En cap cas, el valor de les obres que s'autoritzi no serà compensat en els expedients expropiatoris, de reparació o de compensació.

A aquests efectes, l'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

4. Els usos i activitats autoritzats per la llicència corresponent, que s'exerceixin en un immoble fora d'ordenació podran mantenir-se fins al moment de l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc. Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti l'execució de les obres a les quals es refereix l'apartat segon i no dificulti l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari. En cap cas, l'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un immoble fora d'ordenació serà compensat en l'expropiació, reparació o compensació.

Article 58

Edificis i instal·lacions amb ús o volum disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data de vigència d'aquest Pla o de les figures de planejament que el

despleguin que, no estant en situació de fora d'ordenació, el seu volum o ús sigui discordant amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme. A aquests efectes cal entendre per condicions bàsiques del planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima de la parcel·la, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat neta de zona aplicat a la parcel·la, i, en la mesura que la classe de sòl ho requereixi, l'ús compatible.

2. En els immobles amb ús o volum disconforme poden autoritzar-se les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volum, sempre que, en tots els casos, aquestes obres s'ajustin a les determinacions del planejament.

3. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas d'activitats s'aplicaran les toleràncies previstes en les disposicions transitòries de les normes, o, si s'escau, de les del planejament inferior que desenvolupi aquest Pla.

Article 59

Edificacions fora d'alineació de vial

1. Els propietaris de les edificacions situades fora de l'alineació del vial, com a conseqüència del planejament, venen obligats a ajustar-se a la nova alineació en el moment que sol·licitin llicència urbanística d'edificació per tal d'ampliar o modificar l'edifici existent.

2. En el mateix sentit que l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà dictar la ordre d'execució corresponent per raons d'ordenació d'espais públics en el moment que ho consideri necessari.

3. L'ajustament a l'alineació de vial comportarà la cessió obligatòria i gratuïta de la part del vial que correspongui, així com l'obligació de satisfer la contribució especial derivada dels costos dels treballs d'urbanització pendents.

Article 60

Infraccions urbanístiques

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en aquest Pla general, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i Ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la LUR i el RDU.

2. En matèria d'infraccions urbanístiques s'estarà a allò que disposen els articles 262 i següents de la LUR i 47 i següents de RPL.

3. La imposició de sancions als responsables, no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats i de restaurar la legalitat urbanística alterada.

Article 61

Obligacions dels titulars de llicències d'obres

L'executor de l'obra haurà d'acreditar tenir la grua degudament assegurada.

El procés d'edificació haurà de respectar els preceptes legals continguts a la Llei 35/1999, de 5 de novembre.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Les obres s'han de mantenir en condicions de seguretat, salubritat, etc., d'acord a la legislació vigent.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol segon

Règim urbanístic del sòl

Capítol primer

Disposicions generals

Article 62

Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (articles 23 LUR i 19 RPU), es defineix mitjançant:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en usos globals.

Article 63

Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquest Pla general es classifica, als efectes de règim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, d'acord als criteris establerts per la legislació urbanística vigent (articles 115 a 117 LUR i 91-93 RPU).
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris
3. El sòl no urbanitzable només es podrà transformar en urbà o urbanitzable quan, mitjançant la modificació puntual de planejament es classifiqui d'aquesta manera, d'acord amb el descrit en l'article 8 d'aquestes Normes urbanístiques i els concordants de la Normativa urbanística aplicable. Quan aquesta modificació de la classificació de sòl representi un important canvi en l'estructura general i orgànica del territori, només es podrà formalitzar mitjançant el procediment de revisió del Pla general.

Article 64

Abast de les determinacions del Pla general

1. En el sòl urbà, el Pla general precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com disposa la Llei, mitjançant la delimitació dels sòls segons llur aplicació a:
 - a) Vials i aparcaments.
 - b) Sòl públic per a jardins i parcs urbans i zones esportives.
 - c) Sòls d'interès públic i social susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis comunitaris (de titularitat pública, privada o mixta).
 - d) Sòls privats i edificables.
2. També preveu les determinacions assenyalades en l'article 23 de la LUR.
3. En el sòl urbanitzable, el Pla general determina els sectors de desenvolupament mitjançant plans parcials i els

elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix, mitjançant la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificacions privades resultarà de l'ordenació que proposi el Pla parcial, d'acord amb aquestes normes. No obstant això, el Pla general fixa, de forma indicativa, la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions comunitàries per a cada sector.

4. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 de la LUR.

Capítol segon

Paràmetres d'ordenació

Article 65

Definició

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona és el sostre màxim d'edificabilitat, expressat en m² sostre/m² sòl (metre quadrat sostre edificable/metre quadrat del sòl) de l'àrea de referència de cada Unitat de zona.
2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. Els porxos coberts oberts per dos o més costats comptabilitzaran en un 50% com a edificabilitat i el 100% com a ocupació. Els porxos coberts oberts per un sol costat comptabilitzaran en un 100% com a edificabilitat i com a ocupació. No seran computades les superfícies d'accés públics, sota pòrtics, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts. Els sostres que comptin amb una alçada lliure mínima d'1,90 metres, computaran als efectes d'edificabilitat.
3. El gàlib màxim d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'edificabilitat neta d'edificació d'un sector és el resultat de dividir l'edificabilitat bruta permessa per la superfície susceptible d'aprofitament o de sòl privat. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta subterrània. En edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total comptada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
5. La densitat d'habitatge és l'índex que indica el nombre màxim d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

6. La superfície de sòl d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles de ser edificats o utilitzats per a usos privats.

Capítol tercer **Regulació d'usos**

Secció primera **Classificació i definició dels usos**

Article 66

Classificació general

1. En virtut de llur funció urbanística els usos es classifiquen en:

a) Usos globals:

Residencial.

Terciari.

Industrial.

Rural.

b) Usos dominants.

c) Usos compatibles.

d) Usos incompatibles.

e) Usos complementaris.

2. Segons la seva funció específica, es classifiquen en:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Habitatge bifamiliar.

c) Habitatge plurifamiliar.

d) Comerç.

e) Oficines i serveis.

f) Hoteler.

g) Residencial especial.

h) Residencial mòbil.

i) Restauració.

j) Recreatiu.

k) Indústria.

l) Magatzem.

m) Aparcament.

n) Estacions de servei.

o) Educatiu.

p) Sanitari assistencial.

q) Esportiu.

r) Cultural.

s) Associatiu.

t) Religios.

u) Agrícola - agropecuari.

v) Forestal.

w) Laboratoris, I + D, alta tecnologia.

x) Funerari.

y) Cementiri.

Article 67

Classificació d'usos segons la seva funció urbanística

1. Usos globals. S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

2. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla general estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3. Usos compatibles. S'entén per ús compatible, aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible, aquell ús específic el qual es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús dominant.

5. Usos complementaris. S'entén per ús complementari, aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles a la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

Article 68

Definició d'usos específics

1. Habitatge unifamiliar. És l'edifici per a habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge bifamiliar. És l'edifici destinat a acollir un nombre màxim de dos habitatges unifamiliars, situat en parcel·la de nucli antic, agrupat horitzontalment, amb accés als habitatges, comú o diferenciat, i elements estructurals i constructius comuns.

3. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici amb més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

4. Comerç. La classificació dels establiments comercials vindrà determinada per allò que s'estableix en els articles 2 i 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials o aquella que la substitueixi.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001 - 2004.

5. Oficines i serveis. Comprèn aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

6. Hoteler. Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers.

7. Residencial especial. Comprèn aquells elements constituïts per una pluralitat de persones per la seva utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrit a l'ús hoteler ni tampoc al sanitari assistencial com poden ser residències religioses, d'alumnes, militars, albergs de joventut, o altres anàlegs.

8. Residència mòbil. Comprèn aquelles activitats d'allotjament temporal, com poden ésser càmpings i/o caravanings.

9. Restauració. Inclou els locals i establiments del sector de la restauració, com són restaurants, bars, cafès, cafeteries o similars, a excepció d'aquells que per llurs característiques puguin ésser considerats com a bars

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

musicals o similars, que romandran adscrits a l'ús recreatiu.

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

11. Indústria. Comprèn aquells establiments en els quals es produeix obtenció, manipulació i transformació de matèries primeres, amb diferents graus d'incidència i impacte ambiental, a les quals els hi és d'aplicació la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental.

12. Magatzem. S'entén per magatzem, aquell local on es desen productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

13. Aparcament. Establiments destinats a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, tant públics com privats.

14. Estació de servei. Instal·lació destinada a la venda al públic de productes derivats del petroli i altres combustibles. L'estació de servei admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis i magatzems relacionats amb la instal·lació.

15. Educatiu. Comprèn l'ensenyament en totes les seves variants i modalitats, així com nivells oficials que s'imparteixen en establiments públics o privats i/o en centres docents homologats, i els serveis i annexes necessaris per a desenvolupar l'activitat.

16. Sanitari i assistencial. Establiments destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari, com residències, asils, llars d'avis, o anàlegs, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social o similars. També s'admeten els serveis i annexes necessaris pel desenvolupament correcte de les activitats emplaçades.

17. Esportiu. Comprèn els establiments destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament de tota mena d'activitats esportives.

18. Cultural. Comprèn les instal·lacions relacionades amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

19. Associatiu. Comprèn aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats socials i de promoció, d'associacions cíviques, polítiques, o similars i que no

portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, esportiu o educatiu.

20. Religios. Comprèn aquells establiments on es desenvolupen activitats de tipus social i de promoció de culte, en centres religiosos o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, esportiu o educatiu.

21. Agrícola - agropecuari. El primer comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les directament derivades d'aquestes, com poden ser les activitats de caràcter familiar i artesana d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola. El segon comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreixa, guarda i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Dins aquest últim grup, per assimilació s'inclouen els establiments de guarda, custòdia temporal i allotjament d'animals domèstics.

22. Forestal. Comprèn l'ús destinat al manteniment, regeneració i extensió de boscos. També s'inclouen aquelles activitats complementàries necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

23. Laboratoris, I + D, alta tecnologia. Comprèn aquells establiments destinats a la recerca, la investigació, la producció, i el desenvolupament de noves tecnologies, i tecnologies avançades, en les àrees d'informàtica, domòtica, mecatrònica, biotecnologia, nous materials, òptica, electrònica i química fina. En aquests establiments es permetrà la presència d'espais destinats a serveis, magatzems i annexes, necessaris pel desenvolupament correcte de les activitats emplaçades.

24. Funerari. Comprèn aquells establiments destinats exclusivament a la vetlla, ofici en sufragi i exèquies d'un difunt, amb els espais annexes que corresponguin, amb exclusió dels forns crematoris i els cementiris.

25. Cementiri. Comprèn aquells establiments destinats a l'enterrament dels difunts. També s'admeten en aquest ús els forns crematoris i els espais annexes que corresponguin.

Article 69

Situacions relatives

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos. D'acord amb aquest criteri s'estableixen les situacions següents:

a) Situació 1. Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte altres usos, en edifici d'habitatges.

b) Situació 2. Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte altres usos, en edifici sense habitatges.

c) Situació 3a. Activitat situada en planta baixa amb accés comú amb altres usos, en edifici d'habitatges.

d) Situació 3b. Activitat situada en planta baixa amb accés independent respecte d'altres usos, en edifici d'habitatges.

e) Situació 4. Activitat situada en planta baixa, en edifici sense habitatges.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- f) Situació 5. Activitat situada en planta pis en edifici sense habitatges.
- g) Situació 6. Activitat situada en planta pis en edifici d'habitatges.
- h) Situació 7. Activitat contigua a un altre ús que no sigui habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
- i) Situació 8 Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
- j) Situació 9. Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

Article 70

Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona, podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:

a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui compatible amb aquell que estableixin les ordenances específiques corresponents. En el cas de les activitats confrontants amb sòls no urbanitzables, tenir en compte la línia de protecció de 25 metres respecte les zones boscoses que han de mantenir les urbanitzacions.

b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no ultrapassin els nivells que es fixin en la corresponent Ordenança reguladora o Normativa específica i a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i el seu Reglament aprovat per Decret 136/1999.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre altres usos, s'estableix mitjançant els paràmetres següents:

- a) Sorolls i vibracions.
- b) Contaminació atmosfèrica.
- c) Aigües residuals.
- d) Residus sòlids.
- e) Operacions de càrrega i descàrrega.
- f) Aparcament.
- g) Olors.
- i) Radiacions electromagnètiques.
- j) Risc d'incendi.
- k) Risc d'explosió.

3. Els paràmetres anteriors hauran de regular-se específicament a través de la corresponent Ordenança reguladora, o Normativa sectorial vigent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient.

4. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembli.

Article 71

Simultaneïtat d'usos

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

Article 72

Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent Ordenança reguladora o Normativa específica.

2. Per a aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, l'Administració actuant podrà determinar-ne l'admissió sempre que s'adoptin les mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia, que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin de reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent Ordenança reguladora o Normativa específica, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Secció segona

Regulació general dels usos, segons el règim del sòl

Article 73

Regulació general

Aquest Pla general regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb els criteris següents.

a) En el sòl urbà de cadascuna de les zones tindrà assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.

b) En el sòl urbanitzable cada sector tindrà assignat un o més usos globals. Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per les zones que defineixi el Pla parcial corresponent, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.

c) En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla general. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i incompatibles.

Article 74

Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema, serà competència del Pla general.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes serà competència del Pla general.

3. Mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema, sempre que aquesta variació no impliqui una contradicció amb l'ús global.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

4. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla general. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les condicions següents.

a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos, prohibir usos admesos en el Pla general, o admetre usos no contemplats, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

b) En el sòl urbanitzable mitjançant l'aprovació del Pla parcial que regularà detalladament aquests usos.

c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública es podrà prohibir usos admesos pel Pla general.

3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficientment la seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida. En tot cas s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit.

4. Els espais d'aparcament a cel obert s'hauran d'integrar en el paisatge urbà, i disposaran d'arbrat i elements vegetals suficients que n'assegurin aquesta integració.

Article 78.

Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, s'haurà de preveure l'aparcament de vehicles en el seu interior o en terrenys lliures d'edificació, amb una mitja de 20 m² per plaça d'aparcament, que inclourà la part proporcional de rampes d'accés, àrees de maniobra, illes i voreres.

2. Les dimensions de les places mínimes d'aparcament s'hauran d'ajustar al que es descriu a l'article 81 d'aquestes Normes urbanístiques. Les places d'aparcament per a minusvàlids hauran d'ajustar-se al que es disposa, tant en nombre com en característiques, a la Normativa sectorial aplicable.

3. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure en les noves edificacions és el que segueix:

a) En habitatges unifamiliar aïllats, dues places d'aparcament per cada habitatge.

b) En habitatges unifamiliars en filera i aïllats, una plaça i mitja d'aparcament per habitatge.

c) En habitatges unifamiliars i bifamiliars, del Casc Antic, una plaça d'aparcament per habitatge, a excepció d'aquelles parcel·les amb amplada inferior als 5,60 m.

d) En habitatges plurifamiliars, una plaça i mitja d'aparcament per habitatge.

e) En edificis públics o privats, amb oficines, serveis o usos similars i/o assimilables caldrà preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de superfície construïda.

f) En edificis comercials de petita i mitjana superfície, una plaça d'aparcament per cada 80 m² de superfície construïda.

g) En edificis comercials de gran superfície, dues places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

h) En edificis industrials i magatzems, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

i) En edificis amb usos hotelers, o usos similars, una plaça d'aparcament per cada tres dormitoris.

j) En edificis amb usos de restauració, recreatius o usos similars, una plaça d'aparcament per a cada 20 persones d'aforament.

4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament, segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici les previsions mínimes establertes pel nou ús.

5. Els patis interiors d'illa de les subzones 1a, 2a i 2b, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament.

Secció tercera

Regulació específica de l'ús de l'aparcament

Article 75.

Definició

1. S'entén per lloc d'estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a la parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designen amb el nom d'aparcament o garatge els espais situats als edificis, al sòl o subsòl, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Article 76.

Reserva d'espais públics per estacionament

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials, en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per l'estacionament i l'aparcament, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils.

2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça per cada 100 m² de sostre edificat.

Article 77.

Condicions dels estacionaments en els espais públics.

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.

2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular lliure d'obstacles (pilars, canonades, etc.) de 2,40 m d'amplada per 4,75 m de longitud, si es col·loquen en bateria i 2,20 m d'amplada per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

6. En les promocions d'habitatge entre mitgeres de nova planta, amb solars amb un front a vial igual o superior a 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.

Article 79.

Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.

1. Causes de mida.

a) Quan l'exigència de places d'aparcament, en aplicació de les previsions mínimes de l'article anterior, sigui igual o inferior a quatre, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

b) Quan, mitjançant un projecte i per raó de les dimensions de la parcel·la, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir-hi les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

2. Causes tècniques.

a) Quan per raons tècniques demostrables mitjançant l'aportació de documentació justificativa, (presència d'aqüífers, afectació pel pas d'infraestructures, existència de zones de protecció de jaciments arqueològics, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de la reserva de places exigides.

3. Altres causes.

a) Excepcionalment, en els diferents sectors de desenvolupament del planejament, es podran modificar totalment o parcial les previsions d'espais destinats a l'aparcament en els edificis, per una major previsió de places d'estacionament en l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana els ho permetés o ho exigís per les seves especials peculiaritats i característiques.

b) L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o de garatges en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas.

4. Excepcionalment, en els edificis destinats a habitatges plurifamiliars, als quals sigui d'aplicació les exempcions previstes en aquest article, es permetrà la modificació total o parcial de les previsions d'espais destinats a l'aparcament en els edificis, quan es justifiqui que aquesta reserva es durà a terme en un altre edifici pròxim que disposi de places d'aparcament sobrants.

5. En cap cas serà d'aplicació l'exempció de la necessitat de places d'aparcament, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament té el seu origen en una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en un solar, derivada per l'existència d'habitatges amb una superfície útil molt reduïda, (< 50 m²).

6. En les diferents subzones d'habitatges unifamiliars aïllats i apariats no es podrà aplicar cap de les causes

d'exoneració anteriorment descrites i s'hauran de preveure les places d'aparcament que estableix l'article 78.

Article 80

Llicències

Estaran sotmesos a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments. Tot i així, en cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a 100 m² no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

Article 81.

Regulació tècnica dels aparcaments

1. Condicions de les places d'aparcament.

a) **Dimensions.** Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai lliure mínim de 2,40 m x 4,75 m, que no estarà envaiït per cap element aliè (pilars, etc.). S'admetrà que el 10% de les places previstes disposin d'un espai lliure mínim de 2,20 m x 4,25 m. Les places destinades a la reserva per a persones discapacitades, disposaran d'una amplada mínima de 3,30 m x 5,00 m, en el lloc preferent de més fàcil accés i mobilitat.

b) **Alçada lliure.** L'alçada lliure de les places d'aparcament no serà inferior a 2,20 m.

2. Condicions dels establiments i espais destinats a aparcaments.

a) **Alçada lliure mínima.** Els locals tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts, de 2,50 m que es podrà reduir al pas de canalitzacions, instal·lacions i jàsseres fins una alçada lliure mínima de pas de 2,20 m. En l'entrada del mateix s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en 30 cm a l'altura de pas del local i l'accés.

b) **Accés de vehicles.** L'amplada dels accessos de vehicles als aparcaments no serà inferior a 5,00 m per a dos sentits de circulació i a 3,00 m per a un únic sentit. Els garatges que tinguin més de quinze places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4,00 m i un pendent màxim de 4%. En els aparcaments dotats amb mitjans mecànics d'elevació i els aparcaments robotitzats, la zona d'espera des de l'entrada serà de 8,00 m. En aquest cas s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

c) **Accés de vianants.** Els aparcaments amb capacitat superior a 15 places hauran de tenir un accés de vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima d'1,00 m. Per tal de facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, caldrà que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

establertes en la Normativa de supressió de barreres arquitectòniques. Els aparcaments amb capacitat inferior a 15 places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de 3,00 m d'amplada lliure.

d) Rampes. Les rampes tindran una amplada mínima de 3,00 m per al pas lliure dels vehicles. En aquells establiments en els quals els vehicles hagin de circular en tots dos sentits i el recorregut de les rampes sigui superior a 20,00 m, tindran una amplada mínima de 5,00 m. Les rampes no ultrapassaran el 20% en el punt màxim de pendent. Els radis de gir i el radi de curvatura, mesurat en l'eix del carril de circulació, serà superior a 6,00 m.

e) Passadissos. En els plànols del Projecte figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés de vehicles. Aquests, s'assenyalaran a l'obra sobre el paviment, així con el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'atropellament.

f) Disposició de les places. En la documentació gràfica s'indicarà la distribució de les places d'estacionament, aparcament i garatge aparcament i la seva numeració. Caldrà incorporar la justificació gràfica de l'accessibilitat i maniobrabilitat de les mateixes.

g) Senyalització i regulació. Els accessos que donen a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptiva per tal d'advertir a vianants i a vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat de regulació.

h) Relació amb la circulació. Els estacionaments i aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació. Si s'instal·len en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides s'hauran de projectar per aquella que resulti més adequada atenent a la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de la naturalesa i la intensitat del trànsit.

i) Aparells elevadors de vehicles. Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells elevadors de vehicles per a accés a l'aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10,00 m i l'amplada no serà inferior a 6,00 m.

j) Prevenció d'incendis. En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa la Normativa vigent, bàsicament la NBE CPI-96 o la que en el seu moment la substitueixi. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva capacitat, podrà romandre tancat des de les 23 hores de la nit fins a les 7 hores del matí. Durant la resta serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixi l'Ajuntament en exercici de la seva potestat.

k) Ventilació. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir

l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural a través d'obertures permanents serà com a mínim d'un 5% de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin una correcta circulació d'aire i assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser el 8% com a mínim. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 6 volums per hora, mitjançant dos grups o sistemes independents per a l'entrada de l'aire i la sortida del renovat.

l) Calefacció. La calefacció dels aparcaments, en cas d'haver-ne, es realitzarà de forma que en cap moment hagi perill d'inflamació de les mesclures carburants. La seva instal·lació s'ajustarà a la normativa específica que en cada cas li afecti. Els locals on estiguin situades les instal·lacions de calefacció hauran d'estar totalment aïllats i eficaçment ventilats.

m) Serveis. En els garatges públics s'instal·larà un bany adaptat, format per un wàter i un lavabo com a mínim. També haurà de disposar de locals d'emmagatzematge i neteja.

n) Il·luminació artificial. Els locals i establiments destinats a aparcament hauran de preveure la instal·lació d'il·luminació artificial en els termes que expressen les diferents normatives aplicables. Aquesta haurà de constar a la documentació gràfica del projecte de manera clara i concisa.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol tercer

Disposicions relatives a l'ordenació

Secció primera

Classificació dels sistemes d'ordenació

Article 82

Sistemes d'ordenació de l'edificació

1. Les característiques de l'ordenació de l'edificació venen determinades pels paràmetres que defineixen la seva forma física, en el màxim de l'aprofitament del sòl.
2. En funció de la posició relativa al carrer que li dona la condició de solar, es defineixen tres sistemes d'ordenació.
 - a) Sistema d'ordenació per alineació de vial, que és aquella en la qual l'edificació es disposa entre mitgeres d'una manera contínua, seguint al carrer.
 - b) El sistema d'ordenació per edificació aïllada, en la qual els edificis es disposen aïlladament a cada parcel·la, mantenint distàncies als seus límits.
 - c) Sistema d'ordenació en volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.

Secció segona

Sistema d'ordenació per alineació de vial

Article 83

Definició de conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el significat següents:
 - a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable, segons els paràmetres d'ordenació per cada zona, d'acord amb la seva normativa particular.
 - b) Solar: parcel·la que en reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per ser edificada immediatament.
 - c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalen les Normes.
 - d) Planta soterrada: la situada a sota de la planta baixa.
 - e) Planta pis: tota la planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - f) Planta sota coberta: aquella planta situada per sobre de la darrera planta pis normativament possible i que s'inscriu dins el polígon format pels plans de façana, últim forjat i les vessants de la coberta de l'edifici.
 - g) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de comunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensors i fins i tot, per a accés d'aquest pla del terrat o coberta; elements de suports per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin part

de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment. Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per sota del dièdre virtual, els plans del qual són traçats a 45º per damunt l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixi les pròpies necessitats del servei.

- h) Cossos sortints: són els que sobresurten d'alineació de façana o línia de façana, o d'alineació interior, o de l'espai lliure interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- i) Elements sortints: són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edifici.
- j) Celobert: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- k) Patis de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.

Article 84.

Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrada, real o possible.
2. La planta baixa per a cada parcel·la és aquella en la que el paviment està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de fixació de l'alçada reguladora, segons es descriu a l'article 102 d'aquestes normes.
3. La planta baixa a més es fixarà de la següent manera en els supòsits que segueixen:
 - a) Si a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que es situï dins dels límits assenyalats, s'entendrà per planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
 - b) En els casos de parcel·la enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa de cada front com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.
4. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m, per a usos residencials i d'aparcament, i de 3,20 m, per a altres usos.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Article 85.

Plantes soterrades

1. Les plantes soterrades són les situades per sota de la planta baixa, i que no disposen d'obertures d'il·luminació i ventilació natural.
2. Les plantes soterrades no computen en els índexs d'edificabilitat.
3. A les plantes soterrades no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús sanitari. Els soterranis per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos, sempre i quan no conformin entitats diferenciades, i restin lligats a les activitats que es desenvolupen en les plantes baixes i superiors, de les quals en formaran part com a espais annexes complementaris.

4. *A les plantes soterrades del Casc Antic, (antics cellers i similars) que per causa del desnivell existent disposin d'il·luminació i ventilació natural i en les quals es disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat recollides als decrets vigents en matèria d'habitabilitat objectiva, s'admetrà l'ús d'habitatge, sempre i quan aquest sigui complementari al que se situï en la planta baixa i mai es pugui independitzar de la planta superior. En aquest cas, les plantes soterrades podran rebre la condició de planta baixa.*

5. *Les plantes soterrades tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts, de 2,50 m que es podrà reduir al passos de canalitzacions, instal·lacions i jàsseres fins una alçada lliure mínima de pas de 2,20 m.*

Article 86.

Alçades de les plantes pis

1. *L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis per a usos d'oficines, comercials o industrial serà de 2,70 m. En el cas de la planta sota coberta, l'alçada lliure mínima podrà ser de 1,90 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,50 m, per poder ser considerada d'habitacle.*

2. *Les plantes sota cobertes podran disposar de terrasses o banyeres, les quals hauran de disposar de dos aiguavessos laterals de 60 cm d'amplada, com a mínim i un frontal de 90 cm, com a mínim.*

Article 87.

Alçades de les edificacions

Les alçades màximes de les edificacions en aquest tipus d'ordenació serà la que resulta del quadre següent:

PB:	4,50 m
PB+1+ sota coberta:	7,50 m
PB+2:	9,00 m

Article 88

Elements tècnics de les instal·lacions

1. *Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes Normes, tal com dispositius receptors de qualsevol tipus d'ones, aparells d'aire condicionat, rètols, o altres anàlegs, s'hauran de preveure en el Projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. En tot cas, sempre que sigui possible tindran un caràcter col·lectiu, i mai podran disposar-se a les façanes.*

2. *Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, en llur expressió menys visible.*

Article 89.

Cossos sortints

1. *Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o d'alineació de l'espai lliure interior d'illa, o de l'alineació de l'edifici, compliran en tot cas, allò que disposa aquest article.*

2. *Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments fixos. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat solament algun dels seus contorns laterals amb tancaments fixos i opacs. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants (veure fig. annex gràfics).*

3. *La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície del sostre edificable.*

a) *Als cossos sortints tancats o semitancats, la superfície en planta computarà en un 50 % a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície del sostre edificable. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de la façana.*

b) *Els cossos sortints oberts no computaran a efectes de càlcul de la superfície del sostre edificable. Computaran a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la baixa i, si és el cas, també a efectes de separacions als límits de parcel·la. Els cossos sortints oberts coberts computaran el 50% en el càlcul de la superfície de sostre edificable i el 100% de l'ocupació.*

4. *Són prohibits els cossos sortints a planta baixa i en aquells carrers d'amplada inferior als 8,00 m.*

5. *S'admeten les excepcions o restriccions establertes a les normes aplicables a cada sector o zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.*

6. *S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en pla pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1 m de la paret mitgera (veure fig. annex gràfics).*

7. *Els cossos sortints no podran estar en una alçada inferior als 2,70 m del nivell de la vorera, mesurada en tots els punts de la façana. Quan l'ús de l'edifici sigui diferent del residencial, els cossos sortints se situaran a una alçada de 3,20 m per sobre de la vorera.*

8. *En tots els casos el vol màxim dels cossos sortints i la seva alçada respecte la vorera s'ajustaran a les prescripcions del que s'estableix al DB-SI 5 del Codi Tècnic de l'edificació i a l'article 6 del Decret 241/1994, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, o als que els vinguin a substituir.*

Article 90.

Vol màxim de cossos sortints

1. *El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà accedir de la quinzena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un*

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

vol superior a 1,20 m, s'aplicarà aquesta mesura com a vol màxim. En tot cas es retirarà 40 cm respecte al pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia (fig. núm. 4 annex). Si l'edificació dóna front a vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual dóna.

2. Els cossos sortints no podran ultrapassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta, un angle de 45º.

3. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials, l'amplada dels quals sigui inferior als 8,00 m.

4. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,20 m. A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

5. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de façana. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En tots dos casos, els cossos sortints venen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1,00 m de la paret mitgera.

Article 91

Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, ombrel·les i d'altres similars fixos, es limitaran en quant a vol, a tot allò disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents:

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada a un carrer de més de 6 m d'amplada, i sempre que no sobresurtin més d'una cinquanta part de l'amplada del vial i d'una desena part de l'amplada de la voravia.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim d'1,50 m i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m.

(Veure fig. annex gràfics).

Article 92

Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació a través d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació mitjançant sistemes tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se

n'assegurin les condicions higièniques i compleixin les Normes sobre condicions sanitàries, higièniques i d'habitabilitat dels habitatges, regulades pels decrets vigents en matèria d'habitabilitat objectiva.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estança destinada a l'ús comercial i d'oficines, podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficiència, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

4. Les escales comunals, en edificis fins a planta baixa i dos pisos d'alçada; podran ventilar directament pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m² de superfície en tota l'alçada i amb una dimensió mínima de 0,75 m en el seu costat més curt.

Article 93

Obres d'ampliació

Allò disposat sobre patis, celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Article 94

Celoberts en edificis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o vials i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert.

Nombre de plantes pis:

1: 9 m² superfície mínima.

2: 10 m² superfície mínima.

3: 12 m² superfície mínima.

4: 14 m² superfície mínima.

3. Els celoberts mixtos que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior a aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat. Els patis mancomunats es regiran, en quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als interiors i mixtos.

5. A efectes d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert, fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació com a mínim igual a la superfície en planta del celobert.
- e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

Article 95

Celoberts en habitatges unifamiliars

La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors que ventilin peces de superfície igual o superior a 6 m², no serà inferior a 3x3 m.

Article 96

Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un desè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres, que no produeixi estrangulacions en cap punt de la seva planta, de menys de dos metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati

Nombre de plantes pis:

- 1: 5 m² superfície mínima.
- 2: 6 m² superfície mínima.
- 3: 7 m² superfície mínima.

3. Quant als patis de ventilació regiran les següents determinacions:

No serà permès de reduir les llums mínims interiors amb sortints:

L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima equivalent a la superfície del pati.

Article 97.

Condicions estètiques generals de les construccions

1. En ordre d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, els materials acabats, cobertes, tipus de xemeneies, i altres elements externs de les edificacions, hauran de respectar les característiques de la zona, ajustant-se en qualsevol cas, a les pautes establertes en aquest article.

2. Façanes. La regulació de les façanes partirà dels trets bàsics següents:

a.) Composició. En la composició de les façanes predominarà la disposició d'obertures verticals sobre les horitzontals, predominant el ple sobre el buit. En reformes en plantes baixes no es permetrà la introducció de materials i composicions alienes que desvirtuin l'aspecte i característiques de la façana.

b) Materials de revestiment. En paraments exteriors seran principalment d'arrebossat, i, preferentment, estucats monocapa o bicapa, de calç, planxats, raspats i esgrafiats, així com el maó vist, preferentment manual. Tanmateix, s'accepten aplacats de pedra, tant natural com artificial, de textura rugosa i porosa. Resten prohibits els aplacats amb pedra polida brillant. Només es permeten els aplacats amb ceràmica en el cas que aquesta no sigui serigrafiada o brillant i decorada, preferentment les toves manuals o les de ceràmica vitrificada d'aplicació tèrmica. No s'admet la fusta com a material principal de revestiment de façana.

c) Materials per a fusteries. Principalment podran ser de fusta, per envernissar o per pintar, i també metàl·liques, ja sigui acer o alumini, i d'altres materials que puguin ser considerats adients. Aquestes hauran de ser respectuoses amb el conjunt i hauran de mantenir l'homogeneïtat en tots els elements de la façana.

d) Materials per a baranes. Podran ser metàl·liques, de fusta, i de vidre, amb una alçada mínima de 90 cm i màxima de 120 cm.

e) Colors. Els colors dels revestiments de façana seran terrosos, beigs i ocres, admetent-s'hi variacions cromàtiques que estableixin un diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents. No s'admeten els colors blanc, negre, i els primaris vermells, blau i groc. No es limita la gamma cromàtica de les fusteries, encara que hauran de respectar la gamma cromàtica de la façana, sense produir estridències. L'Ajuntament, mitjançant l'aprovació d'una ordenança específica de regulació de la paleta cromàtica de les edificacions i les construccions establirà la gamma cromàtica admesa a Viladecavalls, d'una manera concreta.

f) Il·luminació. Es prohibeix la il·luminació de les façanes que puguin comportar un increment de la contaminació lumínica de la volta nocturna, d'acord amb la normativa vigent en la matèria.

g) Aparells de condicionament d'aire. Els aparells d'aire condicionat no podran situar-se fora del pla de façana i hauran de ventilar a una alçada superior als 2,25 m respecte la vorera. El flux d'aire extret no podrà dirigir-se cap a la vorera sobre la qual evacuen. El Projecte d'obres haurà de tenir en compte la possibilitat d'integrar-los en els forats de les obertures.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

h) Instal·lacions. Les noves edificacions hauran de preveure un tractament homogeni per als passos d'instal·lacions que discorren repenjades per les façanes, de manera que es puguin integrar solucions estètiques adients.

i) Aprofitaments solars. Els Projectes d'aprofitament solar partiran de la premissa de la integració arquitectònica, sempre que aquesta sigui possible. En cas contrari, la solució proposada haurà de ser respectuosa amb el conjunt edificat on s'ubiquen.

j) Telecomunicació. Pel que fa referència a les de telecomunicació, es recolliran les disposicions de les normatives específiques vigents.

3. Mitgeres. La regulació de les mitgeres partirà dels conceptes següents:

a) Tractament. Les mitgeres que restin vistes hauran de disposar del mateix tractament que les façanes de l'edifici, a efectes de minimitzar el seu impacte.

b) Envans pluvials. No es permeten les plaques ondulades com a material de cobertura. Els envans pluvials hauran de respectar la mateixa gamma cromàtica que les façanes principals. No es permetrà la col·locació d'envans pluvials a les mitgeres de zones consolidades que deixin vistes fins a 1/3 de l'alçada reguladora màxima de la mitgera per sobre de l'edificació veïna. En aquests casos haurà de tenir el mateix tractament superficial que les façanes.

4. Cobertes. Les cobertes de les edificacions residencials hauran de complir els requisits següents:

a) Vessants. Les cobertes inclinades no podran ultrapassar el 30 % de pendent. Les plantes sota cobertes podran disposar de terrasses o banyeres, les quals hauran de disposar de dos aiguavessos laterals de 60 cm d'amplada, com a mínim i un frontal de 90 cm com a mínim.

b) Canals i desguassos. Les cobertes no podran desguassar directament a les voreres, en el cas que hagi clavegueram. En cas contrari hauran d'evacuar sobre la calçada. Les canals i desguassos de la coberta hauran de respectar la composició de la façana.

c) Materials de coberta. Es prohibeixen expressament les cobertes de teula de pissarra i les de planxa metàl·lica es desaconsellen, a excepció de les de coure i zinc. En aquest darrer cas, es podrà justificar el seu ús en la documentació del Projecte. Principalment seran de materials ceràmics, teula àrab i plana, de colors terrosos, beix i ocres. En el cas de les cobertes planes no hi ha restricció de materials.

d) Materials de desguàs. No s'admeten els canals i desguassos de PVC vistos en façana.

e) Aprofitaments solars. Els projectes d'aprofitament solar partiran de la premissa de la integració arquitectònica, sempre que aquesta sigui possible. En cas contrari, la solució proposada haurà de ser respectuosa amb el conjunt edificat on s'ubiquen.

f) Telecomunicacions. Pel que fa referència a les de telecomunicació, es recolliran les disposicions de les normatives específiques vigents.

5. Elements vegetals. Els elements vegetals, ja siguin tanques vegetals o arbrat, no podran ultrapassar

l'alineació de façana. En situacions existents o consolidades. Caldrà analitzar la situació en cada cas, a fi i efecte de no produir efectes contraris als què es defensen en aquesta article. No obstant, els propietaris de parcel·les amb aquest tipus d'elements de jardineria hauran de:

a) Procedir a mantenir dits elements en condicions de seguretat i ornat públic adient.

b) Procedir en el cas d'arbres fruíters carnosos a limitar el vol del brancatge sobre la voravia a 1/2 de l'amplada de la vorera.

c) En el cas de vegetals espinosos no podran ultrapassar l'alineació de la façana.

d) En el cas de jardineres en balcons, aquestes hauran de romandre en condicions de seguretat i ornat públic adient.

6. Publicitat. La regulació de la publicitat partirà dels trets bàsics següents:

a) Rètols banderola. Es prohibeixen les banderoles en carrers amb amplada inferior als 6,00 m i en carrers amb vorera inferior a 1,20 m. En cap cas, els rètols banderola no podran ultrapassar els 120 cm de vol, i hauran de tenir un vol màxim de l'amplada de la voravia menys 40 cm. No es podran situar a menys de 2,50 m d'alçada. Es prohibeixen expressament en plantes pis.

b) Rètols. Els rètols publicitaris dels establiments hauran d'encabir-se principalment dins els forats de les obertures de la façana, i no podran ultrapassar el 25 % de la superfície d'aquesta. En aquest cas hauran de ser opacs. Es podran col·locar en el parament de la façana sempre i quan es trobin a una alçada superior als 2,25 m i no sobresurtin del pla de la mateixa, més de 5 cm, i siguin transparents.

c) Il·luminació. Els rètols podran ser il·luminats d'acord amb les vigents normatives de contaminació lumínica. Es prioritzaran les il·luminacions de rètols amb làmpades de baix consum i alta rendibilitat energètica. Es prohibeixen els rètols lluminosos transparents amb lluminària interior i els llums de neó.

d) Colors. Els colors dels rètols seran lliures, sempre que no desvirtuin l'edificació.

7. Piscines. Les piscines d'ús privatiu i llurs instal·lacions, hauran de situar-se, preferentment, dins el gàlib edificable de les parcel·les. Només en casos plenament justificats es permetrà ocupar parcialment els espais no edificables. En aquests casos, caldrà guardar una distància mínima de 150 cm als límits. Les piscines i llurs instal·lacions no computaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat quan no sobresurtin més de 60 cm del pla de la platja.

Article 98

Paràmetres d'edificació en alineació a vial assenyalades en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000

1. En els plànols d'ordenació per l'edificació entre mitgeres, es fixa la profunditat edificable assignada a cada illa.

2. La determinació sobre alçada per l'edificació entre mitgeres es grafia en els plànols d'ordenació que apliquen

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

el criteri de relació entre alçada, l'amplada del carrer i el tipus d'edificacions que han constituït la trama.

Article 99

Paràmetres específics

Als efectes d'aquestes Normes urbanístiques, els conceptes que a continuació es relacionen caldrà entendre'ls d'acord amb les definicions que es detallen:

- a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Amplada de vial. És la mida lineal entre dues bandes del carrer.
- d) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions.
- e) Nombre màxim de plantes. Les permeses dins de l'alçada reguladora.
- f) Mitgeres. És la part lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

Article 100.

Alineació de vial

L'alineació de l'edificació coincideix amb el carrer o vial, excepte en els casos en què els plànols d'ordenació, o el planejament derivat, en marquin una de diferent.

Article 101

Amplada de vial

1. En el cas d'alineacions de vialitat constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada del vial.
2. En el cas d'alineacions del vial que no siguin paral·leles o presentin eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, la mínima amplada puntual en el costat i tram que es tracti. S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vial, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
3. L'amplada de vial que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 102

L'alçada reguladora

1. L'alçada reguladora de l'edifici i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector. En tot cas, els paràmetres sobre l'alçada i el nombre màxim de plantes s'han de complir simultàniament.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de les façanes, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima (veure fig. annex gràfics). Les cobertes inclinades disposaran el carener justament a la meitat de la fondària edificable.
 - b) Les cobertes d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
 - c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada total reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,00 m, tant si són opaques com calades.
 - d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1,00 m, si són opacs, i de 2,50 m si són calats.
 - e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 103.

Regles sobre determinació d'alçades

1. *La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits que es detallen en aquest article. L'alçada reguladora a cada sector o zona es determina als plànols d'ordenació a escala 1:2.000. Aquesta alçada s'aplicarà fins a la profunditat edificable determinada en els plànols. Els casos particulars que donin lloc a alineacions irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats que segueixen.*
2. *Edifici amb una sola façana a via:*
 - a) *Si la rasant del carrer presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre, menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la vorera aquest punt.*
 - b) *Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.*
 - c) *Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se*

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

situi a més de 3,00 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos diferent.

3. Edificis amb façanes a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara dels vials, s'aplicaran les disposicions anteriors, però, tractant el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.

b) En el cas que existeixi diferència d'alçada reguladora, es mantindran les línies de canvi que figuren en la documentació gràfica.

4. Edificis amb façana que dona front a dues que no facin cantonada o xamfrà:

a) Quan estiguin separats entre ells per l'espai lliure interior de l'illa, l'alçada dels mateixos es fixarà com si es tractés d'edificis independents.

b) Quan no disposin d'espai lliure interior, l'alçada reguladora, es prendrà a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

5. Edificis amb façanes a places, parcs, jardins, equipaments i dotacions. L'alçada correspondrà a aquella que vingui fixada en els plànols d'ordenació. En qualsevol cas, la referència serà sempre en funció de l'amplada del vial i no d'altre espai públic.

Article 104.

Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de l'aplicació de diferents paràmetres, (alçada reguladora, reculades, profunditat edificable), o d'altres causes, puguin aparèixer mitgeres al descobert (pròpies o alienes), caldrà realitzar acabat com si d'una façana es tractés. També, es podran enretirar un mínim de 2,00 m per permetre l'aparició d'obertures i llums rectes i donar-li tractament de façana.

2. En el cas de noves parcel·lacions, si la mitgera resultant entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només es podran edificar els solars quan aquest angle sigui inferior a 25°. En els altres casos per a poder ser edificats, s'hauran de regularitzar els solars, perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·la corbades o trencades, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. S'haurà de tenir en compte les prescripcions normatives en relació als drets de vistes i veïnatge. A tal efecte, les mitgeres resultants que impedeixin les vistes sobre predi aliè no podran ultrapassar els 2,10 m sobre el darrer pla transitable de l'edifici.

Article 105

Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

2. En el sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per cada zona.

3. En el cas que la línia que conforma la fondària edificable i les parets mitgeres no sigui normal, es podrà traçar la línia de fondària edificable fent un angle recte amb aquestes, sempre i quan el punt de tall entre aquesta línia i la línia de fondària edificable que figuren als plànols d'ordenació, se situï al mig de la mateixa.

Article 106.

Espai lliure interior

1. És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i planta soterrada, que resulta d'aplicar les fondàries edificables d'una determinada illa.

2. L'ocupació de l'espai lliure interior se subjectarà a les següents prescripcions:

a) L'edificació podrà ocupar en plantes soterrades la totalitat de la parcel·la sempre que es respectin les espècies arbòries existents i es prevegi el posterior enjardinament, en una superfície mínima del 50 %.

b) L'edificació només podrà ocupar, en planta baixa, la totalitat de la parcel·la, quan per raó de la topografia existent, esdevingui soterrada al punt d'aplicació de la fondària edificable.

c) En els altres casos, es podrà ocupar parcialment l'espai lliure interior en planta baixa, amb una edificació que no superarà el 20 % de la superfície del pati ni els 3,30 m d'alçada reguladora, segons figura a l'annex gràfic de les normes.

Article 107.

Tanques

1. Les tanques que facin front a vials públics, dotacions i espais lliures, no ultrapassaran una alçada de 1,80 m, podent ser de material opac fins l'alçada de 1,40 m. Aquestes s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que en determinades circumstàncies es permetrà enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació a l'alineació de vial. Els espais intermedis s'hauran de sistematitzar amb elements de jardineria.

2. Les tanques entre patis no superaran l'alçada màxima de 2,10 m amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

Secció tercera

Edificació aïllada

Article 108

Definició de conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el significat següent:

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable, segons els paràmetres d'ordenació per cada zona, d'acord amb la seva normativa particular.
- b) Solar: parcel·la que en reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes és apta per ser edificada immediatament.
- c) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalen les normes.
- d) Planta soterrada: la situada a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis: tota la planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) Planta sota coberta: aquella planta situada per sobre de la darrera planta pis normativament possible i que s'inscriu dins el polígon format pels plans de façana, últim forjat i les vessants de la coberta de l'edifici.
- g) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de comunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensors i fins i tot, per a accés d'aquest pla del terrat o coberta; elements de suports per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin part de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment. Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per sota del dièdre virtual, els plans del qual són traçats a 45° per damunt l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixi les pròpies necessitats del servei.
- h) Cossos sortints: són els que sobresurten d'alineació de façana o línia de façana, o d'alineació interior, o de l'espai lliure interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- i) Elements sortints: són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edifici.
- j) Celobert: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- k) Patis de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.

2. Els espais lliures que resulten de la separació obligatòria a límits de parcel·la, hauran d'enjardinar-se amb espècies autòctones i la proposta s'incorporarà al Projecte d'obra.

Article 109

Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrada, real o possible.
2. La planta baixa per a cada parcel·la podrà situar-se amb una variació absoluta de + 1,00 m en relació a la cota definitiva del terreny i en tot haurà de complir:
 - a) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums

d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades.

b) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m.

c) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrada i entresòl.

d) L'alçada total de l'edifici observada des de la cota inferior tindrà una alçada aparent equivalent a l'alçada que li correspon per normativa, més una planta més. Veure figures de l'annex gràfic.

Article 110.

Planta soterrada

1. Les plantes soterrades, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells del terreny.

2. La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell definitiu del terreny, per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterrades no computen en els índexs d'edificabilitat.

3. A les plantes soterrades no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús sanitari. Els soterranis per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi altres usos, sempre i quan no conformin entitats diferenciades, i restin lligats a les activitats que es desenvolupen en les plantes baixes i superiors, de les quals en formaran part com a espais annexes complementaris.

4. Les plantes soterrades tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts, de 2,50 m que es podrà reduir al passos de canalitzacions, instal·lacions i jàsseres fins una alçada lliure mínima de pas de 2,20 m.

Article 111.

Alçades de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis per a usos d'oficines, comercials o industrial serà de 2,70 m. En el cas de la planta sota coberta, l'alçada lliure mínima podrà ser de 1,90 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,50 m, per poder ser considerada d'habitable.

Article 112.

Alçades de les edificacions

Les alçades màximes de les edificacions en aquest tipus d'ordenació serà la que resulta del quadre següent:

PB:	4,50 m
PB+1+ sota coberta:	7,50 m

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

PB+2: 9,50 m
PB+3: 13,50 m

Article 113

Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes normes, tal com dispositius receptors de qualsevol tipus d'ones, aparells d'aire condicionat, rètols, o altres anàlegs, s'hauran de preveure en el Projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, en llur expressió menys visible.

Article 114

Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació a través d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació mitjançant sistemes tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i compleixin les normes sobre condicions sanitàries, higièniques i d'habitabilitat dels habitatges, regulades pels decrets vigents en matèria d'habitabilitat objectiva.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estança destinada a l'ús comercial i d'oficines, podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficiència, que assegurin les condicions adequades d'higiene.
4. Les escales comunals, en edificis fins a planta baixa i dos pisos d'alçada; podran ventilar directament pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m² de superfície en tota l'alçada i amb una dimensió mínima de 0,75 m en el seu costat més curt.

Article 115

Obres d'ampliació

Allò disposat sobre patis, celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

Article 116

Celoberts en edificis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o vials i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu

interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert.

Nombre plantes per pis:

- 1: 9 m² de superfície mínima.
 - 2: 10 m² de superfície mínima.
 - 3: 12 m² de superfície mínima.
 - 4: 14 m² de superfície mínima.
3. Els celoberts mixtos que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior a aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.
4. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat. Els patis mancomunats es regiran, en quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als interiors i mixtos.
5. A efectes d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:
- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
 - b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidará en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert, fins a la més elevada.
 - c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació com a mínim igual a la superfície en planta del celobert.
 - e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

Article 117

Celoberts en habitatges unifamiliars

La dimensió i superfície mínima dels celoberts interiors que ventilin peces de superfície igual o superior a 6 m², no serà inferior a 3x3 m.

