



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de maig de 2005 va acordar: Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Vicenç de Montalt.

VICENÇ DE MONTALT

17

~~La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona~~  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
Mercè Albiol i Núñez

## NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986.

Publicades en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 685 en data 14 de maig de 1986.

### ÍNDEX

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO.- Naturaleza, alcance territorial y vigencia (Art.1 a 5)

CAPÍTULO SEGUNDO.- Desarrollo de las Normas (Art.6 a 14)

CAPÍTULO TERCERO.- Actuaciones de iniciativa privada en suelo urbano (Art.15)

CAPÍTULO CUARTO.- Planes parciales y especiales de iniciativa privada en suelo apto para la urbanización (Art.16 a 19)

#### TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- Régimen urbanístico del Plan (Art.20)

CAPÍTULO SEGUNDO.- Clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico (Art.21 y 22)

CAPÍTULO TERCERO.- La determinación y regulación de la estructura general orgánica del territorio (Art.23 a 26)

CAPÍTULO CUARTO.- La división del suelo en zonas según calificación urbanística (Art.27 a 29)

CAPÍTULO QUINTO.- Proporcionalidad de las zonas y las reservas de suelo para sistemas complementarios (Art.30 a 32)



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

CAPÍTULO SEXTO.- Tipos de ordenación y condiciones de edificación (Art.33)

CAPÍTULO SÉPTIMO.- Clases y condiciones de uso (Art.34 a 39)

## TÍTULO III.- DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO.- Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación (Art.40 a 50)

CAPÍTULO SEGUNDO.- Parámetros específicos de la edificación según alineación de vial (Art.51 a 56)

CAPÍTULO TERCERO.- Parámetros específicos de la edificación aislada (Art.57 a 61)

CAPÍTULO CUARTO.- Parámetros específicos de la edificación por volumetría específica (Art.62)

## TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPÍTULO PRIMERO.- Sistema ferroviario (clave A) (Art.63 y 64)

CAPÍTULO SEGUNDO.- Sistema viario (clave B) (Art.65 a 71)

CAPÍTULO TERCERO.- Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos (clave C) (Art.72 y 73)

CAPÍTULO CUARTO.- Equipamiento y dotaciones (clave D) (Art.74 a 77)

CAPÍTULO QUINTO.- Parques y jardines urbanos (clave E) (Art.78 y 79)

CAPÍTULO SEXTO.- Sistema costanero (clave F) (Art.80 a 82)

## TÍTUL V.- REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.- Disposicions comunes (Art.83 a 85)



CAPÍTOL SEGON.- Zona de casc antic (clau 1) (Art.86 a 90)

CAPÍTOL TERCER.- Zona residencial extensiva (clau 2)  
(Art.91 a 93)

CAPÍTOL QUART.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar  
(clau 3) (Art.96 a 98)

Secció I.- Subzona Intensitat I (clau 3a) (Art.99 i  
100)

Secció II.- Subzona Intensitat II (clau 3b) (Art.101 i  
102)

CAPÍTOL CINQUÈ.- Zona d'edificació unifamiliar en ciutat  
jardí (clau 4) (Art.103 a 105)

Secció I.- Subzona Intensitat I (clau 4a) (Art.106 i  
107)

Secció II.- Subzona Intensitat II (clau 4b) (Art.108 i  
109)

Secció III.- Subzona Intensitat III (clau 4c) (Art.110  
i 111)

Secció IV.- Subzona Intensitat IV (clau 4d) (Art. 112  
i 113)

CAPÍTOL SISÈ.- Anul·lat

CAPÍTOL SETÈ.- Zona subjecte a anterior ordenació  
volumètrica (clau 5) (Art.114 i 115)

CAPÍTOL VUITÈ.- Zona de conservació (clau 6) (Art.116 a  
120)

CAPÍTOL NOVÈ.- Zona industrial (clau 7) (Art.121 a 125)

CAPÍTOL DESEÈ.- Zona d'ús col·lectiu i verd privat (clau 8)  
(Art.126 i 127)

CAPÍTOL ONZÈ.- Unitats d'actuació en sòl urbà (Art.128)



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Secció I.- Unitats d'actuació núm. 1, 2, 3, 4 i 7  
(Art.129 i 130)

Secció II.- Unitats d'actuació núm. 5, 6, 8, 9, 10, 11  
i 12 (Art.131 a 137)

CAPÍTOL DOTZÈ.- Plans especials en sòl urbà (Art.138 a 141)

### **TÍTOL VI.- REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER A LA URBANITZACIÓ**

CAPÍTOL PRIMER.- Descripcions comunes (Art.142 a 147)

CAPÍTOL SEGON.- Determinacions concretes per a la redacció  
de cada un dels Plans Parcial del sector de sòl apte per a  
la urbanització (Art.148 a 159)

**TÍTOL VII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE** (Art.160 a  
164)

### **TÍTOL VIII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. NORMAS DE PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES Y NATURALES**

CAPÍTULO PRIMERO.- Regulación del uso industrial.  
Clasificación (Art.165 a 170)

CAPÍTULO SEGUNDO.- Regulación del uso de estacionamiento y  
aparcamiento (Art.171 a 174)

CAPÍTULO TERCERO.- Regulación de las actividades  
extractivas (Art.175 a 177)

CAPÍTULO CUARTO.- Normas de protección de bienes culturales  
y naturales (Art.178 a 184)

CAPÍTULO QUINTO.- Normas de protección de torrentes y  
cursos de agua (Art.185)

### **TÍTULO IX.- GESTIÓN URBANÍSTICA**

CAPÍTULO PRIMERO.- Intervención de las actividades  
particulares (Art.186 a 190)



AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

CAPÍTULO SEGUNDO.- Ejecución (Art.191 a 198)

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO.- Naturaleza, alcance territorial y vigencia**

Art.1