Article 118

Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

diàmetre mínim igual a un desè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres, que no produeixi estrangulacions en cap punt de la seva planta, de menys de dos metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati.

Nombre plantes pis:

1: 5 m² de superfície mínima.

2: 6 m² de superfície mínima.

3: 7 m² de superfície mínima.

3. Quant els patis de ventilació regiran les determinacions següents:

a) No serà permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

b) L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima equivalent a la superfície del pati.

Article 119.

Adaptació i moviment de terres

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 % regiran les variacions del percentatge d'ocupació permesa següents:

a) Del 30 al 50 %: es disminueix el percentatge d'ocupació en un 1/4.

b) Del 50 al 100 %: es disminueix el percentatge d'ocupació en un 1/3.

c) Més del 100 %: la parcel·la no serà edificable, a excepció de les parcel·les existents a les urbanitzacions consolidades de Can Turu, La Planassa, Can Corbera, Casal familiar, Can Purull i Sant Miquel de Guanteres, on mitjançant l'adequació topogràfica de les parcel·les es permetrà l'edificació, d'acord amb els percentatges anteriorment esmentats.

2. En els casos en què es produeixi l'anivellament del sòl en terrasses, aquest s'ajustarà a les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellament, a cada punt de la parcel·la, no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural, o existent a la parcel·la.

b) Les plataformes d'anivellament de la parcel·la s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:1 (alçada: base).

c) Els murs d'anivellament de terres als delimitats no podran arribar, en cap punt del partió, una alçada superior a 1,50 m per damunt de la cota natural, ni una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural.

d) Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,70 m, d'acord a les condicions del punt (a) d'aquest article.

3. Les condicions de l'anivellament del sòl descrites anteriorment no seran d'aplicació a la unitat d'actuació núm. VIII CAN MITJANS que es regularà per les següents condicions:

a) Les plataformes d'anivellament, a cada punt de la parcel·la, no podran situar-se a més d'3,00 m per damunt o a més de 3,00 m per sota de la cota natural, o existent a la parcel·la.

b) Les plataformes d'anivellament de la parcel·la s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:1 (alçada: base).

c) Els murs d'anivellament de terres als delimitats no podran arribar, en cap punt del partió, una alçada superior a 2,20 m per damunt de la cota natural, ni a una alçada superior a 3,00 m per sota de la cota natural.

d) Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 6,00 m, d'acord a les condicions del punt (a) d'aquest article.

Article 120.

Condicions estètiques generals de les construccions

1. En ordre a aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, els materials acabats, cobertes, tipus de xemeneies, i altres elements externs de les edificacions, hauran de respectar les característiques de la zona, ajustant-se en qualsevol cas, a les pautes establertes en aquest article.

2. Façanes. La regulació de les façanes partirà dels trets bàsics següents:

a) Materials de tanques. Es prohibeixen les tanques de bloc de formigó gris vist i les de materials ceràmics per a revestir sense el corresponent revestiment. Es permeten les tanques de maó. Principalment, es revestiran amb arrebossats i estucs, i aplacats de pedra, que en cap cas ultrapassaran l'alineació de la tanca.

b) Materials de façana. Es prohibeixen les edificacions amb façanes de fusta, tipus canadenc, de tronc sencer vist. Els materials principals seran principalment d'arrebossat, preferentment, estucats monocapa o bicapa, de calç, planxats, raspats i esgrafiats, així com el maó vist, preferentment manual. Tanmateix s'accepten aplacats de pedra, tant natural com artificial, de textura rugosa i porosa. Queden prohibits els aplacats amb pedra polida brillant. Només es permeten els aplacats amb ceràmica en el cas que aquesta no sigui xerografiada o brillant i decorada, preferentment, les toves manuals o les de ceràmica vitrificada d'aplicació tèrmica. No s'admet la fusta tecnològica com a material principal de revestiment de façana. Els panells industrialitzats de fusta i les façanes metàl·liques es permeten sempre que no esdevinguin el material principal de revestiment.

c) Color dels revestiments de façana: Es prohibeix expressament el color blanc a tots els sectors. La gamma cromàtica serà la dels terrosos, beix i ocre, admetent-s'hi variacions cromàtiques que estableixin un diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents. No s'admeten els colors negres, i els primaris vermell, blau i groc. No es limita la gamma cromàtica de les fusteries, encara que

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

hauran de respectar la gamma cromàtica de la façana, sense produir estridències. L'Ajuntament, mitjançant l'aprovació d'una ordenança específica de regulació de la paleta cromàtica de les edificacions i les construccions, establirà la gamma cromàtica admesa a Viladecavalls, d'una manera concreta.

d) Aprofitaments solars. Els projectes d'aprofitament solar partiran de la premissa de la integració arquitectònica, sempre que aquesta sigui possible. En cas contrari, la solució proposada haurà de ser respectuosa amb el conjunt edificat on s'ubiquen.

e) Telecomunicació. Pel que fa referència a les de telecomunicació, es recolliran les disposicions de les normatives específiques vigents.

3. Cobertes. Les cobertes de les edificacions residencials hauran de complir els requisits següents:

a) Canals i desguassos. Les cobertes no podran desguassar directament als vials ni voreres. Els canals i desguassos de la coberta hauran de respectar la composició de la façana.

b) Materials de coberta. Es prohibeixen expressament les cobertes de teula de pissarra i les de planxa metàl·lica es desaconsellen, a excepció de les de coure i zinc. Principalment seran de materials ceràmics, teula àrab i plana, de colors terrosos, beix i ocres, en el cas que es disposi en vessants. En el cas de les cobertes planes no hi ha restricció de materials.

c) Materials de desguàs. No s'admeten els canals i desguassos de PVC vistos en façana.

d) Aprofitaments solars. Els projectes d'aprofitament solar partiran de la premissa de la integració arquitectònica, sempre que aquesta sigui possible. En cas contrari, la solució proposada haurà de ser respectuosa amb el conjunt edificat on s'ubiquen.

e) Telecomunicacions. Pel que fa referència a les de telecomunicació, es recolliran les disposicions de les normatives específiques vigents.

4. Elements vegetals. Els elements vegetals, ja siguin tanques vegetals o arbrat, no podran ultrapassar l'alineació de façana. En situacions existents o consolidades. Caldrà analitzar la situació en cada cas, a fi i efecte de no produir efectes contraris als que es defensen en aquesta article. No obstant, els propietaris de parcel·les amb aquest tipus d'elements de jardineria hauran de:

a) Procedir a mantenir dits elements en condicions de seguretat i ornat públic adient.

b) Procedir en el cas d'arbres fruiters carnosos a limitar el vol del brancatge sobre la voravia a 1/2 de l'amplada de la vorera.

c) En el cas de vegetals espinosos no podran ultrapassar l'alineació de la façana.

d) En el cas de jardineres en balcons, aquestes hauran de romandre en condicions de seguretat i ornat públic adient.

5. Publicitat. La regulació de la publicitat partirà dels trets bàsics següents:

a) Rètols banderola. Es prohibeixen les banderoles en carrers amb amplada inferior als 6,00 m i en carrers amb vorera inferior a 1,20 m. En cap cas, els rètols banderola

no podran ultrapassar els 120 cm de vol, i hauran de tenir un vol màxim de l'amplada de la voravia menys 40 cm. No es podran situar a menys de 2,50 m d'alçada. Es prohibeixen expressament en plantes pis.

b) Rètols. Els rètols publicitaris dels establiments hauran d'encabir-se principalment dins els forats de les obertures de la façana, i no podran ultrapassar el 25 % de la superfície d'aquesta. En aquest cas hauran de ser opacs. Es podran col·locar en el parament de la façana sempre i quan es trobin a una alçada superior als 2,25 m i no sobresurtin del pla de la mateixa, més de 5 cm, i siguin transparents.

c) Il·luminació. Els rètols podran ser il·luminats d'acord amb les vigents normatives de contaminació lumínica. Es prioritzaran les il·luminacions de rètols amb làmpades de baix consum i alta rendibilitat energètica. Es prohibeixen els rètols lluminosos transparents amb lluminària interior i els llums de neó.

d) Colors. Els colors dels rètols seran lliures, sempre que no desvirtuin l'edificació.

6. Piscines. Les piscines d'ús privatiu i llurs instal·lacions, hauran de situar-se, preferentment, dins el gàlib edificable de les parcel·les. Només en casos plenament justificats es permetrà ocupar parcialment els espais no edificables. En aquests casos, caldrà guardar una distància mínima de 150 cm als límits. Les piscines i llurs instal·lacions no computaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat quan no sobresurtin més de 60 cm del pla de la platja.

Article 121

Paràmetres de l'ordenació, segons edificació aïllada

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- Forma i superfície de la parcel·la.
- Ocupació màxima de la parcel·la.
- Alçada reguladora màxima.
- Nombre màxim de plantes.
- Separacions mínimes.
- Edificacions auxiliars.

Article 122

Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, a una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge, o nombre d'unitats d'edificació independents de resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 123.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. Les plantes subterrànies resultants de rebaixaments, anivellacions o excavacions hauran d'ajustar-se a les condicions que s'expressen tot seguit:

a) En habitatges unifamiliars i usos industrials, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

b) En habitatges plurifamiliars, residencials, oficines i hotels, es podrà incrementar l'ocupació en planta soterrada en un 15 %, sempre i quan la raó d'aquest increment sigui la construcció de l'aparcament i llurs accessos.

Article 124

Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat. Aquests espais hauran d'enjardinar-se obligatòriament. En ells es reposaran també aquells arbres que poguessin tenir interès natural i que existeixin en la superfície ocupada per l'edificació.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts per als patis mancomunats o respecte als espais lliures privats mancomunats.

Article 125.

Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

2. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de la planta que posseixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. En cap cas, l'alçada aparent de l'edificació aïllada podrà ultrapassar el nombre màxim de plantes previst per a cada subzona més una planta addicional, entenent que s'inclourà com a planta aparent les associades a elements estructurals (pilars), per tal d'evitar la proliferació de plantes palafítics.

3. En aquells casos en què s'hagi produït una modificació de les plataformes d'anivellament d'acord amb les prescripcions de l'article 119 d'aquestes normes, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes en relació al terreny modificat

4. En altres casos, es prendrà com a punt de referència cada punt de la planta baixa o part de la planta baixa, en relació al terreny natural de la parcel·la.

5. Les plantes soterrani, són tota la planta soterrada que llur sostre sigui a menys de 1,00 m per sobre del nivell del sòl definitiu. La part de planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti a més de 1,00 m per sobre d'aquest nivell, en tota aquesta part, tindrà la consideració de planta baixa.

6. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30%, i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada de 60 cm.

c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,20 m sobre el paviment acabat.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, o altres anàlegs.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament formal o decoratiu.

Article 126.

Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves particions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins els plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes subterrànies resultants de rebaixaments, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les particions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

3. En els casos en què la pendent del terreny ultrapassi el 30 % de pendent, es permetrà reduir la distància lliure respecte el carrer fins els 3,00 m, a fi i efecte de reduir l'impacte de l'adaptació topogràfica de la parcel·la i facilitar-ne l'accés.

Article 127

Construccions auxiliars

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guàrdia i d'altres semblants.

2. L'espai, sostre i volum de construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

3. Aquestes construccions no podran situar-se en el front o façana si no és en substitució de terres. Les construccions auxiliars podran situar-se en qualsevol punt de la parcel·la que respecti les separacions mínimes fixades per a l'edificació principal o adossades a la tanca mitgera, sempre que la seva llargada no superi un 20% de la longitud de la mitgera, sobre la qual s'adossa i només es podrà adossar a una de les mitgeres. A més s'haurà de justificar la conformitat del veí afectat.

4. Les construccions auxiliars han de tenir la coberta no practicable quan no són construïdes en substitució de terres i es desplegaran en una sola planta.

5. Les construccions auxiliars que se situen en substitució de terres en façana, no sobrepassaran en cap cas, l'alçada d'1,50 m sobre la rasant existent del terreny. Veure figura de l'annex gràfic.

Article 128.

Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota longitud a les alineacions i rasants establertes, encara que, en determinats casos, es permetrà de recular-les, en part, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars que hi hagi enfront del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,40 m com a màxim, i podran arribar fins a 1,80 m de tanca vegetal o de visió permeable. En els casos de carrers amb pendents, s'entendrà que l'alçada màxima de la tanca podrà ésser ultrapassada fins els 2,10 m, sempre i quan la mitjana de l'alçada del tram de tanca sigui menor o igual a 1,80 m.

3. Els murs de contenció, realitzats per causes inherents a la topografia del terreny, no podran superar l'alçada màxima de 2,50 m. Sobre aquesta alçada es podrà col·locar una tanca d'1,20 m d'alçada de material calat. En cas de carrers en pendent, l'alçada màxima del mur de contenció podrà ésser ultrapassada fins els 3,00 m, sempre i quan la mitjana de l'alçada del tram de mur sigui menor o igual a 2,50 m.

4. L'alçada màxima de les tanques mitgeres en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,10 m amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit, i podrà ser opaca fins una alçada de 1,50 m.

Secció quarta

Volumetria específica

Article 129

Definició de conceptes

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit tindran el significat següent:

a) Parcel·la: porció de sòl urbà edificable, delimitat amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació. La Unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la Unitat de propietat.

b) Planta baixa: pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalen les normes.

c) Planta soterrada: la situada a sota de la planta baixa.

d) Planta pis: tota la planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

e) Planta sota coberta: aquella planta situada per sobre de la darrera planta pis normativament possible i que s'inscriu dins el polígon format pels plans de façana, últim forjat i les vessants de la coberta l'edifici.

f) Elements tècnics de les instal·lacions: parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de comunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensors i fins i tot, per a accés d'aquest pla del terrat o coberta; elements de suports per a estendre i assecat la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin part de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment. Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per sota del dièdre virtual, els plans del qual són traçats a 45° per damunt l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixi les pròpies necessitats del servei.

g) Cossos sortints: són els que sobresurten d'alineació de façana o línia de façana, o d'alineació interior, o de l'espai lliure interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

h) Elements sortints: són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació de l'edifici.

i) Celobert: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

j) Patis de ventilació: amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.

2. Els espais lliures que resulten de la separació obligatòria a delimitants de les edificacions, de l'ordenació en illes, en tot tipus de sòl, hauran d'enjardinar-se amb espècies autòctones i la proposta s'incorporarà al Projecte d'obra.

Article 130

Unitats d'ordenació

1. S'entén per Unitat d'ordenació la part de sòl privat al que es fa referència per aplicar l'índex d'edificabilitat o percentatge d'ocupació establert pel Pla general per a cada zona o subzona.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

2. La Unitat de zona o subzona s'haurà de desenvolupar obligatòriament mitjançant un Estudi de detall o Pla especial.
3. La Unitat d'ordenació fixa l'àmbit mínim de l'Estudi de detall o Pla especial. Aquest, haurà de distribuir l'edificabilitat de la Unitat d'ordenació en unitats d'edificació i/o parcel·les edificables, establint el repartiment numèric de l'aprofitament dins de la proposta formal del conjunt.
4. La Unitat mínima d'edificació serà la part de sostre edificable que ha de ser objecte de Projecte arquitectònic únic.

Article 131

Planta baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrada, real o possible.
2. El paviment de la planta baixa estarà situat dins del marge de + 1,00 m respecte al terreny definitiu.
 - a) Si a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que se situï dins dels límits assenyalats, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
 - b) En els casos de parcel·la enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa de cada front com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.
 - c) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m en els usos residencials i 3,20 m en altres usos.
 - d) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrada i entresòl.

Article 132.

Planta soterrada

1. *Les plantes soterrades, en aquest sistema d'ordenació, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.*
2. *La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m del nivell definitiu del terreny, per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterrades no computen en els índexs d'edificabilitat.*
3. *A les plantes soterrades no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús sanitari. Els soterranis per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos, sempre i quan no conformin entitats diferenciades, i restin lligats a les activitats que es desenvolupen en les plantes baixes i superiors, de les quals en formaran part com a espais annexes complementaris.*
4. *Les plantes soterrades tindran una alçada lliure mínima en tots els seus punts, de 2,50 m que es podrà reduir al passos de canalitzacions, instal·lacions i jàsseres fins una alçada lliure mínima de pas de 2,20 m.*

Article 133.

Alçades de les plantes

1. *L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.*
2. *En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ser en alguns punts de 1,90 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,50 m.*

Article 134.

Alçades de les edificacions

Les alçades màximes de les edificacions en aquest tipus d'ordenació serà la que resulta del quadre següent:

<i>PB:</i>	<i>4,50 m</i>
<i>PB+1+ sota coberta:</i>	<i>7,50 m</i>
<i>PB+2:</i>	<i>9,00 m</i>
<i>PB+2+ sota coberta:</i>	<i>12,00 m</i>
<i>PB+3:</i>	<i>13,50 m</i>

Article 135

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta és el paràmetre que relaciona els metres quadrats de sostre potencial amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per cada zona.

Article 136

Ocupació

És la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents. Les plantes soterrani podran assolir el 100% del sòl ocupable per l'edificació i fins el 50% de l'espai lliure no edificable.

Article 137

Volum d'edificació

1. Perímetre regulador.
 - a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.
2. Alçada reguladora.
 - a) L'alçada reguladora prendrà com a cota de referència la cota de la planta baixa.
 - b) El nombre màxim de plantes està determinat en l'article 133.
3. Separació mínima entre edificació i cossos. Als efectes de preservació de la privacitat dels habitatges, la distància mínima entre dos edificis pròxims estarà en funció de l'alçada de les edificacions corresponents, que se separaran com a mínim la meitat de la seva alçada.

Article 138

Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions definits en aquestes normes, tal com dispositius receptors de qualsevol tipus d'ones, aparells

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

d'aire condicionat, rètols, o altres anàlegs, s'hauran de preveure en el Projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. En tot cas, sempre que sigui possible tindran un caràcter col·lectiu, i mai podran disposar-se a les façanes.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, en llur expressió menys visible.

Article 139

Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o d'alineació de l'espai lliure interior d'illa, o de l'alineació de l'edifici, compliran en tot cas, allò que disposa aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments fixos. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat solament algun dels seus contorns laterals amb tancaments fixos i opacs. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície del sostre edificable.

a) Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un 50 per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície del sostre edificable. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de la façana.

b) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes de càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la. Els cossos sortints oberts coberts computaran el 50% en el càlcul de la superfície de sostre edificable i el 100% de l'ocupació.

4. Són prohibits els cossos sortints a planta baixa.

Article 140

Elements sortints

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, ombrel·les i d'altres similars fixos, es limitaran en quant a vol, a tot allò disposat per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

a) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m.

Article 141

Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació a través d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces

interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació mitjançant sistemes tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i compleixin les normes sobre condicions sanitàries, higièniques i d'habitabilitat dels habitatges, regulades pel Decret 28/1999, de 9 de febrer.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i estança destinada a l'ús comercial i d'oficines, podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficiència, que assegurin les condicions adequades d'higiene.

4. Les escales comunals, en edificis fins a planta baixa i dos pisos d'alçada; podran ventilar directament pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m² de superfície en tota l'alçada i amb una dimensió mínima de 0,75 m en el seu costat més curt.

Article 142

Celoberts en edificis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a altres espais lliures o vials i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3,00 m, i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert.

Nombre de plantes pis.

1: 9 m² superfície mínima.

2: 10 m² superfície mínima.

3: 12 m² superfície mínima.

4: 14 m² superfície mínima.

3. Els celoberts mixtos que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior a aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitjana.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat. Els patis mancomunats es regiran, en quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als interiors i mixtos.

5. A efectes d'allò que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més, les regles següents:

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert, fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació com a mínim igual a la superfície en planta del celobert.
- e) No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

Article 143.

Adaptació i moviment de terres

1. En els casos en què es produeixi l'anivellament del sòl en terrasses, aquest s'ajustarà a les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament, a cada punt de la parcel·la, no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural, o existent a la parcel·la.
- b) Les plataformes d'anivellament de la parcel·la s'hauran de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:1 (alçada: base).
- c) Els murs d'anivellament de terres als delimitats no podran arribar, en cap punt del partió, una alçada superior a 1,50 m per damunt de la cota natural, ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural.
- d) Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,70 m, d'acord a les condicions del punt (a) d'aquest article.

Article 144.

Tanques

- 1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota longitud a les alineacions i rasants establertes, encara que, en determinats casos, es permetrà de recular-les, en part, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars que hi hagi enfront del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- 2. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,40 m com a màxim, i podran arribar fins a 1,80 m de tanca vegetal o de visió permeable. En els casos de carrers amb pendents, s'entendrà que l'alçada màxima de la tanca podrà ésser ultrapassada fins els 2,10 m, sempre i quan la mitjana de l'alçada del tram de tanca sigui menor o igual a 1,80 m.

3. Els murs de contenció, realitzats per causes inherents a la topografia del terreny, no podran superar l'alçada màxima de 2,50 m. Sobre aquesta alçada es podrà col·locar una tanca d'1,20 m d'alçada de material calat. En cas de carrers en pendent, l'alçada màxima del mur de contenció podrà ésser ultrapassada fins els 3,00 m, sempre i quan la mitjana de l'alçada del tram de mur sigui menor o igual a 2,50 m.

4. L'alçada màxima de les tanques mitgeres en cap cas podrà ultrapassar l'alçada de 2,10 m aridats des de la cota natural del terreny en aquest límit, i podrà ser opaca fins una alçada de 1,50 m.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol quart

Regulació del sòl urbà i urbanitzable

Capítol primer

Disposicions generals

Article 145.

Regulació detallada en sòl urbà

Per tal d'ordenar les parcel·lacions, edificacions i usos, aquest Pla general classifica els terrenys en les zones següents:

Edificació residencial unifamiliar en alineació a vial.

Casc Antic Subzona 1a, Casc Antic

Subzona 1d

Can Trias

Subzona 1a/CTV

Subzona 1b

Subzona 1c

Edificació residencial plurifamiliar, en alineació a vial.

Casc Antic

Subzona 2a

Edificació residencial plurifamiliar, en edificació aïllada:

Subzona 2b

Edificació residencial unifamiliar, en edificació aïllada:

Casc Antic

Subzona 3a

Subzona 3b

Subzona 3c

Subzona 3d

Subzona 3c/CP1

Subzona 3c/CP2

St Miquel de G.

Subzona3a/SMG

Subzona 3b/SMG

Subzona 3b2/SMG

Subzona 3c/SMG

Subzona 3e/SMG

Subzona 3e2/SMG

Subzona 3e3/SMG

Subzona 3f/l

Subzona 3g/SMG

Subzona 3h/SMG

Subzona 3p/SMG

Sant Jordi

Subzona 3b/SJ

Amp. can Turu

Subzona 3a/ACT

Subzona 3f/ACT

Edificació industrial, en alineació a vial:

Can Mir

Subzona 4a

Edificació industrial, en edificació aïllada:

Can Trias industrial

Subzona 4b

Can Mitjans

Subzona 4c

Zones de volumetria específica.

Can Trias

Subzona 6

Protecció del patrimoni. Clau 11.

11a. Patrimoni arquitectònic

11b. Patrimoni natural

Dotació privada. (DP).

Can Mitjans

Subzona Dp1

Subzona Dp2

Ctra. D'Olesa

Subzona Dp3

Fitxes de planejament en sòl urbà.

Capítol segon

Zona d'edificació residencial alineació a vial (clau 1)

Article 146.

Definició

Conformen aquesta zona els terrenys consolidats per l'edificació, o també la nova edificació amb una tipologia tradicional del Casc Antic i Can Trias Vell, consistent en edificacions entre mitgeres sobre parcel·la de forma allargada i estreta façana, amb totes les seves particularitats i diferències.

Article 147

Tipus d'ordenació

Serà d'aplicació el sistema d'ordenació d'edificació alineació a vial establert en els articles 83 i següents d'aquestes normes.

Article 148.

Condicions comunes de l'edificació

1. Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

a) Alineació de vial: l'alineació de vial està dibuixada en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. Aquesta coincideix en la majoria dels casos amb l'alineació de façana i en els pocs casos en què no coincideix, s'ha marcat expressament en els plànols esmentats.

b) Façana mínima: l'amplada mínima de façana permesa, per a les noves parcel·lacions, serà de 5,60 m. En el cas de les parcel·les existents i que hagin estat enregistrades amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla general (25 de març de 1985) i disposin d'una amplada de com a mínim 4 m, seran edificables.

c) Profunditat edificable: la profunditat edificable ha estat expressament marcada en els plànols d'ordenació, a escala 1:2.000.

d) Nombre de plantes: el nombre màxim de plantes per cada illa o fragment està definit en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.

e) Alçada reguladora: l'alçada reguladora es fixarà segons el nombre màxim de plantes esmentat en el paràgraf anterior i amb les correspondències següents:

Núm. de plantes

PB: 4,50 m

PB + 1PP + sota coberta: 7,50 m

Article 149.

Condicions d'ús

1. S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar. Aquest últim només a la subzona 1a, al Casc Antic

b) Hotel·ler

c) Restauració

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- d) Comerç
- e) Sanitari assistencial
- f) Recreatiu, excepció de discoteques i similars
- g) Esportiu
- h) Cultural
- i) Oficines i serveis
- j) Indústria, exclusivament artesanal
- k) Associatiu
- l) Educatiu

2. A les plantes soterrades no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús sanitari. Els soterranis per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos, sempre i quan no conformin entitats diferenciades, i restin lligats a les activitats que es desenvolupen en les plantes baixes i superiors, de les quals en formaran part com a espais annexes complementaris.

3. A les plantes soterrades del nucli antic, (antics cellers i similars) que per causa del desnivell disposin d'il·luminació i ventilació natural i en les quals es disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat recollides als decrets vigents en matèria d'habitabilitat objectiva, s'admetrà l'ús d'habitatge, sempre i quan aquest sigui complementari al que se situï en la planta baixa i mai no es pugui independitzar de la planta superior.

Article 150.

Determinació de subzones

Subzona 1a.

1. Correspon a terrenys consolidats per l'edificació, amb tipologia tradicional del nucli antic del municipi i el barri de can Trias Vell, consistent en edificacions entre mitgeres de caràcter residencial de baixa densitat sobre parcel·la allargada. Per tal d'aconseguir una perfecta integració en les construccions que l'entorn urbà defineix, les façanes proposades procuraran emprar un llenguatge d'acord amb aquesta estètica urbana, d'acord amb el descrit a la secció segona del títol tercer.

2. El tipus d'ordenació serà d'edificació segons alineació de vial, excepte les darreres parcel·les del carrer Sant Martí, que per adaptar-se a una situació de fet, s'enretiraran alinearan amb les construccions existents.

3. La fondària edificable i les alineacions de vialitat, són les que venen marcades en els plànols d'ordenació.

4. L'alçada reguladora màxima s'ajustarà al que es descriu a l'article 148 d'aquestes normes.

5. No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats. Els cossos sortints oberts tindran una llargària màxima de 2,00 m i sempre hauran de separar-se 1,00 m de la partió al veí.

6. El tipus d'habitatge permès és principalment el de caràcter unifamiliar. No obstant això, es permetrà la divisió de les edificacions existents del nucli antic, en façana principal a carrer i d'ús residencial, en dos habitatges d'ús bifamiliar. En el supòsit de nova construcció, també serà permesa la bifamiliaritat, respectant la morfologia dels casals del poble, sense alterar l'equilibri del conjunt

urbanístic i arquitectònic, i defugint en tot cas morfologies de tipus ciutat, en particular, el tipus de construcció de bloc de pisos.

7. A les illes del nucli antic assenyalades als plànols d'ordenació, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial, que en tot cas haurà d'ésser d'iniciativa municipal i podrà ésser exclusiu a cadascuna de les illes, s'estudiarà la viabilitat de la construcció d'habitatges unifamiliars en el front oposat a la façana principal, i dits plans especials podran incrementar la densitat d'habitatges existent, sense superar en cap supòsit el límit màxim 120 habitatges/hectàrea, aplicable a cadascuna de les illes.

8. A la subzona corresponent a Can Trias Vell no s'admet l'ús bifamiliar.

9. A les illes amb possibilitat de conformar pati interior d'illa, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb una ocupació no superior al 20% del pati, amb una alçada màxima de 3,30 metres, construïda únicament en planta baixa.

10. A les illes del nucli antic esmentades en el punt 7 i que disposin dos fronts de façana en carrers oposats es permet la construcció d'una edificació auxiliar, que pot ocupar tot el front de façana, i pot tenir una alçada reguladora màxima de 7,50 m, corresponent a planta baixa i pis, la qual no podrà admetre els usos residencials. A la resta, només es permetrà la construcció d'una edificació auxiliar, d'una sola planta, que pot ocupar la totalitat del front del carrer i la seva profunditat edificable pot arribar al front interior de l'edifici principal.

11. Només es permetrà la parcel·lació d'acord amb les següents condicions:

a) En aquelles finques existents que disposin de dos fronts d'edificació amb pati interior d'illa, sempre i quan disposin d'una amplada mínima de 5,60 m, i quan entre les dues façanes del pati interior pugui inscriure's un cercle de 6 m de diàmetre.

b) En aquelles finques existents, amb front superior al doble de la façana mínima, com a mínim. En aquest casos la línia de separació entre les dues finques haurà de ser normal a l'alineació de carrer.

Subzona 1b i 1c.

1. El tipus d'ordenació serà d'edificació reculada de l'alineació de vial.

2. L'edificabilitat màxima de la parcel·la serà 1,20 m2 sostre/m2 sòl.

3. L'ocupació màxima de la parcel·la no serà superior al 65% de la mateixa, fixant-se una ocupació màxima del 50% per l'edificació principal i un màxim del 15% per l'edificació auxiliar.

4. Les alçàries reguladores màximes s'ajustaran al que es descriu a l'article 148 d'aquestes Normes urbanístiques.

5. Les reculades mínimes a alineació de vial seran:

Façanes orientació sud: 8,30 m.

Façanes orientació nord: 5,30 m.

6. La separació mínima, en plantes pis, de la façana posterior al fons de la parcel·la serà a la subzona 1b de 2,30 m, i a la subzona 1c de 3,00 m.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

7. La superfície mínima de la parcel·la es fixa en la subzona 1b en 110 m², i a la subzona 1c en 120 m².

8. L'edificació podrà ocupar parcialment els patis interiors d'illa, quan el pati resultant s'ajusti a les condicions descrites als articles 95 i 96 d'aquestes normes, relatives als patis de ventilació dels habitatges unifamiliars.

9. Es permet la construcció d'edificacions auxiliars en planta baixa, al pati del davant, que en cap cas ultrapassarà l'alçada màxima de 3,00 m; la seva coberta serà plana i no accessible, haurà de situar-se en alineació a vial, adossada a un dels laterals de la parcel·la.

10. No es permet la construcció de cossos ni elements volats.

Subzona 1d.

1. Aquest sector es va desenvolupar en el seu dia mitjançant un Pla especial i posteriors estudis de detall per a les diferents illes que el conformen, i en l'actualitat es troba plenament edificat. Qualsevol alteració o modificació de les edificacions existents passa per l'ajust al que es disposa als esmentats estudis de detall.

2. Els paràmetres de les previsions del Pla general que ara es revisa són globals, i poden no correspondre's amb el que finalment va derivar-se dels estudis de detall. Per aquest motiu, cal precisar que no es podran produir increments de volums que generin un canvi parcial de l'ordenació prevista de les illes d'habitatges en filera.

3. Qualsevol alteració o variació passa per l'ajust íntegra al contingut i ordenació previstos als estudis de detall que correspongui.

Subzona 1e.

1. Correspon bàsicament a la nova ordenació de la zona V, carrer Llevant-Tibidabo i consta dels paràmetres següents:

a) Alçada reguladora màxima es correspon amb la que es disposa a l'article 148 d'aquestes Normes urbanístiques.

b) Alçada lliure de la planta baixa: 2,70 m per a usos residencials i 3,20 m per a altres usos.

c) No són permeses les edificacions auxiliars en l'espai destinat a verd privat.

d) Es permet l'ús d'aparcament o garatge en planta baixa i en planta soterrani. L'adopció d'una de les dues variants previstes serà unitària per a tota la zona.

d.1) Garatge en planta baixa: l'accés es produeix pel carrer de nova creació i el garatge se situa a 2,00 m de l'alineació del vial. Ocuparà el 50% de la crugia de la façana i una fondària màxima de 5,00 m, i no superarà el 20% del total de la superfície construïda en planta baixa.

d.2) Garatge en planta soterrani: l'accés serà comunitari per unes rampes ubicades als extrems nord i sud de la zona i el límit es situarà a 2,00 m de l'alineació de vial i a 18,00 m de l'alineació de vial per la part posterior de l'edificació.

Capítol tercer

Zona d'edificació residencial plurifamiliar (clau 2)

Article 151

Definició

1. Aquesta zona correspon a terrenys ja consolidats per l'edificació o també de nova edificació, amb una tipologia de bloc d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres o aïllats, amb accés, escala i parts de l'edifici comuns.

2. El tipus d'ordenació concordarà amb la corresponent a la zona on es desenvolupi (entre mitgeres o aïllada).

3. Dins d'aquesta zona es distingeixen tres subzones:

2a. Plurifamiliar al nucli.

2b. Plurifamiliar a can Tries residencial.

2c. Plurifamiliar aïllat.

4. Es permeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

b) Hotel·ler.

c) Restauració.

d) Comerç.

e) Sanitari assistencial.

f) Recreatiu, a excepció de discoteques i similars.

g) Esportiu.

h) Cultural.

i) Oficines i serveis.

j) Indústria, exclusivament artesanal.

k) Associatiu.

5. En aquesta zona les noves promocions hauran de preveure la construcció de places d'aparcament d'acord amb el que es disposa a la secció tercera del capítol segon d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 152

Determinació de les subzones

Subzona 2a.

1. El tipus d'ordenació d'aquesta subzona serà d'edificació segons alineació al vial.

2. La profunditat edificable, les alineacions de vial, les alineacions d'edificació i el nombre màxim de plantes són els que venen grafiats i/o acotats als plànols d'ordenació.

3. No es permeten les edificacions auxiliars en l'espai lliure interior d'illa.

4. L'alçada reguladora màxima serà la següent:

Planta baixa (I): 4,50 m.

Planta baixa i una planta pis (II): 7,50 m.

Planta baixa i dues plantes pis (III): 9,00 m.

5. La façana mínima s'estableix en 11,00 metres. Les parcel·les edificades en data d'aprovació definitiva d'aquesta revisió del planejament amb usos plurifamiliars establerts i que no arribin a la mínima no restaran en situació de volumetria disconforme i podran ser edificades en cas de substitució de l'edificació.

6. No és permès el desdoblament de la planta baixa en semisoterrada i entresòl.

Subzona 2b.

1. El tipus d'ordenació d'aquesta subzona és el d'edificació aïllada.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

2. La parcel·la haurà de coincidir amb l'illa edificable, encara que la construcció dels edificis es pugui portar a terme en diferents fases.
3. La profunditat edificable no està definida, encara que l'edificació s'haurà d'adaptar obligatòriament a l'alineació de l'edificació marcada als plànols del planejament, escala 1:2.000.
4. L'ocupació màxima de les illes edificables es fixa en el 40% de llur superfície.
5. L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 metres, corresponents a planta baixa més tres plantes pis. No s'admet la substitució de la planta baixa per entresòl i semi-soterrani.
6. L'edificabilitat màxima es fixa en 1,35 m²/m².
7. No és permès el desdoblament de la planta baixa en semisoterrada i entresòl.

Subzona 2c.

1. El tipus d'ordenació d'aquesta subzona és el d'edificació aïllada, realitzada en blocs plurifamiliars aïllats i sistematitzat l'espai lliure entre ells amb jardineria.
2. L'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 30 % de la superfície de la parcel·la edificable.
3. L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 metres, corresponents a planta baixa més dues plantes pis i planta àtic, que estarà reculada tres metres en tot el seu perímetre de les plantes inferiors.
4. L'edificabilitat màxima es fixa en 0,75 m²/m².
5. No se superarà el nombre d'habitatges corresponent a l'edificabilitat total dividit per cent metres quadrats (núm. habitatges = edificabilitat total/80).
6. No és permès el desdoblament de la planta baixa en semisoterrada i entresòl.

Capítol quart

Zona d'edificació residencial unifamiliar aïllada (clau 3)

Article 153.

Regulació general de la zona 3

1. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulada en els articles 108 i següents d'aquestes normes.
2. En funció de la seva ubicació, característiques, antiguitat, etc. es distingeixen les subzones determinades en el quadre següent:
 - a) Can Turu, la Planassa, urbanització Millet, can Corbera, can Purull i Casal familiar: subzones 3a, 3b, 3c, 3d, 3c/CP1 i 3c/CP2.
 - b) Sant Miquel de Guanteres: subzones 3a/SMG, 3b/SMG, 3b2/SMG, 3c/SMG, 3e/SMG, 3e2/SMG, 3e3/SMG, 3f/SMG, 3g/SMG, 3h/SMG i 3p/SMG.
 - c) Sant Jordi: 3b/SJ.
 - d) Ampliació Can Turu: 3a/ACT i 3f/ACT.

Article 154.

Article 154.

Determinacions de les subzones

Subzones 3a, 3b i 3c.

1. Els paràmetres de l'edificació per cada subzona queden especificats en el quadre següent:

Parcel·la mínima:

(3a) 400 m², (3b) 600 m², (3c) 800 m², (3c/CP1) 800 m², (3c/CP2) 800 m².

Façana mínima:

(3a) 10 m, (3b) 15 m, (3c) 20 m, (3c/CP1) 20 m, (3c/CP2) – m.

Edificabilitat:

(3a) 0,55 m², (3b) 0,45 m², (3c) 0,40 m², (3c/CP1) 0,40 m², (3c/CP2) 500 m².

Alçada reguladora màxima:

(3a) 6,50 m, (3b) 6,50 m, (3c) 9,50 m, (3c/CP1) 7,50 m, (3c/CP2) 7,50 m.

Nombre de plantes:

(3a) PB+1, (3b) PB+1, (3c) PB+2, (3c/CP1) PB+1, (3c/CP2) PB+1.

Separacions vial:

(3a) 3,00 m, (3b) 5,00 m, (3c) 6,00 m, (3c/CP1) 6,00 m, (3c/CP2) 6,00 m.

Separació fons i veïns:

(3a) 3,00 m, (3b) 3,00 m, (3c) 4,00 m, (3c/CP1) 4,00 m, (3c/CP2) 4,00 m.

Ocupació edif. princ:

(3a) 30%, (3b) 25%, (3c) 20%, (3c/CP1) 20%, (3c/CP2) 20%.

Ocupació edif. secun:

(3a) 7%, (3b) 5%, (3c) 4%, (3c/CP1) 4%, (3c/CP2) 4%.

Alçada reguladora màxima edif. secun:

(3a) 3,30 m, (3b) 3,30 m, (3c) 3,30 m, (3c/CP1) 3,30 m, (3c/CP2) 3,30 m.

Habitatges apartats, sempre que es disposi del doble de la superfície mínima:

(3a) Sí, (3b) Sí, (3c) Sí, (3c/CP1) No, (3c/CP2) No.

2. L'ús admès de caràcter preferent és:

a) Residencial unifamiliar.

3. Amb caràcter complementari són admesos amb el 25% de la superfície edificada els següents usos:

a) Comercial en planta baixa.

b) Sanitari i assistencial, en aquest cas pot ocupar la totalitat de l'edificació.

c) Esportiu.

d) Educatiu.

e) Cultural.

f) Hoteler, en aquest cas pot ocupar la totalitat de l'edificació.

g) Restauració, en aquest cas pot ocupar la totalitat de l'edificació.

h) Oficines i serveis.

i) Associatiu, que en aquest cas mai pot incloure el religiós.

3. En cas que la planta baixa o la totalitat de l'edifici sigui destinat a usos no residencials, s'haurà de tractar l'espai de la separació obligatòria al carrer del perímetre de

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

l'edificació com a continuació de la vorera del carrer, de la qual no es podrà separar amb cap tipus d'element.

Subzona 3d.

1. Aquesta subzona es caracteritza, perquè els habitatges unifamiliars estan agrupats, mantenint la tipologia de ciutat jardí.

2. Les agrupacions es faran en un mínim de tres habitatges unifamiliars i en un màxim de vuit habitatges unifamiliars. No obstant, quan el pendent del terreny on s'emplacin ultrapassi el 5%, el nombre màxim de l'agrupació serà de tres, havent de mantenir la coberta contínua, sense dur a terme l'esglaonament.

3. No es permeten construccions auxiliars.

4. Es permeten els mateixos usos que els de les zones 3a, 3b i 3c.

5. Prèviament o simultàniament amb el desenvolupament de la zona s'haurà de tramitar el Projecte de parcel·lació corresponent.

6. Els paràmetres de la subzona (3d) són els que segueixen:

Parcel·la mínima: 295 m².

Edificabilitat: 0,55 m².

Alçada reguladora màxima: 6,50 m.

Nombre de plantes : PB+1.

Separacions vial: 3,00 m.

Separació fons i veïns: 3,00 m.

Ocupació: 30%.

Subzona 3e.

1. Aquesta subzona es caracteritza, perquè els habitatges unifamiliars estan agrupats, atenent la tipologia de ciutat jardí.

2. Les agrupacions es faran en un mínim de dos habitatges unifamiliars i un màxim de sis. Quan el pendent del terreny on s'emplacin ultrapassi el 5%, el nombre màxim de l'agrupació serà de tres, havent de mantenir la coberta contínua, sense dur a terme l'esglaonament.

3. No es permeten construccions auxiliars.

4. Es permeten els mateixos usos que els de les zones 3a, 3b i 3c.

5. Prèviament o simultàniament amb el desenvolupament de la zona s'haurà de tramitar el Projecte de parcel·lació corresponent.

6. Els paràmetres de la subzona (3e) són els que segueixen:

Parcel·la mínima: 295 m².

Edificabilitat: 0,60 m².

Alçada reguladora màxima: 6,50 m.

Nombre de plantes: PB+1.

Separacions vial: 3,00 m.

Separació fons i veïns: 3,00 m.

Ocupació: 30%.

Sant Miquel de Guanteres.

Els paràmetres reguladors en cada una de les subzones que es distingeixen en el Pla estan determinats en el següent quadre general:

Parcel·la mínima:

(3a/SMG) 400 m², (3b/SMG) 600 m², (3b2/SMG) 600 m², (3c/SMG) 800 m², (3e/SMG) 300 m², (3f/SMG) 275 m², (3g/SMG) 1.000 m², (3h/SMG) 1.500 m², (3p/SMG) 600 m², (3cm) - m², (3e2/SMG) 220 m², (3e3/SMG) 220 m².

Façana mínima:

(3a/SMG) 10 m, (3b/SMG) 15 m, (3b2/SMG) 15 m, (3c/SMG) 15 m, (3e/SMG) 15 m, (3f/SMG) 10 m, (3g/SMG) 20 m, (3h/SMG) 20 m, (3p/SMG) 16 m, (3cm) - m, (3e2/SMG) 10 m, (3e3/SMG) 10 m.

Edificabilitat:

(3a/SMG) 0,37 m², (3b/SMG) 0,32 m², (3b2/SMG) 0,312 m², (3c/SMG) 0,27 m², (3e/SMG) 0,35 m², (3f/SMG) 0,80 m², (3g/SMG) 0,25 m², (3h/SMG) 0,21 m², (3p/SMG) 0,55 m², (3cm) - m², (3e2/SMG) 0,75 m², (3e3/SMG) 0,63 m².

Alçada reguladora màxima:

(3a/SMG) 6,50 m, (3b/SMG) 6,50 m, (3b2/SMG) 6,50 m, (3c/SMG) 9,50 m, (3e/SMG) 6,50 m, (3f/SMG) 7,10 m, (3g/SMG) 9,50 m, (3h/SMG) 9,50 m, (3p/SMG) 9,50 m, (3cm) 7,50 m, (3e2/SMG) 6,50 m, (3e3/SMG) 6,50 m.

Nombre de plantes:

(3a/SMG) PB+1, (3b/SMG) PB+1, (3b2/SMG) PB+1, (3c/SMG) PB+2, (3e/SMG) PB+1, (3f/SMG) PB+1, (3g/SMG) PB+2, (3h/SMG) PB+2, (3p/SMG) PB+1, (3cm) PB+1, (3e2/SMG) PB+1, (3e3/SMG) PB+1.

Separacions vial:

(3a/SMG) 3,00 m, (3b/SMG) 5,00 m, (3b2/SMG) 5,00 m, (3c/SMG) 6,00 m, (3e/SMG) 3,00 m, (3f/SMG) - m, (3g/SMG) 6,00 m, (3h/SMG) 6,00 m, (3p/SMG) 5,00 m, (3cm) - m, (3e2/SMG) 3,00 m, (3e3/SMG) 3,00 m.

Separacions fons i veïns:

(3a/SMG) 2,00 m, (3b/SMG) 3,00 m, (3b2/SMG) 3,00 m, (3c/SMG) 4,00 m, (3e/SMG) 2,00 m, (3f/SMG) 3,00 m, (3g/SMG) 4,00 m, (3h/SMG) 4,00 m, (3p/SMG) 3,00 m, (3cm) - m, (3e2/SMG) 3,00 m, (3e3/SMG) 3,00 m.

Ocupació edific. princ.:

(3a/SMG) 30%, (3b/SMG) 25%, (3b2/SMG) 25%, (3c/SMG) 20%, (3e/SMG) 30%, (3f/SMG) -, (3g/SMG) 20%, (3h/SMG) 20%, (3p/SMG) 25%, (3cm) 100%, (3e2/SMG) 40%, (3e3/SMG) 40%.

Ocupació edific. secun.:

(3a/SMG) 6%, (3b/SMG) 5%, (3b2/SMG) 5%, (3c/SMG) 4%, (3e/SMG) -, (3f/SMG) -, (3g/SMG) 3,50%, (3h/SMG) 3%, (3p/SMG) 5%, (3cm) -, (3e2/SMG) -, (3e3/SMG) -.

Fondària edificable:

(3a/SMG) - m, (3b/SMG) - m, (3b2/SMG) - m, (3c/SMG) - m, (3e/SMG) - m, (3f/SMG) 8,00 m, (3g/SMG) - m, (3h/SMG) - m, (3p/SMG) - m, (3cm) - m, (3e2/SMG) - m, (3e3/SMG) - m.

Alçada reguladora màxima edific. secun.:

(3a/SMG) 3,30 m, (3b/SMG) 3,30 m, (3b2/SMG) 3,30 m, (3c/SMG) 3,30 m, (3e/SMG) - m, (3f/SMG) - m, (3g/SMG) 3,30 m, (3h/SMG) 3,30 m, (3p/SMG) 3,30 m, (3cm) - m, (3e2/SMG) - m, (3e3/SMG) - m.

Habitatges aparellats, sempre que es disposi del doble de la superfície mínima:

(3a/SMG) Sí, (3b/SMG) Sí, (3b2/SMG) Sí, (3c/SMG) Sí, (3e/SMG) Sí, (3f/SMG) Sí, (3g/SMG) No, (3h/SMG) No, (3p/SMG) No, (3cm) -, (3e2/SMG) Sí, (3e3/SMG) Sí.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

2. Les parcel·les i usos consolidats existents en la data d'aprovació del PERI de Sant Miquel de Guanteres, de superfície inferior a la mínima s'accepten i constitueixen parcel·les mínimes en cada cas, pel que no se'n podran segregat superfícies i sí regularitzar, en el seu cas, la seva situació registral.

3. L'ús principal en aquestes zones és el residencial unifamiliar. S'admeten com a usos compatibles: comercial, sanitari, educatiu, sociocultural, oficines, assistencial, esportiu i restauració. En cap cas els usos compatibles podran substituir com a dominants l'ús residencial unifamiliar.

4. A les subzones 3a/SMG, 3b/SMG, 3b2/SMG i 3c/SMG, es permeten les edificacions adossades al límit de la parcel·la sempre i quan el veí mostri la seva conformitat. El tractament de la mitgera haurà de respectar el que es disposa a l'Ordenança d'edificació d'aquesta Normativa.

5. Es permeten les construccions auxiliars a les subzones 3a/SMG, 3b/SMG, 3b2/SMG, 3c/SMG, 3g/SMG, 3h/SMG i 3p/SMG, respectant les mateixes distàncies al carrer i partions que les edificacions principals. No obstant, es permetrà alinear-les al vial en el cas que la pendent natural de la parcel·la amidada a una distància de sis metres de la façana, presenti, com a mínim, una diferència de cota entre la rasant de vial i el nivell natural del terreny en aquell punt, d'un metre i vuitanta centímetres. Es podran adossar les construccions auxiliars a la partió lateral de les parcel·les sempre que es justifiqui que el veí corresponent hi està d'acord, i que en el projecte de la construcció auxiliar la paret que farà la partió, tingui el tractament de materials d'acabat, igual que els de la façana en general de la construcció. L'alçada de les construccions auxiliars serà, com a màxim, de tres metres trenta centímetres en tots els casos.

6. En la subzona 3e/SMG, és obligatori agrupar dues parcel·les com a mínim, i s'admet l'agrupació fins a un màxim de set habitatges. L'agrupació d'habitatges únicament es pot dur a terme en unitats constructives que en cap cas deixin mitgeres al descobert.

7. En la subzona 3f/SMG, les edificacions estaran alineades al vial i inscrites dins el gàlib format per aquesta alineació de vial i una línia paral·lela a la mateixa a una profunditat de vuit metres. La distància mínima entre edificacions, en cas de no edificar entre mitgeres és de sis metres.

8. En la subzona 3cm, el tipus d'ordenació per a aquesta zona és la d'ordenació aïllada, essent sempre de referència la rasant més propera del vial on fa façana la parcel·la. En aquesta zona el plànol d'ordenació determina un gàlib edificable dins del qual s'admet la total edificació de la parcel·la, pel qual no es fixa ni percentatge d'ocupació màxima ni profunditat d'edificació màxima. La Unitat de zona constitueix parcel·la mínima. En aquesta zona s'admet l'existència d'un habitatge per a un guarda de l'establiment. Els usos principals de la zona són el comercial i el d'oficines. Són usos secundaris els d'hostaleria, els d'emmagatzematge, i els d'habitatge unifamiliar lligats als usos anteriors.

9. En la subzona 3e2/SMG el plànol d'ordenació determina un gàlib edificable per a l'edificació principal dins del qual s'admet una ocupació del 40% de la superfície de la parcel·la, per la qual cosa no es fixa la profunditat d'edificació màxima ni la separació de l'edificació principal al vial. S'admeten les edificacions principals aparellades de dos en dos i en cas contrari la distància de les mateixes a totes les partions de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres. Aquesta mateixa distància de 3 metres s'haurà de mantenir respecte les partions de les parcel·les no aparellades. En aquesta zona s'admet l'existència d'edificacions auxiliars dins del gàlib que en els plànols s'indica sempre que tal edificacions no siguin exemptes de l'edificació principal i vagin aparellades de dos en dos. El sostre màxim autoritzable per parcel·la és de cent noranta metres quadrats. La pendent màxima de la teulada serà de 30 graus. L'ús per a aquesta zona és el de residència unifamiliar, i s'admeten oficines sempre que no ocupin més del 25% del sostre edificable de la parcel·la. Expressament queden prohibits els usos d'emmagatzematge a l'aire lliure.

10. En la subzona 3e3/SMG el plànol d'ordenació determina un gàlib edificable per a l'edificació principal dins del qual s'admet una ocupació del 40% de la superfície de la parcel·la, per la qual cosa no es fixa la profunditat d'edificació màxima ni la separació de l'edificació principal al vial. S'admeten les edificacions principals aparellades de dos en dos i en cas contrari la distància de les mateixes a totes les partions de la parcel·la serà com a mínim de 3 metres. Aquesta mateixa distància de 3 metres s'haurà de mantenir respecte les partions de les parcel·les no aparellades. En aquesta zona s'admet l'existència d'edificacions auxiliars dins del gàlib que en els plànols s'indica sempre que tal edificacions no siguin exemptes de l'edificació principal i vagin aparellades de dos en dos. El sostre màxim autoritzable per parcel·la és de cent noranta metres quadrats. La pendent màxima de la teulada serà de 30 graus. L'ús per a aquesta zona és el de residència unifamiliar, i s'admeten oficines sempre que no ocupin més del 25% del sostre edificable de la parcel·la. Expressament queden prohibits els usos d'emmagatzematge a l'aire lliure.

3b/SJ, Sant Jordi.

1. La subzona correspon a terrenys de ciutat jardí, amb tipologia d'edificació aïllada, majoritàriament d'habitatge unifamiliar, o sinó amb algunes variants d'agrupació sense significar divisions horitzontals de la propietat i envoltat d'espai verd.

2. Els paràmetres generals de l'edificació (3b/SJ) són els determinats en el quadre següent:

Parcel·la mínima: 600 m².

Façana mínima: 16,00 m².

Edificabilitat: 0,55 m².

Alçada reguladora màxima: 6,50 m.

Nombre de plantes: PB+1.

Separacions vial: 5,00 m.

Separació fons i veïns: 3,00 m.

Ocupació edif. prin.: 25%.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Ocupació edif. sec.: 5 %.

Alçada reguladora màxima. edif. sec.: 3,30 m.

Habitatges aïllats: no.

3. Es permeten els mateixos usos que a les subzones 3a, 3b i 3c.

Ampliació can Turu.

1. Comprèn els sols destinats a la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats envoltats de vegetació.

2. Els paràmetres generals de l'edificació es determinen en el quadre següent:

Parcel·la mínima:

(3a/ACT) 400 m², (3f/ACT) 500 m².

Façana mínima:

(3a/ACT) 15,00 m, (3f/ACT) 21 m.

Edificabilitat:

(3a/ACT) 0,75 m², (3f/ACT) 195m²/hab.

Alçada reguladora màxima:

(3a/ACT) 6,50 m, (3f/ACT) 6,50 m.

Nombre de plantes:

(3a/ACT) PB+1, (3f/ACT) PB+1.

Separacions vial:

(3a/ACT) 3,00 m, (3f/ACT) 3,00 m.

Separació fons i veïns:

(3a/ACT) 3,00 m, (3f/ACT) 3,00 m.

Ocupació edif. prin:

(3a/ACT) - %, (3f/ACT) 50 %.

Ocupació edif. sec.:

(3a/ACT) - %, (3f/ACT) - %.

Fondària màx. edif.:

(3a/ACT) 20,00 m, (3f/ACT) - m.

Alçada reguladora màxima edif. sec.:

(3a/ACT) 3,30 m, (3f/ACT) - m.

Habitatges aïllats:

(3f/ACT) Sí, (3f/ACT) Sí.

3. Es permeten els mateixos usos que els fixats per a la subzona 3a, 3b i 3c.

4. Als espais no ocupats per l'edificació es permetrà la construcció de piscines, pèrgoles, elements d'ornat i fonamentalment jardineria i arbrat. A les zones on existeixi arbrat, el Projecte haurà d'intentar dins el possible respectar-lo.

5. En la subzona 3a/ACT, la situació de l'edificació s'haurà de desenvolupar dins la franja de 20 metres immediats al front de la parcel·la. A més, es permet la construcció d'habitatges aparellats en parcel·les contigües, sempre que ambdues superin la superfície i façana mínima. Els habitatges aparellats respectaran les condicions d'edificació referides a la parcel·la agrupada resultant. S'haurà de formalitzar el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la propietat.

6. En la subzona 3f/ACT, la parcel·la mínima està fixada en 500 m² corresponents a una agrupació de tres habitatges, que s'incrementarà en 140 m² per cada habitatge en què s'incrementi l'agrupació. El front mínim de parcel·la serà de 21 metres, corresponents a agrupacions de 3 habitatges i s'incrementarà en 6 metres per cada habitatge en què s'incrementi l'agrupació.

Capítol cinquè

Zona industrial (clau 4)

Article 155

Definició

1. És la zona caracteritzada fonamentalment per l'ús de gran i mitjana indústria, ja sia perquè actualment té aquest ús o perquè són terrenys amb una clara vocació industrial.

2. Es distingeixen tres subzones, segons el tipus d'ordenació de l'edificació:

a) 4a. Tipus d'ordenació segons alineació de vial.

b) 4b. Tipus d'ordenació segons edificació aïllada.

c) 4c. Tipus d'ordenació gran indústria aïllada.

Article 156

Determinació de les subzones.

Subzona 4a (can Mir).

1. El tipus d'ordenació de l'edificació és segons alineació de vial.

2. La façana mínima de la parcel·la és de 15,00 m i la seva superfície, també mínima, de 1.000 m².

3. L'ocupació de l'edificació és del 90% de la superfície total de la parcel·la.

4. L'alçada reguladora màxima és de 8,00 m.

5. No s'admeten voladrius de cap tipus.

6. Els usos admesos en aquesta zona són els següents:

a) Industrial.

b) Magatzems.

c) Oficines i serveis, de les indústries.

d) Sanitari i assistencial, lligats a la indústria.

e) Educatiu, pel personal de la indústria.

f) Esportiu, pel personal de la indústria.

g) Restauració.

7. S'admet únicament una activitat industrial per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima (1.000 m²). En el cas de l'existència de conjunts edificats amb naus industrials de menor dimensió, i que disposin de llicència d'obres, no podrà autoritzar-se cap tipus de segregació de la parcel·la que els conté, i en tot cas hauran de regir-se i adscriure's al règim de propietat horitzontal.

Subzona 4b (can Trias).

1. El tipus d'ordenació de l'edificació serà, segons edificació aïllada.

2. La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 3.000 m².

3. L'ocupació màxima serà del 65,00 % de la superfície total de la parcel·la.

4. La separació mínima als límits i a la línia del carrer serà de 10,00 m, a excepció de les estacions transformadores de la xarxa elèctrica. En parcel·les de forma irregular, la separació a una partió podrà reduir-se a 7,00 m, sempre que la separació mitja sigui de 10,00 m.

5. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de 16,00 metres. Aquesta limitació es podrà sobrepassar pels

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

elements tècnics de dimensions ineludiblement superiors, la qual cosa s'haurà de justificar.

6. Es permeten els mateixos usos que a la subzona 4a.

7. Es permetran a l'espai lliure de totes les parcel·les, instal·lacions tècniques i aparcaments, que no sobrepassin els 3,30 m d'alçada, amb una ocupació màxima del 3,00 % sempre que siguin justificades per la pròpia indústria.

8. La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la és de 7,00 m³/m², i l'edificabilitat resultant no ultrapassarà 1,50 m²/m².

9. S'admet únicament una activitat industrial per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima (3.000 m²). En el cas de l'existència de conjunts edificats amb naus industrials de menor dimensió, i que disposin de llicència d'obres, no podrà autoritzar-se cap tipus de segregació de la parcel·la que els conté, i en tot cas hauran de regir-se i adscriure's al règim de propietat horitzontal.

Subzona 4c (can Mitjans).

1. El tipus d'ordenació de l'edificació serà, segons edificació aïllada, en parcel·la de gran superfície.

2. La superfície mínima de la parcel·la en el sòl urbà consolidat, actualment ocupat per l'empresa Sony, SA, es fixa en 50.000 m². La superfície restant de sòl industrial queda regulada d'acord als paràmetres de la Unitat d'actuació VIII en sòl urbà, can Mitjans.

3. L'ocupació màxima serà del 60% de la superfície total de la parcel·la. Es podrà realitzar la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

4. La separació mínima a l'alineació del carrer serà de 15,00 m i a la resta de límits serà de 10,00 m, a excepció de les estacions transformadores de la xarxa elèctrica. En parcel·les de forma irregular, la separació a una partió podrà reduir-se a 7,00 m, sempre que la separació mitja sigui de 10,00 m.

5. L'edificabilitat màxima permesa serà d'1,50 m²/m². Seran admeses les edificacions auxiliars sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

6. Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats.

7. Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

8. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de 12,00 m. Aquesta limitació es podrà sobrepassar pels elements tècnics de dimensions ineludiblement superiors, la qual cosa s'haurà de justificar.

9. Els usos permesos a la zona són els descrits per la subzona 4a, i es permeten formalment els usos de laboratoris, I + D, i alta tecnologia.

10. La intensitat màxima de l'edificació per parcel·la és de 10,00 m³/m².

11. Tots els espais no ocupats per l'edificació es sistematitzaran amb jardineria i arbrat.

12. Es preveurà una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

Capítol sisè

Zona de volumetria específica (clau 6)

Article 157

Definició

1. Aquesta zona és d'aplicació específica de can Tries residencial i es correspon amb un sector plenament desenvolupat, on l'edificació va dur-se a terme mitjançant els estudis de detall corresponents, tal i com es disposava en el Pla general d'ordenació de l'any 1985. Aquest sector mostra, per tant un elevat grau de rigidesa al canvi, doncs només es permetrà la substitució de les edificacions existents, per d'altres que, en tots els casos, hauran d'ajustar-se al que es disposa als diferents estudis de detall aprovats en el sector.

2. Determinacions de l'edificació: les edificacions actuals van ser desenvolupades a partir de l'aprovació de diferents estudis de detall, que en van determinar la volumetria final i la disposició de les edificacions. Per tant, no es podrà alterar les condicions i determinacions de les edificacions existents, permetent-se exclusivament obres de reforma, rehabilitació, i si és el cas, les d'enderrocament i substitució de les edificacions d'acord amb el punt anterior.

3. L'ordenació del sector és la que figura a continuació:

a) Illa conformada pels carrers Pintor Sorolla, Pintor Picasso, Federico García Lorca i Miguel Hernández, i parcialment, l'illa conformada pels carrers Pintor Sorolla, Pintor Picasso i Federico García Lorca. Habitatges unifamiliars entre mitgeres, en alineació a carrer regulada. La disposició de la volumetria de l'edificació va quedar regulada a arrel de l'Estudi de detall aprovat definitivament en data 3 de desembre de 1992. La façana mínima de la parcel·la d'aquest sector es fixa en 5,60 m.

b) Illa conformada pels carrers Pintor Greco, Torras, Pintor Picasso i Pintor Murillo. Habitatges plurifamiliars, en volumetria específica. La disposició de la mateixa va quedar regulada a arrel de l'Estudi de detall aprovat definitivament en data 26 de juliol de 1994.

b) Parcialment l'illa conformada pels carrers Pintor Sorolla, Pintor Picasso i Federico García Lorca, afecta principalment al costat oest de l'illa. La disposició de la mateixa va quedar regulada a arrel de l'Estudi de detall aprovat definitivament en data 14 de juny de 1996.

4. A les plantes soterrades, resultants de l'ajust topogràfic, no es permet cap altre ús que el d'aparcament.

Capítol setè

Patrimoni històric artístic (11 - PH)

Article 158

Classes

Es determinen dues classes de protecció corresponents a la protecció de les construccions, edificis i elements a protegir pel seu valor històric, artístic i arquitectònic, clau

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

11a; i la protecció corresponent als elements vegetals significatius, ja sigui, pel seu valor unitari com de conjunt, clau 11b.

Article 159

Zona de patrimoni històric i artístic (11a)

Correspon aquesta zona als edificis o espais inclosos en el Catàleg del patrimoni històric i artístic de Viladecavalls, que tenen la consideració de bens culturals d'interès local, d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català. Aquesta zona consta assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 amb la clau d'identificació 11a.

Article 160

Àmbit de protecció del patrimoni històric i artístic

Són aquells àmbits territorials constituïts pels elements del Catàleg i per l'espai envoltant d'influència. Per bé que la qualificació urbanística d'aquests àmbits territorials sigui la mateixa de la zona on són ubicats, el seu desenvolupament urbanístic es farà mitjançant el Pla especial de protecció corresponent. Amb aquesta finalitat, aquests àmbits subjectes a Pla especial de protecció (PEP) figuren grafats en les plànols d'ordenació a escala 1:2.000 d'aquest Pla general.

Article 161

Normes reguladores i fitxes d'edificis i construccions a protegir pel seu valor històric, artístic i arquitectònic

Normes reguladores.

Primera. Els edificis, construccions i elements a protegir pel seu valor històric, artístic i arquitectònic, segons fitxes, figuren relacionats en aquest article.

Segona. Mentre no s'aprovi el Pla especial de protecció d'iniciativa pública abans esmentat, s'hauran de redactar Pla especial de protecció individualitzat per a les intervencions a realitzar als edificis i espais catalogats, que haurà d'estar informat pel Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya. Mentre aquests plans especials no hagin estat aprovats, només es permetrà petites obres de consolidació i higienització.

Tercera. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes per a la protecció dels bens culturals o del patrimoni històric-artístic, ho són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o d'altres Administracions competents, i s'han fixat en funció de l'interès públic urbanístic.

Quarta. L'Ajuntament de Viladecavalls redactarà el Pla especial a què es refereix l'article 25 de la Llei del sòl en el termini d'un any. Aquest Pla especial inclourà a més dels aspectes anteriorment esmentats tot el que fa referència a la classificació, localització i grau de protecció dels jaciments arqueològics i paleontològics.

Fitxes de patrimoni

Masia can Trullàs

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 6,100, Trencall.

Època: medieval.

Descripció: masia, de planta baixa més un, gran porta dovellada amb grosses dovelles. Sèrie d'arcs a dins, amb pedra. Es conserva en un estat molt deteriorat, però amb elements estructurals en bon estat.

Context: damunt d'un turó al mig d'un paratge de boscos de pins i alzinars.

Utilització actual: residencial i agrícola-ramader.

Masia can Cabassa

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 4, Trencall.

Època: 1574.

Descripció: masia, de planta baixa, pis i graner, que ha sofert modificacions les quals han afectat visiblement el seu aspecte primitiu. Barri al davant i porxo a l'entrada. Façana arrebossada i portes i finestres en carreus de pedra. Porta principal en arc rodó, adovellat. A la clau de la dovella hi ha una mà en relleu.

Context: paratge de conreus. Juny al torrent d'en Gaia.

Utilització actual: agrícola-residencial.

Masia can Sanahuja

Localització: camí de can Sanahuja, a 3 Km de Viladecavalls.

Època: 1772. Afegits del 1806.

Descripció: edifici de façana simètrica amb teulada a dos vessants, cos central de graner sobresortit. Tancada dins un recinte mitjançant un altre mur. Presenta un cos afegit amb galeries i torre, adossat a un dels laterals. Treballs en totxo vist i ceràmica vidrada, típics del modernisme.

Context: al sud del terme municipal, sobre un turó, a 242 m sobre el nivell del mar. Voltada de boscos.

Utilització actual: residencial-agrícola.

Masia can Marcet

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 8,200, Trencall.

Època: -.

Descripció: masia aïllada voltada de boscos. Coberta a dos vessants, façana asimètrica amb galeries centrals de 3 obertures i columnes de llenguatge neoclàssic, apareguda amb les reformes del segle XIX. Planta baixa, pis i golfes.

Context: paratge de boscos, junt a l'estesa del RRCC de Saragossa.

Utilització actual: residencial.

Can Buixeres

Localització: carretera de l'Estació, a 2,5 Km de la població.

Època: 1901-1920.

Descripció: casa unifamiliar aïllada a dalt d'un turó. Obra en paredat de pedra vista. Impostes i ràfec en filades de totxo vist. Finestres i portes en carreus de pedra. Torre-mirador a un angle de casa, en planta quadrada i coberta a 4 aigües. La casa és de planta de creu grega, amb cossos afegits al encreuaments formant un quadrat.

Context: dalt d'un turó, a 465 m sobre el nivell del mar. Paratge de boscos.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Utilització actual: restaurant.

Masia can Boada de les Parentes

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 8,200, Trencall.

Època: segle XVI.

Descripció: masia aïllada, amb diversos cossos de construccions diferents. El més antic, amb una finestra de pedra, en gòtic tardà. En cos més modern decorat amb ceràmica vidrada de color caramel. Pallissa feta de pedra superposada, amb 200 anys d'antiguitat. Interessant ràfec de rajola borda i teula.

Context: paratge de boscos, al costat de la riera de can Boada.

Utilització actual: agrícola-residencial.

Masia can Mitjans de Guardiola

Localització: vall de Llord, junt a la riera del Gaià.

Època: segle XVIII. Cremada el 1714. Reedificada el 1735.

Descripció: masia fortificada l'origen de la qual es remunta al segle XIV. Hi ha dates a sobre de les llindes de les finestres.

Cos antic: planta baixa més dos pisos. Porta dovellada. Al primer pis, finestres amb brancals i llindes de pedra. Al segon pis o graner: galeria formada per successió d'arcs rodons, en toxo vist.

Context: paratge de conreus

Utilització actual: restaurant.

Capella de Santa Maria del Taudell

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 2,300, camí-Trencall.

Època: segle XII.

Descripció: esglesiola romànica d'airós campanar quadrat amb una finestreta geminada i unes altres dues, més ensota, paredades. Absis circular. Construcció de paredat de pedra. S'hi troba adossada a la masia de can Trias.

Context: al bell mig d'una zona industrial de nova creació. Voltada d'horts. A prop de la línia del ferrocarril de Saragossa.

Utilització actual: -.

Capella de Sant Miquel del Taudell

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, km 3.

Època: segles XI-XII.

Descripció: capella romànica d'una nau, absis amb arcuacions llombardes, porta modificada a la façana W., ull de bou i campanar de cadireta. Totalment amagada per l'heura.

Context: a prop de la Masia de can Mir. Al bell mig d'un polígon industrial, encara que envoltada per un parc.

Utilització actual: religiós.

Masia can Trias

Localització: carretera de Terrassa a Olesa, Km 2,3, Trencall.

Època: documentada al segle XIV.

Descripció: masia aïllada amb coberta a dos vessants de planta baixa, pis i graner, amb galeria de sis arcs de mig punt. Porta principal en arc de mig punt adovellat. Té adossada a la façana nord la capella de Santa Maria del Taudell.

Context: al bell mig d'una zona industrial de nova creació. Voltat d'horts. A prop de la línia del FFCC de Saragossa.

Utilització actual: —.

Masia can Coromines

La masia de can Coromines es troba a la banda sud est del terme municipal, envoltada de camps de conreu de secà, a prop dels penya-segats de la riera de Gaià

Actualment, la masia de can Coromines acull un centre de residència especial.

Masia can Garriga

Masia can Baiona

Castell del Toudell com a bé cultura d'interès nacional

Article 162

Normes reguladores dels elements vegetals a protegir pel seu valor individual o de conjunt (11b)

1. Aquesta clau afecta a elements vegetals que estan ubicats generalment dins de les àrees urbanes, i es corresponen a elements significatius, pel volum, tipus d'espècie, desenvolupament, etc. que s'ha cregut convenient de preservar. Tanmateix, afecta a àrees vegetals immerses en sectors de sòl no urbanitzable que per llurs característiques de conjunt i per les espècies vegetals que les conformen convé preservar i en determinades circumstàncies potenciar com a elements de rellevància turística. Aquestes elements i conjunts estan grafades com a 11b en els plànols normatius.

2. Aquesta clau de protecció es perdrà quan concorrin circumstàncies biològiques que ho aconsellin, com pot ser malaltia o mort.

3. En les zones urbanes, s'haurà de preservar un espai natural al voltant de l'arbre o arbres, suficient i necessari per la seva pervivència.

4. L'Ajuntament realitzarà en el termini d'un any un estudi on es catalogaran altres arbres i entorns naturals del municipi.

5. Aquesta revisió de planejament en fixa les següents zones a preservar:

Fitxes de patrimoni

La Pedra degollada.

Les Torres verdes.

El roure centenari de la Font del Roure.

El castell de Toudell com a bé cultural d'interès nacional.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Capítol vuitè

Dotació privada (dp)

Article 163

Definició

Aquesta zona està constituïda pels establiments d'usos terciaris existents de titularitat privada en el moment de la redacció d'aquest Pla general, que en cap cas tenen consideració de sistema d'equipaments.

Article 164

Determinacions de l'edificació

1. Les edificacions podran variar les seves condicions d'ocupació del sòl i volumetria sempre que s'ajustin a les condicions d'edificació que resultin dels plans especials que en regulin les seves condicions.

2. Es distingeixen tres subzones, segons la seva ordenació i situació:

a) Dp1. Dotació privada can Mitjans. Es tracta de la subzona adjacent al sector industrial del Pla parcial can Mitjans. L'ordenació de l'edificació és edificació aïllada, amb separacions a carrer i límits de 10,00 m, sobre una parcel·la mínima de 10.000 m² amb una ocupació del 60%, i una edificabilitat d'1,50 m²/m², amb una alçada reguladora màxima de 10,50 m.

b) Dp2. Dotació privada variada. Es tracta de la subzona que inclou totes les dotacions privades existents al municipi, amb característiques urbanístiques i tipologies arquitectòniques molt diverses i variades. Es fixa com a paràmetres d'ordenació d'edificació aïllada, amb separacions a carrer i límits de 6,00 m, una parcel·la mínima de 2.000 m², amb una ocupació del 60% i una edificabilitat del 0,75 m²/m², amb una alçada reguladora màxima de 9,00 m.

c) Dp3. Dotació privada carretera d'Olesa. Recull l'àrea de dotació privada adjacent a la carretera d'Olesa, al costat de l'EDAR oest del municipi. Atenent la seva especial situació es limita la seva ocupació al 30% de la superfície del sector, incloent-hi les franges lliures d'edificació del costat de la B-120. L'alçada reguladora de l'edifici no ultrapassarà els 8,00 m, i es fixa una edificabilitat del 0,75 m²/m². Les edificacions hauran de respectar una distància als límits de 10,00 m, i respecte la B-120, 25,00 m.

Article 165

Condicions d'ús

1. Per la seva especial naturalesa, l'Ajuntament vetllarà pel desenvolupament de l'ús al qual es dedica, per la qual cosa, en el cas de produir-se'n el tancament, si l'Ajuntament considera necessària la seva continuïtat, podrà a través d'una modificació puntual del Pla general d'ordenació reclassificar-lo com a sistema, passant a titularitat pública via expropiació o adquisició per qualsevol altre procediment, o bé, en el cas que no es consideri necessari la seva continuïtat per l'interès general, desqualificar-lo, passant-lo a sòl no urbanitzable, en el supòsit que es trobi ubicada dintre d'aquest tipus de sòl.

2. Els usos per a cadascuna de les subzones són els que es detallen:

a) Dp1. Dotació privada can Mitjans. Es deriven dels admesos pel Pla parcial i en resulten:

a.1) Laboratoris, I + D, alta tecnologia, hotelers, sanitari i assistencial, inclosos els serveis i annexes necessaris, educatiu, cultural.

b) Dp2. Dotació privada variada. En aquest cas, els usos admesos són:

b.1) Hotelers, sanitari i assistencial, inclosos els serveis i annexes necessaris, educatiu, cultural, restauració, estacions de servei, esportiu, associatiu, religiós.

c) Dp3. Dotació privada carretera d'Olesa. En aquest cas, els usos admesos són:

c.1) Hotelers, inclosos els serveis i annexes necessaris, restauració, estacions de servei, i comercial, complementàriament.

Article 166

Canvi d'ús

A través d'un Pla especial i amb informe favorable de l'Ajuntament podrà realitzar-se un canvi d'ús, dintre dels permesos en aquest tipus de dotacions.

Capítol novè

Fitxes de planejament

I. Carrer de la masia.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.

Superfícies:

Superfície total: 9.622 m².

Espais lliures: 10%.

Vialitat i aparcament: 10%.

Equipament: 58%.

Sòl privat: 22%.

Densitat: 14 hab/ha.

Edificabilitat bruta: -.

Ordenació: alineació a vial, d'acord amb els paràmetres de la subzona 1a.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.

II. Filvisa.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.

Superfícies:

Superfície total: 15.408 m².

Espais lliures: 22%.

Vialitat i aparcament: 10%.

Equipament: 10%.

Sòl privat: 58%.

Densitat: 33 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,42 m²/m².

Ordenació: volumetria específica, d'acord amb els paràmetres de la subzona 2c.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Usos admesos: dominant habitatge plurifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.
Les alçades es donen com a orientatives i deuran ser definides pel Pla especial corresponent.

III. Carrer Monistrol.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
Superfícies:
Superfície total: 5.737 m².
Espais lliures i ST: 10%.
Vialitat i aparcament: 19%.
Equipament: —.
Sòl privat: 71%.
Densitat: 9 hab/ha.
Edificabilitat bruta: 0,30 m²/m².
Ordenació: edificació aïllada, d'acord amb els paràmetres de la subzona 3c.
Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.
S'haurà de reubicar la ET existent.
S'haurà de donar pas a l'antic camí de Sagrament que uneix el poble amb can Boada de les Parentes.

IV. Carrer Barcelona.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
Superfícies:
Superfície total: 17.865 m².
Espais lliures i ST: 35%.
Vialitat i aparcament: 13%.
Equipament: 4%.
Sòl privat: 48%.
Densitat: 12 hab/ha.
Edificabilitat bruta: -.
Ordenació: alineació a vial i edificació aïllada, d'acord amb els paràmetres de les subzones 1a i 3c, respectivament, amb una proporció 12 habitatges (1a) i 8 habitatges (3c).
Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.
Les posicions de la zona verda, equipament i vialitat són a títol orientatiu i seran definides pel Pla especial.

V. Carrer Llevant-Tibidabo.

Planejament: Unitat d'actuació en sol urbà.
Superfícies:
Superfície total: 5.474,92 m².
Espais lliures i ST: 10,9%.
Vialitat i aparcament: 38,1%.
Equipament: -.
Sòl privat: 45,6%.
Densitat: 25,6 hab/ha.
Vial titol. pública: 5,4%.
Edificabilitat bruta: -.
Ordenació: alineació a vial, d'acord amb els paràmetres de la subzona 1a.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.
Les cessions i la urbanització dels espais lliures corresponen a la propietat.

VI. Església.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
Superfícies:
Superfície total: 2.522 m².
Espais lliures i ST: 69%.
Vialitat i aparcament: -.
Dotació privada: 12%.
Sòl privat: 19%.
Densitat: 48 hab/ha.
Edificabilitat bruta: -.
Ordenació: alineació a vial, d'acord amb els paràmetres de la subzona 2a.
Usos admesos: dominant habitatge plurifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.
Les cessions i la urbanització dels espais lliures corresponen a la propietat.

VII. Can Mir Industrial.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
Constitueix un àmbit d'aplicació de contribucions especials per tal de resoldre els dèficits i mancances de la urbanització del polígon industrial. Caldrà la cessió dels nous vials del sector de llevant i de les parts afectades per vialitat del sector del carrer Sant Miquel de Toudell. Es redactarà un Projecte d'urbanització d'iniciativa municipal. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

VIII. Can Mitjans.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
A fi d'obtenir accés a les parcel·les resultants, aquesta Unitat aportarà com a càrrega externa al sector, el vial de connexió de dita Unitat d'actuació fins el vial Sant Jordi, inclosa la rotonda.
Aquesta Unitat d'actuació tindrà tres parcel·les resultants de superfície a determinar.

IX. Can Tries Industrial.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.
Constitueix un àmbit d'aplicació de quotes urbanístiques per tal de resoldre els dèficits i mancances de la urbanització del polígon industrial. Es redactarà un Projecte d'urbanització d'iniciativa municipal. El sistema d'actuació serà el de cooperació.
Mentre no es dugui a terme la reurbanització del sector, els paràmetres d'ordenació vigents seran els que es definien al Pla general d'ordenació aprovat en data 25 de març de 1985. Un cop hagi estat reurbanitzat, entrarà en vigor la nova ordenació proposada per aquesta revisió de Pla general d'ordenació.
L'increment d'ocupació del sector es realitza per permetre la reurbanització del mateix, assumint els propietaris el cost global de la reurbanització.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

X. Ampliació est can Guanteres.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.

Superfícies:

Superfície total: 3.000 m2.

Espais lliures i ST: -.

Vialitat i aparcament: 30%.

Equipament: -.

Sòl privat: 70%.

Densitat: 40 hab/ha.

Edificabilitat bruta: -.

Ordenació: alineació a vial, d'acord amb els paràmetres de la subzona 3e/a1.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.

XI. La Bòbila.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.

Superfícies:

Superfície total: 35.076 m2.

Espais lliures i protecció: 21,1%.

Vialitat i aparcament: 15,6%.

Sòl privat: 63,3%.

Densitat: —.

Edificabilitat neta: 1,2 m2/m2.

Ordenació: serà determinada pel Pla especial corresponent.

Usos admesos: dominant industrial; complementaris comerç, que en tot cas s'ajustarà a allò que determina l'article 9.5 de la Normativa del PTSEC, oficines i serveis, sanitari i assistencial.

El 20% de l'aprofitament serà de gestió municipal per reubicar els tallers existents al nucli vell de Viladecavalls.

La resta de paràmetres edificatoris i d'ordenació es concretaran en el Pla especial.

Aquesta Unitat d'actuació es realitzarà en base al Conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i la propietat.

XII. Carrer de Baix.

Planejament: Unitat d'actuació en sòl urbà.

Superfícies:

Superfície Total: 1.080 m2.

Espais lliures i ST: -.

Vialitat i aparcament: 31%.

Equipament: -.

Sòl privat: 69%.

Densitat: —.

Edificabilitat bruta: -.

Ordenació: alineació a vial, d'acord amb els paràmetres de la subzona 1a.

Usos admesos: els corresponents a la subzona 1a.

Capítol desè

Regulació del sòl urbanitzable

Secció primera

Disposicions generals

Article 167

Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són aquells que el Pla general declara per llurs característiques físiques, biològiques, hidrològiques i geològiques, són aptes per ésser urbanitzats. Els plànols d'ordenació fixen aquests sòls mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla descriu els objectius de llur desenvolupament, i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió. Addicionalment, el Pla general estableix i delimita els diferents sectors en els quals es divideix el sòl urbanitzable en ordre a llur desenvolupament parcial.

Article 168

Sistemes generals i locals

1. Quan s'hi escau, el Pla general assenyala la reserva de sòl per a dotacions de sistemes generals formant part de l'estructura orgànica i general del territori inclosos dins els sectors. La destinació, posició i superfície d'aquestes reserves és merament orientativa, i pot ésser objecte de modificacions i variacions, sense necessitat de modificar el planejament general. La superfície d'aquestes dotacions és computable als efectes d'allò que estableix l'article 25 de la Refosa s'estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Article 169

Obligacions dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat en els plànols d'ordenació hauran de cedir obligatòria i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

3. Fer-se càrrec, en llur integritat, dels costos d'urbanització, inclòs els corresponents a zones lliures, parcs, jardins, etc. La urbanització mínima de les zones lliures estarà composta per l'enllumenat públic interior, la vialitat interna, l'enjardinament i el mobiliari urbà.

4. Edificar els solars resultants.

5. Establir-se com a entitat de conservació de la urbanització.

Article 170

Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia redacció i aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.

2. Els sectors de sòl urbanitzable es desenvolupen mitjançant la gestió de cadascun dels polígons en els qual s'hagi dividit el sector, i aplicant a cada polígon el sistema d'actuació més adequat, d'entre aquells previstos en la legislació vigent.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

3. En el Pla general s'estableix en les fitxes corresponents a cada sector, i que formen part d'aquestes Normes, el sistema d'actuació de cada sector.

4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors, amb les condicions previstes en l'article 63 de la LUR.

5. En el sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar sistemes generals o algun de llurs elements. Per a la urbanització d'aquest sòl cal la prèvia redacció i aprovació del Pla parcial amb delimitació dels polígons d'actuació i del Projecte d'urbanització d'aquests polígons.

6. Establir d'acord a la Normativa vigent entitats de conservació de la urbanització.

Secció segona

Regulació i desenvolupament del sòl urbanitzable

Article 171

Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable són aquells que es delimiten en els plànols d'ordenació, i que s'estableixen en les fitxes corresponents que formen part d'aquestes Normes.

Article 172

Regulació

Les fitxes de cada sector estableixen els objectius, l'àmbit, la superfície del sector, les condicions d'ordenació, edificació i ús, l'aprofitament mitjà del sector, el sistema d'actuació i les condicions de gestió.

Article 173

Sistemes

El Pla parcial fixarà els sistemes locals que determina LUR.

Dins els sectors hi ha sistemes generals (VI) que hi són inclosos per equilibrar l'aprofitament mitjà general, a més que tenen un paper estructurant en el sector i aporten edificabilitat d'acord amb el que preveu LUR. Aquesta aportació d'edificabilitat és tal que no significa un percentatge de que en resulti d'aplicació LUR.

Article 174

Densitat d'habitatges

Els plans parcials per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general en sòl urbanitzable delimitat respectaran les determinacions establertes per a cada zona respecte a l'ús d'habitatge, nombre màxim o densitat màxima, les quals mai no podran ésser ultrapassades i, en cas que no es fixessin, serà el màxim de densitat d'habitatges establert per la legislació vigent, llevat que en els sòls voltants la densitat fos més baixa, de la que es realitzaria la mitjana de les densitats.

Article 175

Aprofitament mitjà

En l'obtenció de l'aprofitament mitjà s'han tingut en compte les diverses situacions urbanístiques a través de la limitació de sectors determinats pel Pla, del contingut urbanístic fixat a les zones, de la ponderació efectuada atesos els usos, les intensitats, les cessions i la repercussió del cost de l'obra urbanitzadora, i de la diversa proporció de sistemes generals inclosos en cada sector. Amb aquesta finalitat s'ha considerat el valor relatiu de cadascuna de les zones previstes en el sòl urbanitzable en funció de la seva intensitat, rigidesa de la demanda de l'ús, i repercussions admissibles del valor del sòl i de la urbanització; i s'ha distribuït, en el seu cas, l'aprofitament dels sistemes.

Article 176

Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbanitzable seran determinades en el Pla parcial, les quals realitzaran, com a mínim, les previsions següents:

- a) El sòl destinat al sistema viari local.
- b) El sòl destinat a jardins públics i a espais esportius, recreatius, socials i d'expansió públics.
- c) El sòl destinat a centres públics per a impartir l'educació general bàsica i per als altres serveis públics que el Pla parcial determini.
- d) El deu per cent (10%) de l'aprofitament del sector.

2. Aquestes reserves complimentaran les disposicions següents:

- a) L'article 13.2 apartats b), c) i e) de la Llei del sòl on es fixen els mínims superficials que han de tenir.
- b) L'article 13.2 apartat d) de la Llei del sòl en la proporció i quantia fixada en la LUR.

Article 177

Obres en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o alguns de llurs elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial, la delimitació del polígon i el Projecte d'urbanització, tal com ho determina l'article 42 del Reglament de gestió.

No s'atorgaran llicències d'edificació fins que la urbanització no estigui executada encara que la parcel·la damunt la qual hom pretengui d'edificar compti amb els elements parcials indispensables d'urbanització.

Article 178

Desenvolupament del Pla general en el sòl urbanitzable

El desenvolupament d'aquest Pla general en el sòl urbanitzable serà realitzat mitjançant plans parcials d'ordenació, els quals contindran, amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, les determinacions detallades següents:

- a) Reglamentació dels usos, a nivell d'ordenança en tot allò que calgui per a completar la regulació continguda en aquest capítol.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- b) Ajust, precisió o correcció de la divisió de zones, en tot allò que resulti necessari per completar les determinacions del Pla general.
- c) Divisió en polígons per a l'execució del planejament.
- d) Concreció dels espais per a parcs o jardins públics i els dedicats a l'esport o a l'esbarjo.
- e) Emplaçament per a dotacions comunitàries i en general, per a serveis públics, socials i comunitaris.
- f) Precisions per a la xarxa viària pròpia de la zona i el seu enllaç amb el sistema general de comunicacions.
- g) Alineacions i rasants.
- h) Espais per a aparcaments.
- i) Previsions dels serveis necessaris per a la urbanització de la zona.
- j) Desenvolupament precís de les restants determinacions del Pla general respecte a les condicions de l'edificació.
- k) Els plans parcials d'ordenació d'iniciativa privada, s'acolliran a l'article 46 del RPL.

Article 179

Zones en el sòl urbanitzable

1. Zona unifamiliar entre mitgeres. Clau 1p.
2. Zona plurifamiliar aïllada. Clau 2p.
3. Zona unifamiliar aïllada. Clau 3p.
4. Zona industrial. Clau 4p.
5. Zona lúdic-comercial. Clau 12p.

Article 180

Zona unifamiliar entre mitgeres. Clau 1p. Definició

Es qualifiquen en aquesta zona terrenys propers al nucli antic urbà del municipi. La seva tipologia serà arrencada entre mitgeres sobre parcel·les allargades destinada a habitatges unifamiliars. Els paràmetres de l'edificació seran corresponents amb les àrees ja definides per aquest tipus d'ordenació en el sòl urbà. L'edificabilitat bruta zonal màxima es fixa de manera diferenciada per a cadascun dels sectors, i es detalla a les fitxes que segueixen.

Article 181

Zona plurifamiliar aïllada. Clau 2p. Definició

Es qualifiquen en aquesta zona terrenys propers al nucli antic edificat que per la seva situació determinen un espai de transició entre el nucli edificat i les infraestructures viàries. La seva tipologia serà de bloc aïllat de poca alçada, amb molts espais lliures, sobre parcel·les sistematitzades amb jardineria. Els paràmetres de l'edificació seran corresponents amb les àrees ja definides per aquest tipus d'ordenació en el sòl urbà. L'edificabilitat bruta zonal màxima es fixa de manera diferenciada per a cadascun dels sectors, i es detalla a les fitxes que segueixen.

Article 182

Zona unifamiliar aïllada. Clau 3p. Definició

Es qualifiquen en aquesta zona terrenys dins de sectors de sòl urbanitzable propers al nucli urbà edificat i que determinen el creixement edificat del poble. La seva

tipologia serà la corresponent a l'edificació aïllada, destinada a habitatge unifamiliar. Els paràmetres de l'edificació seran corresponents amb els ja definits per aquest tipus d'edificació en el sòl urbà. L'edificabilitat bruta zonal màxima es fixa de manera diferenciada per a cadascun dels sectors, i es detalla a les fitxes que segueixen.

Article 183

Zona industrial. Clau 4p. Definició

Corresponen a aquesta zona terrenys dins de sòl urbanitzable, que preveuen el creixement industrial necessari al municipi i estan ubicats en dues zones clarament diferenciades que corresponen: una a l'ampliació d'un polígon industrial existent i l'altre a la creació d'una nova zona industrial amb unes característiques específiques definides en la pròpia fitxa de planejament. La tipologia edificatòria serà de nau industrial aïllada amb una o varies activitats i sistematització dels espais lliures amb enjardinament. Els paràmetres de l'edificació seran corresponents amb les àrees ja definides per aquest tipus d'ordenació en el sòl urbà. L'edificabilitat bruta zonal màxima es fixa de manera diferenciada per a cadascun dels sectors, i es detalla a les fitxes que segueixen.

Article 184

Zona lúdic - comercial. Clau 12p. Definició

Es qualifiquen en aquesta zona terrenys delimitats per les infraestructures de la xarxa viària bàsica del municipi (carretera BP-1213) i per l'orografia pròpia del municipi (torrent del Llor-riera de Gaià). Es qualifiquen aquests terrenys per la seva ubicació estratègica i per dotar al municipi d'una àrea concentrada de serveis de la que no disposa en aquest moment. La tipologia serà d'edificis de grans dimensions, entre grans àrees lliures d'edificació. L'edificabilitat bruta zonal màxima es fixa de manera diferenciada per a cadascun dels sectors, i es detalla a les fitxes que segueixen.

Fitxes de planejament en sòl urbanitzable

1. Camí vell de Vacarisses.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 31.000 m².

Espais lliures: 20%.

Vialitat i aparcament: 7%.

Equipament: 12%.

Sòl privat: 61%.

Densitat: 10 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,35 m²/m².

Ordenació: edificació aïllada, en parcel·la de 600 m².

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, sanitari i assistencial, oficines i serveis.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

La zona verda i d'equipament serà definida en el Pla parcial.

2. Can Pepet.

Superfície total: 46.057 m2

Espais lliures: 18 %

Vialitat i aparcament: 12 %

Equipament: 5 %

Infraestructures Tècniques: 0,01 %

Domini Públic Hidràulic: 0,01 %

Sòl privat: 63,98 %

Densitat: 11 hab/HA, (50 habitatges).

Edificabilitat bruta: 0,23 m2/m2.

Ordenació: Regulació de preexistències.

Usos admesos: Dominant habitatge unifamiliar; complementaris educatiu i assistencial.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament i zona verda serà definida en el Pla parcial.

El Pla parcial que el desenvolupi fixarà la regulació i els paràmetres aplicables per cadascuna de les edificacions existents i per les de nova creació.

La parcel·la mínima deurà regular les existents.

S'hauran de mantenir oberts els camins que donin accés a propietats del sector no urbanitzable del camí de Can Pepet.

3. Eixample can Trias Vell.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 15.000 m2.

Espais lliures: 28%.

Vialitat i aparcament: 13%.

Equipament: 6%.

Sòl privat: 53%.

Densitat: 66 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,55 m2/m2.

Ordenació: volumetria específica.

Usos admesos: dominant habitatge plurifamiliar; complementaris comerç, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis, indústria artesanal i associatiu.

El Pla parcial haurà de tenir cura en el tractament acústic i visual del traçat del futur IV cinturó i nus de connexió amb l'autopista.

La zona d'equipament serà definida en el Pla parcial.

Les zones verdes seran fixades pel Pla parcial

El desenvolupament d'aquesta zona haurà d'esperar a la execució definitiva del traçat del IV cinturó. En cas de que una vegada executat el IV cinturó no resultés viable aquesta Unitat, es posa de manifest expressament la voluntat municipal de trobar un espai alternatiu per assolir l'objectiu pretès.

4. Can Guanteres. Riera.

Planejament: Pla parcial, actuació cooperació.

Superfícies:

Superfície total: 63.000 m2.

Espais lliures: 17%.

Vialitat i aparcament: 14%.

Equipament: 2%.

Sòl privat: 67%.

Densitat: 10 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,25 m2/m2.

Ordenació: regulació de preexistències.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, oficines i serveis, educatiu, sanitari i assistencial; compatibles esportiu i restauració.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

Les zones lliures i d'equipament seran definides en el Pla parcial.

Es mantindrà al màxim possible l'estructura de la propietat existent.

Creació d'un vial perimètric que tingui com a límit la zona inundable de la riera.

Es crearà la comunicació des d'aquest vial amb les àrees annexes.

Es connectarà amb la zona nord de Sant Miquel.

Es redactarà un Estudi hidrològic de la conca de la riera de Gaià que en determinarà l'àmbit d'inundabilitat d'aquest punt per a concretar l'àmbit de reforma.

5. Ampliació de can Corbera.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 54.300 m2.

Espais lliures i equipament: 68,03%.

Vialitat i aparcament: 5%.

Domini públic: 3,69%.

Sòl privat: 23,28%.

Densitat: 6 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,1242 m2/m2.

Ordenació: edificació aïllada, en parcel·la de 400 m2.

Aquesta superfície es considera orientativa i serà el Pla parcial qui ho determini.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, educatiu, sanitari i assistencial, oficines i serveis, esportius i restauració.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona verda i d'equipament serà definida en el Pla parcial.

6. Pla de can Mitjans.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 216.189 m2.

Espais lliures: 29,38%.

Vialitat i aparcament: 10%.

Equipament: 9%.

Sòl privat: 50%.

Domini públic: 1,62%.

Edificabilitat bruta: 0,50 m2/m2.

Ordenació: edificació aïllada, en parcel·la de 3.000 m2.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Usos admesos: dominant laboratoris, I + D, alta tecnologia; complementaris educatiu, sanitari, oficines i serveis; compatibles restauració i assistencial.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La franja d'edificació al límit de la carretera es computarà com a sòl privat i tindrà la obligatorietat del manteniment de les zones arbrades.

Les zones verdes s'ubicaran en els llocs d'alt interès paisatgístic i ecològic. Per tal de no afectar les lleres dels torrents, l'assentament industrial haurà de preveure el desguàs de les aigües pluvials amb decantadors apropiats.

L'accés a la zona es realitzarà a través d'un pont sobre la via que a més donarà servei a can Corbera.

Caldrà mantenir a la mesura del possible les condicions hidrològiques i biològiques dels torrents que creuen el sector.

Les zones d'equipament seran fixades pel Pla parcial.

La superfície de parcel·la és orientatiu i ho definirà el Pla parcial.

7. Viladecavalls centre.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 133.500 m².

Espais lliures: 23%.

Vialitat i aparcament: 17%.

Equipament: 10%.

Sòl privat: 50%.

Densitat: 15 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,31 m²/m².

Ordenació: alineació a vial i edificació aïllada en parcel·la de 600 m², amb una proporció del 70% i 30%, respectivament.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, restauració, hotelier, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament serà definida en el Pla parcial.

Els espais lliures seran ubicats on existeixin zones arbrades o d'alt interès medi ambiental i ho definirà el Pla parcial.

El Pla parcial delimitarà les zones òptimes per la ubicació dels habitatges en filera.

S'haurà d'incloure la vorera de connexió entre l'IES Viladecavalls i el nucli antic.

La Font del Capellà, inclosa en la zona verda que ha de limitar amb el nucli vell, s'haurà de mantenir i arranjar dins de l'espai lliure.

El Pla parcial es podrà realitzar per polígons donada la complexitat del mateix.

Correspondrà a aquest Pla parcial la cessió gratuïta dels terrenys afectats per la construcció de la rotonda de connexió al vial Sant Jordi. (Unitat d'actuació VIII sòl urbà).

8. Eixample de ponent.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 25.576 m².

Espais lliures: 21%.

Vialitat i aparcament: 41%.

Equipament: 8%.

Sòl privat: 30%.

Densitat: 37 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,62 m²/m².

Ordenació: alineació a vial i volumetria específica.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar i plurifamiliar; complementaris comerç, restauració, hotelier, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament serà definida en el Pla parcial.

Els espais lliures seran ubicats en el Pla parcial.

El Pla parcial delimitarà les zones òptimes per la ubicació dels habitatges en filera.

9. Ampliació sud la Planassa.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 34.000 m².

Espais lliures: 15%.

Vialitat i aparcament: 12%.

Equipament: 5%.

Sòl privat: 68%.

Densitat: 12 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,35 m²/m².

Ordenació: la parcel·la serà orientativa de 600 m² i ho definirà el Pla parcial del sector.

Tipus d'ordenació: edificació aïllada, però es permetrà l'agrupació d'edificacions amb la finalitat de deslliurar els espais topogràficament més complexos de la pressió edificativa i augmentar la zona verda en aquests espais.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris comerç, cultural, esportiu, educatiu, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis i associatiu.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament i espais lliures serà definida en el Pla parcial.

El traçat definitiu de la vialitat dependrà de la resolució definitiva del cobriment del torrent de Sant Martí.

10. Bosc del Genet.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 22.000 m².

Espais lliures: 22%.

Vialitat i aparcament: 23%.

Equipament: 4%.

Sòl privat: 51%.

Densitat: 10 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,30 m²/m².

Ordenació: alineació a vial.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris educatiu, sanitari i assistencial; compatibles oficines i serveis.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament estarà ubicada a l'era de Cal Devassà.

La zona d'aparcament estarà ubicada a la franja del carrer de les Orenetes.

11. Can Corominas.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 135.500 m².

Espais lliures: 20%.

Vialitat i aparcament: 12%.

Equipament: 3%.

Sòl privat: 65%.

Densitat: 7 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,25 m²/m².

Ordenació: edificació aïllada en parcel·la de 800 m².

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris, educatiu, sanitari i assistencial, cultural; compatibles oficines i serveis i esportiu.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament serà definida en el Pla parcial.

Les zones d'espais lliures seran definides en el Pla parcial.

12. Prolongació Camí dels Ocells.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 31.200 m².

Espais lliures: 10%.

Vialitat i aparcament: 12%.

Equipament: 4%.

Sòl privat: 74%.

Densitat: 12 hab/ha.

Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m².

Ordenació: edificació aïllada en parcel·la de 600 m².

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris, educatiu, sanitari i assistencial, cultural; compatibles oficines i serveis i esportiu.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament serà definida en el Pla parcial.

Les zones verdes seran ubicades pel Pla parcial.

13. Turó de can Mitjans.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 212.000 m².

Espais lliures: 10%.

Vialitat i aparcament: 5%.

Equipament: 4%.

Sòl privat: 69%.

Dotació privada: 12%.

Densitat: -.

Edificabilitat bruta: 0,35 m²/m².

Ordenació: volumetria específica.

Usos admesos: dominant oficines i serveis, hotel, restauració, recreatiu (excepte discoteques i pubs), estació de servei, comercial (excepte alimentació de gran superfície); complementaris educatiu, sanitari i assistencial; compatibles, esportiu, associatiu i cultural.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat.

La zona d'equipament és grafiada en el plànol normatiu.

Les zones verdes seran ubicades pel Pla parcial.

Les zones d'aparcament seran ubicades a l'interior de les activitats.

Es podrà realitzar per polígons independents.

14. Ampliació de can Mir.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 138.000 m².

Espais lliures: 10%.

Vialitat i aparcament: 15%.

Equipament: 4%.

Sòl privat: 71%.

Densitat: —.

Edificabilitat bruta: 0,50 m²/m².

Ordenació: alineació a vial.

Usos admesos: dominant industrial, oficines i serveis, magatzem; complementaris educatiu, sanitari i assistencial, esportiu i associatiu, lligats tots ells a indústria o activitat; compatibles restauració.

Les posicions dels carrers són a títol indicatiu. El Pla parcial definirà exactament el traçat. La zona d'equipament i els espais lliures seran definits en el Pla parcial.

Caldrà realitzar un estudi dels accessos de la B-12 al sector, que en cap cas podran ser directes. Es podrà preveure una via en paral·lel que derivi el trànsit intern de les indústries.

El seu perímetre est es redefinirà un cop el IV cinturó hagi estat finalment construït.

15. Carrer Llobregat.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 72.800 m².

Espais lliures: 38%.

Vialitat i aparcament: 9,20%.

Equipament: 2,10%.

Sòl privat: 50,70%.

Densitat: 10 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,202 m²/m².

Ordenació: edificació aïllada.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar; complementaris, comerç, oficines i serveis, educatiu, sanitari i assistencial.

La vialitat és a títol orientatiu. El Pla parcial acabarà de definir els paràmetres d'edificabilitat.

16. El Molinot.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Planejament: atenent la classificació de sòl no urbanitzable, no es desenvoluparà mitjançant un Pla parcial, sinó que es redactarà un Pla especial mancomunat entre els municipis afectats, essent el sistema d'actuació de cooperació.

Superfícies:

Superfície total: 43.100 m².

Ordenació: regulació de preexistències. El pla especial, a realitzar entre els tres municipis afectats, en determinarà el sostre màxim i l'ordenació de l'edificació, així com la dotació del sector.

Usos admesos: dominant habitatge unifamiliar.

Mentre no s'aprovi el Pla especial només es permetran obres de consolidació, conservació i higienització de les edificacions existents per aconseguir els mínims requisits d'habitabilitat objectiva. Restaran prohibides les obres de nova planta i ampliació. El Pla especial definirà els criteris d'edificabilitat i ampliació de les edificacions existents.

La finalitat principal serà dotar la zona de serveis, dotar-la de protecció contra incendis i determinar una sortida alternativa.

17. Vial Sant Jordi-B-120.

Planejament: Pla parcial, actuació compensació.

Superfícies:

Superfície total: 4.620 m².

Espais lliures: 10%.

Vialitat i aparcament: 5%.

Equipament: 4%.

Sòl privat: 81%.

Densitat: 50 hab/ha.

Edificabilitat bruta: 0,55 m²/m².

Ordenació: volumetria específica.

Usos admesos: dominant habitatge plurifamiliar; complementaris oficines i serveis, hoteler i restauració; compatibles educatiu, sanitari i assistencial.

La vialitat serà definida pel Pla parcial. Els espais lliures i equipament seran definits igualment pel Pla parcial.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol cinquè

Qualificació del sòl no urbanitzable

Capítol primer

Disposicions generals

Article 185

Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys els quals llurs característiques físiques, biològiques, topogràfiques, hidrològiques i geològiques el fan susceptible de preservació, manteniment i potenciació de llurs condicions naturals o llur caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no són permesos els processos d'urbanització, ni els usos contradictoris amb l'aprofitament agrícola, forestal o de reserva medi ambiental del territori.

Article 186

Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla en aquesta classe de sòl poden ésser desenvolupades mitjançant Pla especial. Aquests plans especials podran contemplar els objectius següents :

- a) La protecció de conreus i espais forestals.
- b) La millora del medi rural.
- c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- d) La protecció i millora del viari rural.

2. Com a norma general, els plans especials que desenvolupin el Pla en sòl no urbanitzable no podran alterar les condicions d'edificació i d'ús o modificar les superfícies mínimes de les finques, podent només en aquesta matèria introduir regulacions més restrictives.

Article 187

Finques mínimes

1. El sòl no urbanitzable no podrà en cap cas ésser objecte de parcel·lacions urbanístiques. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades en l'article 41 del RPU.

2. És prohibit d'efectuar divisions o segregacions de finques en les condicions següents:

- a) Quan originen finques de superfícies inferiors a les previstes en aquest Pla general i en els documents urbanístics que el desenvolupen.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una edificació o instal·lació i es consideri indivisible per l'aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny en relació amb les construccions fixades per a cada zona en aquest Pla.
 - c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies rurals que permetin el pas de vehicles, d'acord amb la Normativa sectorial vigent.
 - d) Quan suposin més d'un fraccionament encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al doble de les dimensions mínimes establertes.
3. Als efectes d'aplicació d'allò que disposa el paràgraf anterior, s'estableix el següent:

a) Es tindran en compte les determinacions sobre vialitats reflectides als plànols.

b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

Article 188

Camins rurals

1. S'haurà de conservar íntegrament l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol tipus de vialitat que no estigui prevista en el Pla, o en els instruments de planejament especial o parcial que el desenvolupin.
3. No podrà modificar-se el perfil longitudinal o transversal dels camins ni llur traçat sense la llicència municipal corresponent. Aquestes modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i particularment l'estructura dels marges que caracteritzen el teixit agrícola.
4. L'Ajuntament en el termini més breu possible redactarà un Pla especial que recollirà el catàleg de tots els camins rurals, rurals, vells, etc.

Article 189

Tanques rurals

Les tanques que delimiten les finques o els espais agrícoles no podran tenir cap mena d'impacte visual ni resultar agressives amb el seu entorn natural.

Article 190

Regulació d'usos

1. S'estableixen les categories següents:

- a) Agrícola.
- b) Agropecuari.
- c) Habitatge familiar, associat a explotació agrària i/o forestal.
- d) Hoteler, destinat a les activitats de turisme rural, amb la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic.
- e) Forestal.
- f) Indústria, només la transformadora de la fusta.
- g) Cementiri.
- h) Viari.

Article 191

Construccions d'utilitat pública i interès social

1. L'admissió d'altres usos, tret dels expressament previstos per a cada zona, és condicionada a la seva consideració d'utilitat pública o interès social i a la necessitat d'emplaçar-los en el medi rural, seguint el procediment establert per l'article 44 del RGU.
2. Als efectes d'allò que estableix el paràgraf anterior, la consideració d'utilitat pública o d'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb allò que preveuen els articles 127 i 128 de la LUR i 44 del RGU.
3. Les construccions d'utilitat pública o d'interès social que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

4. Per a les edificacions o construccions que, en aplicació d'allò que estableix l'article 128 de la LUR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli, entre d'altres determinacions:

- L'impacte paisatgístic i tècniques de la nova edificació.
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 192

Instal·lacions d'obres públiques

1. En el sòl no urbanitzable poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables (article 127 LUR).

2. L'autorització d'aquestes instal·lacions i construccions s'ajustarà a les següents determinacions, que no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada a circumdant:

- L'autorització provisional haurà de ser renovada cada dos anys, justificant la continuïtat de les obres relacionades amb la construcció o la instal·lació. No podran ésser concedides més de tres renovacions.
- A l'expedient d'autorització cal fer expressa menció de les raons que assegurin la no pertorbació dels valors naturals abans esmentats.

Article 193

Habitatges

Els habitatges que s'edifiquin en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 44 de RGU.
- Modalitat familiar.
- S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació previstes per al sòl no urbanitzable.
- Hauran de ser vinculats a una explotació agrícola, agropecuària i/o forestal.

Article 194

Condicions generals de les construccions

1. Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i al paisatge, els materials acabats, cobertes, tipus de xemeneies, volades, i altres elements de les edificacions, hauran de respectar les característiques de la zona, i ajustar-se en tot cas al que es disposa en aquestes Normes urbanístiques.

2. Les tanques a vies de circulació podran tenir una alçada màxima de 1,80 m, essent massisses fins una alçada de 1,40 m. Les tanques en altres límits de finca, hauran de ser calades a tota alçada. L'alçada d'aquestes darreres no ultrapassarà els 1,80 m.

3. A la zona on existeix arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible d'aquest, per la qual cosa, en els plànols i

memòria del Projecte, s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció. En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

4. La instal·lació de tancs o dipòsits no podrà ser visible des de cap punt exterior a la finca en qüestió.

Article 195

Condicions de procediment

1. En el procediment d'atorgament de llicències per a usos diferents del d'habitatge familiar, i sobre tot en activitats amb incidència ambiental, es donarà audiència als propietaris adjacents. Amb aquesta finalitat, els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.

2. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte a la qual se sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és el cas, de la finca matriu.

3. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditada al compliment de les Normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües i tècnico-constructives, dictades per les diverses administracions competents. A aquest efecte, juntament amb la documentació del Projecte tècnic, exigida amb caràcter general per a realitzar l'edificació, caldrà aportar:

- Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l'edifici projectat.
- Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per a assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà, a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva totalitat.

c) Especificació del sistema triat per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines i filtrants, o anàlegs, així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran plànol i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.

d) En el cas concret de vaquerries, granges porcines i avícoles així com de les activitats de cunicultura, es tramitaran d'acord amb el que es disposa a la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental.

S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades i, en especial, la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de la llicència.

Article 196

Itineraris i llocs d'interès natural, paisatgístic o medi ambiental

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

1. La revisió de Pla general d'ordenació n'ha catalogat diversos llocs i rutes d'interès natural, paisatgístic o medi ambiental del municipi. En aquests indrets no és permès modificar les seves característiques, ni les de llur entorn immediat.
2. L'Ajuntament podrà redactar i executar plans especials de millora d'aquests indrets, o bé que detallin les condicions de protecció que requereixin.

Capítol segon **Sòl agro-forestal (clau 7)**

Article 197 **Definició**

1. Aquesta zona comprèn el sòl no urbanitzable que pel seu destí agrícola, agropecuari i/o forestal, o per la seva situació, cal preservar-lo del procés d'incorporació a les àrees urbanes.
2. Es determinen dos subzones, en funció de la vegetació existent en l'actualitat.
 - a) 7a. Agrícola.
 - b) 7b. Forestal.

Article 198 **Usos admesos**

1. S'admeten els usos següents, en totes dues subzones:
 - a) Agrícola.
 - b) Agropecuari.
 - c) Habitatge familiar, associat a explotació agrària i/o forestal.
 - d) Hotel·ler (en medi natural, que inclou, hotels, restauració, cases de colònies, de natura), amb la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic.
 - e) Educatiu i d'esbarjo controlat.
 - f) Forestal.
 - g) Indústria, només la transformadora de la fusta.
 - h) Cementiri.
 - i) Viari.
2. La finca mínima es determina de la manera següent:
 - a) 7a. Agrícola: es determina una superfície mínima de 2 ha.
 - b) 7b. Forestal: es determina una superfície mínima de 5 ha.

Article 199 **Nucli de població**

S'entén com a nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins el municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Article 200 **Condicions de les edificacions**

Les condicions d'edificació són les següents :

- a) Habitatge: el sostre màxim serà de 300 m².
- b) El sostre màxim per a altres usos auxiliars (magatzems d'eines, màquines, productes agrícoles), en funció del caràcter de la finca, serà de:

250 m² per ha agrícola.

50 m² per ha forestal.

En qualsevol cas, no es podrà superar un màxim de 1.500 m² de sostre total.

c) L'alçada reguladora màxima és de 10,60 m, essent l'arrencada de la coberta a 7,00 m respecte el nivell definitiu del terreny, i a 40 cm respecte la cara superior de l'últim forjat.

d) La separació mínima respecte a tots els límits de la finca serà de 15,00 m.

e) S'hauran de complir les determinacions següents:

Depuració d'aigües residuals.

Reutilització d'aigües pluvials (cisterna).

Els camins rurals s'acabaran amb base granular o terreny natural compactat.

Demarcació dels límits de finca amb materials adequats (tanques de fusta, marges de pedra,...).

Tipologia de l'edificació d'acord a la construcció tradicional de la zona i l'ús de l'edificació sense caure en mimetismes immediats.

Article 201 **Rompudes forestals**

1. Només es permeten les rompudes forestals a les franges de 25,00 m al voltant de les subzones 7a, en les quals, mitjançant el procediment de sol·licitud d'autorització de rompuda forestal a l'Administració competent, es podrà talar el bosc circumdant a fi i efecte d'ampliar el sector i l'aprofitament dels camps de conreu.

2. Aquestes rompudes forestals, restaran subjectes a la petició de la llicència municipal d'obres corresponent.

3. En cas de necessitat d'anivellament del terreny agrícola resultant, caldrà entre altres condicionants:

a) Aportar Projecte tècnic visat per professional competent.

b) Disposar d'una capa vegetal superficial suficient que garanteixi el seu ús posterior.

c) Procedir a l'explotació dels camps resultants durant un termini no inferior als 5 anys.

d) Dipositar un aval que en garanteixi l'explotació durant aquest termini, que en tot cas serà retornat al cap de cinc anys d'haver procedit a l'anivellament.

4. A les subzones 7b, només s'autoritzaran les rompudes forestals necessàries per a la implantació de les activitats admeses, descrites a l'article 201 d'aquestes Normes urbanístiques.

Capítol tercer **Zona de protecció de barrancs (clau 8)**

Article 202 **Definició**

Comprèn els terrenys que reuneixen una d'aquestes dues característiques que configuren respectivament dues subzones:

a) Son zones inundables en cas de pluges fortes i riudes, de conformitat amb la Normativa vigent, o la que en el seu

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

cas la vingui a substituir, en matèria d'aigües i inundabilitat.

b) Són zones, normalment barrancs i talussos, que s'han configurat degut a l'erosió continuada de les aigües, produint barrancades d'indubtable valor paisatgístic, que donen una característica pròpia a tota la zona.

Article 203

Usos

1. Es detallen els usos següents.

Zona 8a: es permet l'ús agrícola.

Zona 8b: es permet únicament l'ús forestal.

2. Es prohibeix tot tipus d'edificació, a excepció de les vinculades a les explotacions agrícoles dels horts, com per exemple, cambres d'eines, petits magatzems, cambres de bombeig, etc. amb una superfície màxima de 6,00 m².

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Títol sisè **Regulació dels sistemes**

Capítol primer **Disposicions generals**

Article 204

Contingut d'aquest capítol

1. Els sistemes generals regulats en aquest títol són el conjunt d'elements, d'àmbit urbà, que ordenadament interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris a nivell d'ordenació territorial.

2. Són denominats sistemes locals o complementaris (vials, aparcaments, dotacions), aquells que complementen, a nivell sectorial o d'àmbit d'actuació, l'estructura integrada pels sistemes generals.

Article 205

Règim d'obtenció dels sistemes de titularitat pública. Inclusió en sectors de planejament

1. En el sòl urbà, les reserves de sòl per a sistemes, sigui per al servei general de tota la població sigui per al servei del districte, del polígon o de la Unitat d'actuació on se situïn, se'ls ha d'aplicar el règim de cessions següents:

a) La cessió per a jardins, places i centres docents i assistencials serà gratuïta quan els sòls siguin reservats pels plans en el marc d'un polígon o d'una Unitat d'actuació, delimitada expressament en el planejament, on els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució de beneficis i càrregues urbanístiques.

b) La cessió de sòl per a carrers i vies s'assoleix de manera gratuïta i obligatòria, i ha d'ésser executada prèviament a l'edificació, quan vingui compensada per les condicions d'edificació diferencials previstes pels plans. La distribució equitativa d'aquestes càrregues, quan les diferències d'aprofitament urbanístic entre finques ultrapassin el 15% de l'aprofitament mitjà de la Unitat d'actuació i es faci declaració d'aquesta cessió, s'efectuarà mitjançant reparcel·lació. En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres finalitats, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.

2. En el sòl urbanitzable, els sistemes generals i locals s'obtindran d'acord amb els instruments fixats en el capítol tercer del títol primer d'aquestes Normes i d'acord a la legislació urbanística vigent. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent (articles 155 LUR i concordants). El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial, serà el que correspongui en funció del aprofitament mitjà del sector i de la superfície ocupada per dit sistema general.

3. L'obtenció de sòl destinat a sistemes, mitjançant actuacions aïllades es farà per expropiació forçosa, sigui quina sigui la seva classificació urbanística, llevat que es

tracti de terrenys destinats a carrers i vies en sòl urbà, cas en el qual procedirà la seva cessió gratuïta quan aquesta vingui compensada per les condicions diferencials d'edificació previstes pels plans, en el supòsit i amb els requisits en què la Normativa vigent ho permeti. Quan els sòls destinats a sistemes obtinguts per expropiació hagin estat inclosos pel planejament general en sectors de planejament parcial, no es podran sumar al sòl d'aquest sector a l'efecte d'incrementar les reserves mínimes per a dotacions legalment exigibles.

4. L'Ajuntament o l'Administració actuant, un cop hagi estat aprovat el Pla especial d'assignació d'usos, podrà ocupar els terrenys destinats a sistemes pel Planejament sense haver d'iniciar l'expropiació forçosa, quan s'hagi iniciat la tramitació del Projecte de reparcel·lació o de compensació, garantint el valor de l'aprofitament que li correspongués al sector, sens perjudici de la possible procedència de percepció de l'interès anual d'acord en la legislació urbanística vigent.

Article 206

Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta finalitat. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic quan procedeixi, només són operatius després de que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat a la finalitat assenyalada.

2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla, d'acord amb el procediment establert en el Reglament de patrimoni dels ens locals i en el Reglament d'obres, activitats i serveis de les corporacions locals.

Article 207

Claus d'identificació

V. Sistema viari.

VP. Protecció viària.

P. Sistema d'espais lliures.

E. Sistema d'equipaments.

T. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics.

H. Sistema hidrològic.

F. Sistema ferroviari.

Capítol segon

Sistema viari (v)

Article 208

Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per el traçat de la xarxa viària i les seves instal·lacions

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Vildecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

complementàries, dedicats exclusivament a l'ús de vialitat, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Article 209

Tipus de vies

1. Formen part del sistema general viari:

a) La xarxa bàsica territorial, formada per les vies de connexió intermunicipals que té la missió d'interconnexió entre els nuclis urbans dels termes municipals veïns. La conformen el conjunt d'autopistes i vies segregades que creuen el terme municipal i les carreteres, fora del sòl urbà i urbanitzable.

b) La xarxa bàsica urbana, formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Són les carreteres que transcorren per dins el sòl urbà i urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.

c) La xarxa viària local té la missió de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses en les xarxes bàsica i sectorial, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en aquest Pla general o, com a desenvolupament d'aquest en plans parcials, especials o en estudis de detall que en endavant siguin aprovats.

d) La xarxa viària agrícola és constituïda pels camins d'accés a les explotacions agràries i pels camins interiors.

e) La xarxa viària de vianants que la conformen els itineraris que s'estableixen com a llocs d'interès natural, paisatgístic i medi ambiental.

2. Aquest Pla general reflecteix el traçat de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa viària sectorial en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. Cal precisar que la traça corresponent al futur quart cinturó i la seva interconnexió amb l'autopista C-16 és indicativa, sense caràcter normatiu i serà definida concretament pel Projecte executiu del quart cinturó.

3. En sòl urbanitzable, l'estabilitat de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla general a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector.

4. Els plans parcials de reforma interior podran alterar les previsions i establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària i d'accés en sòl urbà. La xarxa viària agrícola podrà ésser precisada pel planejament especial, si bé els camins interiors només es reflecteixen a la base cartogràfica.

Article 210

Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari tant general com local serà de titularitat pública.

Article 211

Règim general

1) En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tractin de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2) Les condicions que regulen l'entorn de les vies, es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, sobre la limitació de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les disposicions urbanístiques o especials corresponents.

Article 212

Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica, la xarxa sectorial i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions, els plans especials o parcials i si és el cas els estudis de detall, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en allò que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voravies i passos de vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental que figuren als plànols d'ordenació.

2. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

3. Els plans parcials o especials o els estudis de detall no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local principal establertes per aquest Pla general. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local principal.

4. Les modificacions de la xarxa viària local que no compleixen les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla general.

5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals, es fixaran en els plans especials o estudis de detall, o mancants d'aquests, en els projectes de construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves del sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei.

6. En el supòsit en què els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació con a reserva per a futures ampliacions.

Article 213

Necessitat de llicència

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que forma part el

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

sistema viari estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

Article 214

Protecció del sistema viari

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació i la zona d'afecció de les carreteres, es regularan per allò establert en els articles 23 i 25 de la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres, quan es tracti de carreteres estatals i per l'article 3 de la Llei 16/1985, d'11 de juliol, d'ordenació de les carreteres de Catalunya, quan es tracti de carreteres el qual itinerari passi íntegrament per territori de Catalunya i no siguin reservades a la titularitat de l'Estat.

2. En funció de les necessitats urbanístiques, els plans parcials podran situar les línies d'edificació a una distància diferent a la prevista en aquest Pla general i en la legislació de carreteres.

Article 215

Ordenació de cruïlles

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.

2. D'altra banda, les cruïlles entre vies de la xarxa de carreteres i la principal, s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles, definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies o els límits de les zones de protecció i servitud i pel xamfrà que es grafia en els plànols d'ordenació.

Article 216

Publicitat

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a prèvia llicència municipal d'atorgament d'ús urbanístic provisional (article 58.2 de la Llei del sòl). Queda totalment prohibit, que fora dels trams urbans de les carreteres estatals es realitzi publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic de la carretera, tal com estableix l'article 24.1 de la Llei de carreteres, de 29 de juliol de 1988.

Capítol tercer

Espais lliures (p)

Article 217

Definició

1. El sistema d'espais lliures comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.

2. Se'n distingeixen dues classes:

- a) Parcs de sistemes generals.
- b) Parcs de sistemes locals.

3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 12.1 b), de la Llei del sòl i l'article 25.1 c) primer paràgraf del Reglament.

Article 218

Usos

1. En els parcs públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

2. Les edificacions al servei dels parcs públics i dels usos admesos, hauran d'observar les condicions següents:

Alçada màxima: 7,50 metres. (PB+1PP+altell).

Ocupació màxima: 5%.

3. Usos admesos amb caràcter complementari a l'ús principal:

Sanitari - assistencial.

Socio - cultural.

Esportiu.

Educatiu.

Aparcament públic, en plantes soterrades, sempre i quan la coberta disposi de condicions mecàniques suficients per a ser enjardinada.

4. Es permetran també usos que puguin ser assimilats a una activitat de lleure, a excepció de recreatius com per exemple discoteques i similars, els quals restaran exclosos de les condicions d'edificació anteriorment referides.

Capítol quart

Sistema equipaments comunitaris (e)

Article 219

Definició i règim

1. Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei dels veïns.

2. Els equipaments existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla general revisat quedaran afectats al tipus d'equipament existent i podran conservar la titularitat que tinguin actualment. Quan hom pretengui canviar l'ús d'equipament actualment existent per un altre, ho haurà d'efectuar mitjançant un Pla especial, en el qual, a banda de concretar el nou tipus o ús d'equipament, s'haurà de determinar la seva titularitat pública o privada i les específiques condicions d'edificació de l'equipament en qüestió.

3. L'Ajuntament tramitarà, dins l'àmbit de les seves competències, l'esmentat Pla especial i, cas de resultar justificat per les necessitats del municipi, podrà canviar l'ús d'equipament proposat pel promotor i àdhuc establir la seva titularitat pública quan la privada resulti incompatible amb aquell ús.

4. Els sòls destinats a sistema d'equipament, de nova creació respecte dels quals aquest Pla general revisat en concreti l'ús específic, seran de titularitat pública i adscrits al règim jurídic dels béns de domini públic. Aquests sòls seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat. El canvi d'ús específic d'aquests sòls per un altre ús d'equipament, només podrà fer-se mitjançant Pla especial. La titularitat i afectació pública d'aquests sòls no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

5. Els sòls destinats a sistema d'equipaments de nova creació, respecte dels quals aquest Pla general revisat no en concretí l'ús específic, s'hauran de desenvolupar mitjançant un Pla especial en el si d'un Pla parcial, segons sigui el cas, que en concretin l'ús, titularitat i condicions d'edificació, com a mínim. Aquest planejament derivat podrà ser d'iniciativa pública o d'iniciativa privada i podrà admetre la titularitat privada de l'equipament quan sigui compatible amb l'ús previst, llevat que es tracti de sòl de cessió obligatòria i gratuïta segons planejament, en aquest cas només podrà ésser de titularitat pública.

6. La iniciativa privada no exclou la possibilitat que l'Ajuntament, dins l'àmbit de les seves competències, i en cas de resultar justificat per les necessitats del municipi, canviï l'ús d'equipament proposat pel promotor privat i estableixi la seva titularitat pública.

7. Cas de resultar un equipament de titularitat pública, els terrenys corresponents seran adquirits per l'Administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta i mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, els sòls continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat. També en aquest cas, la titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. Igualment el canvi d'ús específic d'aquests equipaments per un altre ús d'equipament, s'haurà de fer mitjançant la redacció i tramitació del planejament derivat corresponent.

8. Es mantindrà la titularitat privada del sòl qualificat d'equipament públic, és a dir, no en serà exigible l'expropiació, si es manté l'ús no lucratiu del mateix.

Article 220

Usos

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents :

- a) Administratiu.
- b) Educatiu.
- c) Sanitari i assistencial.
- d) Esportiu.
- e) Cultural.
- f) Recreatiu.
- g) Religios.
- h) Cementiri.
- i) Abastament, sempre de titularitat pública. Els altres usos d'abastament de titularitat privada, són regulats per aquest Pla general per a usos comercials.

Article 221

Determinacions en sòl urbà

En el sòl urbà, el Pla general indica la forma detallada de la localització de cada equipament. Llevat de les àrees en les quals es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials.

Article 222

Altres determinacions

En el sòl urbanitzable, el Pla general estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt, respecte dels equipaments que es concreten els estàndards mitjançant el planejament parcial, el Pla general només fa indicacions de localització preferent en els casos necessaris.

Article 223

Assignació d'usos

1. Aquest Pla general concreta l'ús específic al qual es destinaran alguns dels terrenys qualificats, pel mateix instrument de planejament general, de sistema d'equipaments en sòl urbà. La concreció de l'ús específic al qual es destinaran els restants terrenys del sistema d'equipament en sòl urbà, s'efectuarà mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla especial.

2. En sòl urbanitzable la concreció de l'ús específic dels terrenys reservats a sistema d'equipament, s'haurà de fer mitjançant el corresponent Pla parcial o, quan calgui, mitjançant Pla especial.

3. Procedirà el Pla especial quan es justifiqui la necessitat d'executar l'equipament abans del Pla parcial corresponent. L'aprovació del Pla especial legitimarà l'expropiació dels terrenys, d'acord amb el que preveu l'article 65.3 de la Llei del sòl.

4. L'ús d'equipament existent podrà variar-se mitjançant un Pla especial, sempre que no es disminueixi la superfície global dels terrenys qualificats d'equipaments i es mantingui la seva adscripció al sistema d'equipaments. L'Ajuntament podrà denegar l'aprovació d'aquest Pla especial quan el manteniment de l'ús existent resulti necessari per raó dels déficits urbanístics.

5. Altres alteracions del sistema d'equipaments comportaran la modificació o revisió del Pla general.

Article 224

Condicions d'equipament

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit en què se situen.

2. Les edificacions s'integraran a les àrees edificades del seu entorn immediat, i s'adaptaran al tipus d'ordenació de la zona on s'implantint.

3. El sòl urbà i per a tots els diferents usos d'equipaments, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implantarà l'equipament, al de la seva contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la zona. Els canvis en què les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla especial.

4. A més s'estableixen les condicions particulars següents:

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

- a) Educatiu. Les edificacions se subjectaran al que s'assenyala a la Normativa sectorial vigent específica: les escoles bressol es dimensionaran per a 90 nens; els centres d'ensenyament pre-escolar per a 6 unitats i 180 alumnes; els centres d'ESO per a 16 unitats i 480 alumnes. En els equipaments existents, de gestió pública o privada, malgrat que no s'acompleixen les condicions anteriors, sempre serà possible incrementar la superfície construïda en un 5% quan aquest increment no suposi augment de l'ocupació o la superació de la intensitat d'edificació mitjana de l'àrea o el sector.
- b) Sanitari i assistencial. La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a l'equipament sanitari mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea o sector. L'alçada d'edificació màxima serà la major que es permet a l'àrea o sector i l'ocupació màxima serà d'un 30% o la mitjana del sector o àrea d'actuació si aquesta és menor. Es subjectaran a la legislació sectorial vigent en el moment del seu desenvolupament.
- c) Cultural o religiós. Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions d'edificació del sector o àrea on s'assentint. La intensitat d'edificació màxima mesurada sobre el terreny dedicat a equipament cultural i religiós mai no superarà la intensitat mitjana de l'àrea on se situïn.
- d) Cementiri. Mitjançant un Pla especial funerari que fixarà les condicions concretes d'edificació i ús d'acord amb la legislació vigent en matèria de cementiris, podrà establir-se un nou cementiri en qualsevol tipus de règim del sòl.

Capítol cinquè

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (t)

Article 225

Definició i contingut

- Aquest Pla general conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
- El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn:
 - Sistema d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - Sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
 - Sistema de tractament i eliminació de residus. Comprèn les deixalleries, plantes de transferència i estacions de tractament i eliminació.
 - Sistemes de conducció i regulació d'energia.
 - Elements i xarxes d'emissió, recepció i conducció de sistemes d'informació i comunicació.
- Es redactarà un Pla especial complementari. Es tramitarà un Pla especial que haurà de concretar i establir els diferents nivells de protecció i les zones de referència.

- En tot allò que afecti als sistemes de telecomunicacions es deurà complir la Llei 11/1998, de 24 d'abril, general de telecomunicacions o d'aquelles que la modifiquin.

Article 226

Condicions d'ús i funcionals

- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació sectorial vigent.
- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament de jardí privat.
- S'admetrà excepcionalment l'ús d'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.

Article 227

Mesures particulars de protecció

- L'espai de protecció de línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades es regularà d'acord a la Normativa sectorial vigent en cada cas.
- Les condicions telefòniques en sòl urbà i urbanitzable, seran soterrades.

Capítol sisè

Sistema hidrològic (h)

Article 228

Definició i condicions d'ús

- Comprèn les rieres i els torrents de corrents d'aigües naturals, bé siguin contínues o discontinües, i els escolliments ocasionals d'aigües fluvials.
- En aquests àmbits no es podrà cultivar el sòl ni construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers, o que puguin ésser destruïdes per la força de les aigües en moments de màxima crescuda ocasionant danys a persones o coses. Només s'hi podrà admetre l'ús de reg, o altre ús similar d'aprofitament privat de les aigües, amb subjecció a la legislació sectorial d'aigües i a prèvia llicència municipal d'ús provisional.

Article 229

Mesures particulars de protecció

- S'estableix una servitud de 6 m d'amplada, al llarg d'ambdós costats de les rieres i torrents, amb les mateixes limitacions d'ús establertes en el paràgraf 2 de l'article precedent.
- Aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic o que puguin suposar riscos per al medi ambient, hauran de presentar una anàlisi de llurs efectes ambientals, de conformitat amb la legislació sectorial vigent.

Capítol setè

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Sistema ferroviari (f)

Article 230

Objecte

1. Sens perjudici d'altres competències en matèria de ferrocarrils, aquest Pla general conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, han d'establir-se respecte al sòl afecte a aquest sistema i de l'entorn sotmès a limitació per raó del mateix sistema.

2. Les edificacions, les instal·lacions i, si s'escau, els usos en el sòl immediat a les vies restaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies s'estableixen en la legislació de policia de ferrocarrils.

Article 231

Condicions d'edificació

1. Es prohibeix tota classe d'edificació o instal·lació o usos situats a una distància inferior a 20 m, amidats des del marge inferior dels talussos en els terraplens, des del marge superior dels talussos en els desmuntatges, des del marge de les cunetes, des del mur de tanca de les estacions, o bé, quan manqui alguna d'aquestes referències, a 20 m des de la línia paral·lela a 1,5 m del carril exterior, llevat que siguin edificacions, instal·lacions o usos directament afectats.

2. En tot cas la tramitació de les llicències municipals en la zona de protecció de referència, exigirà sempre aportar la justificació de l'autorització de l'Administració amb competències específiques al respecte, i els projectes s'hauran d'ajustar a la legislació sectorial vigent.

Article 232

Despeses d'urbanització

1. Les actuacions urbanístiques en qualsevol tipus de sòl requeriran el tancament de les línies i l'establiment de mecanismes de seguretat adequats. El cost del tancat o dels mecanismes de seguretat es considerarà com a despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir la de les obres a realitzar.

2. La supressió dels passos a nivell i substitució per d'altres a nivell diferent es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan sigui procedent suprimir-los o substituir-los, en raó d'una major intensitat de circulació provocada per la urbanització del sector immediat a la via, el cost de la supressió o substitució es repercutirà, totalment o parcial, com a despesa d'urbanització al subjecte que hagi d'assumir el de les obres d'urbanització.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ÀREA TÈCNICA D'URBANISME

Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls

Incorpora les modificacions introduïdes per la MP núm. 1, de les NNUU de la Revisió de Pla General d'Ordenació

Disposicions transitòries

Primera.

1. Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions segons aquestes normes, no resulten fora d'ordenació.

2. En aquestes edificacions es permeten les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús als admesos per a la zona d'aplicació.

3. Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, espais lliures, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incurses en les condicions de fora d'ordenació establertes en la Llei, per quan dificulten l'execució dels objectius del planejament.

4. Les indústries que quedin afectades per les previsions de vialitat, espais lliures, dotacions i equipaments, queden fora d'ordenació als efectes previstos a la vigent Llei. Es toleraran els usos industrials si s'adapten a les previsions generals d'aquest ús, previstes en aquestes Normes urbanístiques. Amb aquesta finalitat, i en el termini d'un any, les indústries incloses en aquest supòsit, realitzaran les accions administratives necessàries per fer efectiva l'esmentada tolerància.

Segona.

1. Les edificacions en zones de tipus d'ordenació segons alineació a vial, el volum de les quals resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquestes normes, podran sol·licitar, per a usos admesos per les mateixes, ampliacions fins a un pis, sempre que:

Aquest es permeti d'acord amb les condicions d'edificació de les Normes.

El sostre total edificat sobre el solar sigui menor o igual al que resulta de les normes.

2. Les edificacions en zones del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, el volum de les quals resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquestes Normes, podran sol·licitar ampliació sempre que l'edificació global no ultrapassi el sostre que li correspon per la intensitat neta d'edificació sobre parcel·la, i sempre que es compleixin les condicions d'edificació d'aquestes normes, que les edificacions no ultrapassin l'alçada màxima, que els usos de l'edificació que s'amplia respectin les condicions d'ús d'aquestes normes, i que la parcel·la no es trobi incursa en reduccions per raó de parcel·la inferior a la mínima o pendent superior a la fixada.

Tercera.

1. Tots els permisos d'obra major i menor, basats en una llicència concedida abans de l'aprovació inicial d'aquest document i que hagin sol·licitat pròrroga abans de l'aprovació definitiva del mateix, s'els donarà una pròrroga excepcional i única d'un any en el cas d'obra major i de mig en el cas d'obra menor.

Quarta.

En sòl no urbanitzable no s'admeten nous usos industrials. Només s'admet el manteniment i l'ús dels existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla general.

Cinquena.

Els terrenys que paguin contribució urbana com unitat cadastral abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla general i que quedin qualificats de sòl urbà, en cas de no complir la parcel·la mínima o façana mínima seran edificable sota les condicions següents:

En cas de ciutat jardí, amb la normativa immediatament menys restringida. En el cas extrem que no es pugui aplicar ni la Normativa de la subzona 3a, es podrà reduir la separació als veïns sempre que es mantingui el cos edificat dins el pla desenvolupat que defineix l'alçada màxima i la separació mínima als veïns de la zona.

En el nucli antic serà edificable en tots els casos, sempre que sigui impossible d'ampliar o esmenar els paràmetres físics de la parcel·la.

Sisena.

S'admet el manteniment i conservació dels usos legalment emplaçats abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla general. A les instal·lacions que desenvolupin aquests usos es podran realitzar obres destinades al seu manteniment i també les d'estabilitat, higiene i transformació, però en cap cas s'admeten obres de nova planta o ampliació.

Setena.

Els edificis industrials existents al moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla general revisat, el volum dels quals sigui disconforme pel fet d'haver-se modificat les condicions d'edificació per les quals es va autoritzar la seva construcció, s'admetrà la instal·lació de noves indústries amb les limitacions:

La indústria o l'activitat s'admetrà sobre l'edifici i parcel·la existent quan no comporti augment de superfície o volum construït.

La categoria de la indústria es mantindrà dins dels límits admesos per a la zona del seu emplaçament.

Serà necessària la justificació prèvia de que l'edifici existia, amb autorització, en aprovar-se el aquest Pla general revisat, i que s'hi desenvolupava activitat industrial següent.

Disposició addicional.

Per adaptar a les previsions d'aquest Pla general les alineacions exteriors o de vial, les alineacions interiors o d'illa i les que defineixen la línia d'edificació i l'espai lliure d'illa actual, i en general, per resoldre els problemes d'alineacions i rasants originats per les modificacions introduïdes per aquest Pla general, s'elaboraran, si fos necessari, estudis de detall, amb les determinacions contingudes i amb les limitacions establertes per la Normativa vigent.

Els articles que figuren en cursiva es corresponen als articles modificats, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 de les Normes Urbanístiques de la Revisió de Pla General d'Ordenació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 3 de juliol de 2008.

El text en cursiva subratllada es correspon amb la fitxa del sector del PLA PARCIAL CAN PEPET, d'acord amb la Modificació Puntual núm. 2 de la Revisió de Pla General d'Ordenació, al sector del Pla Parcial Can Pepet., aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de 29 de maig de 2008.

ANNEXES GRÀFICS

INDEX

Ocupació edificació auxiliar	2
Determinació Alçada reguladora màxim	3
Cos sortint	4
Pla límit lateral de vol	5
Vol cos sortint	6
Definició arrencada coberta	7
Determinació Planta Baixa	8
Construccions auxiliars	9

OCUPACIO EDIFICACIO AUXILIAR

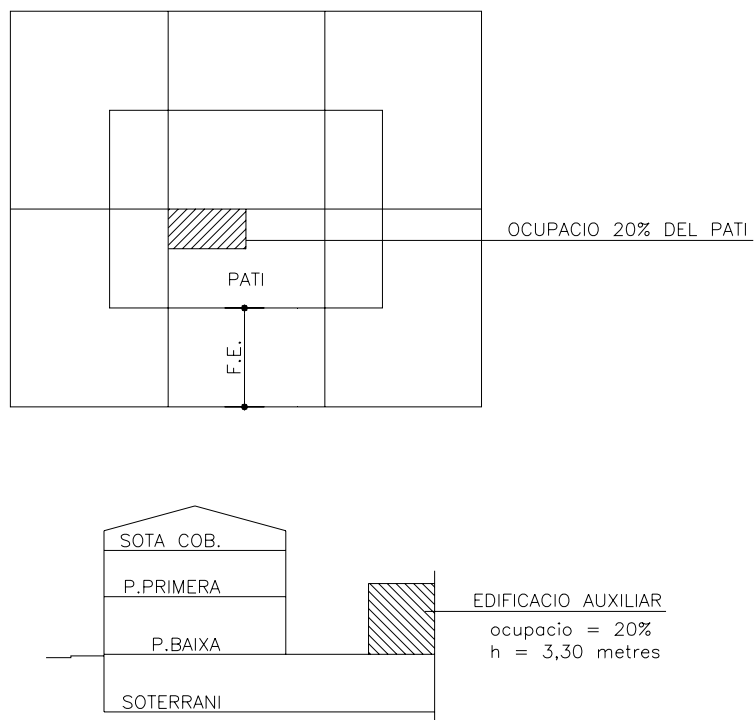


Fig. n°3

DETERMINACIÓ ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

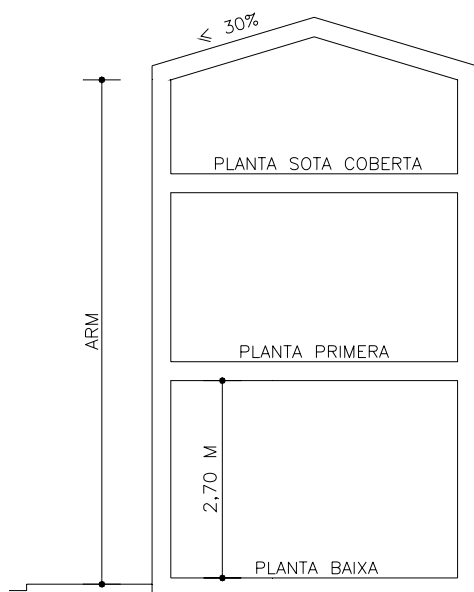


Fig. n°1

COS SORTINT

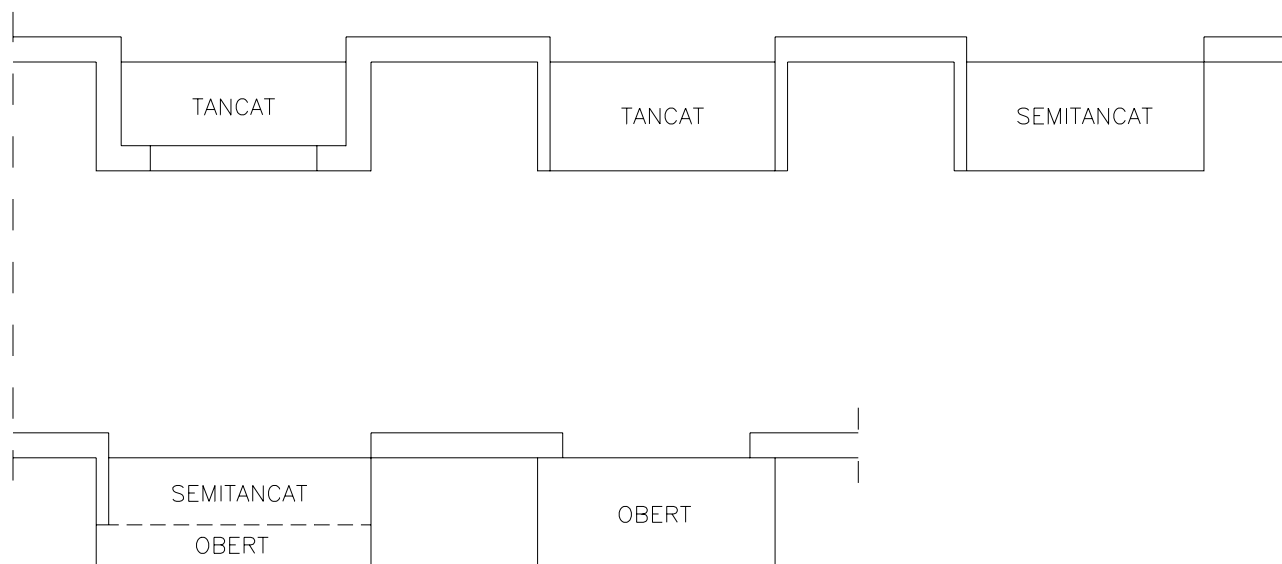


Fig. n°2

PLA LIMIT LATERAL DE VOL



Fig. n°3

VOL COS SORTINT

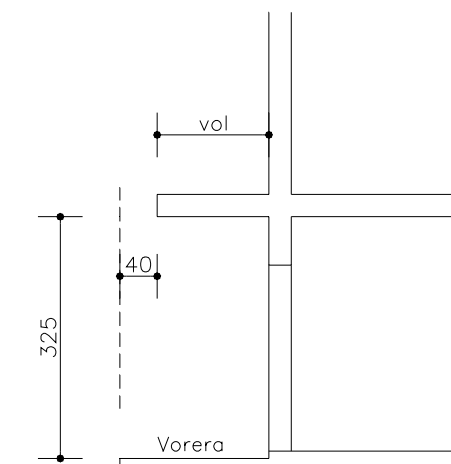


Fig. n°4

DEFINICIO ARRENCADA COBERTA

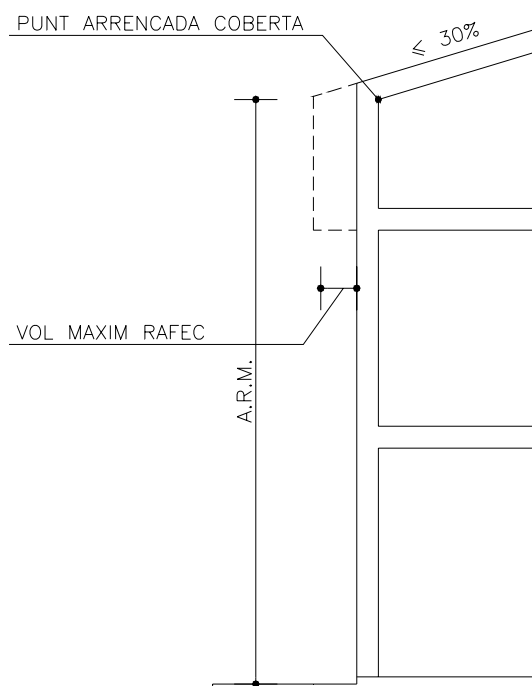


Fig. n°5

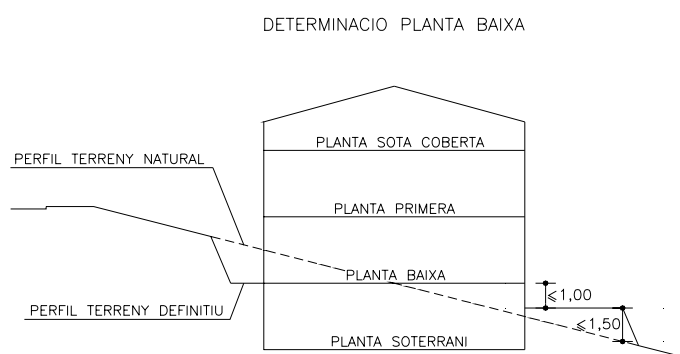


Fig. n°1

CONSTRUCCIONS AUXILIARS

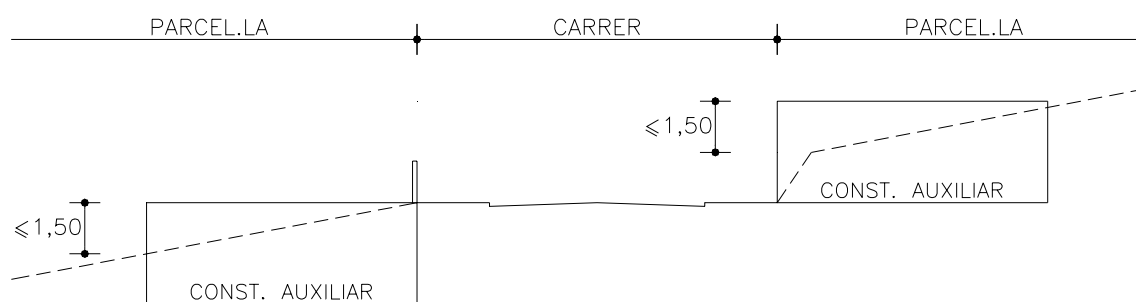


Fig. n°3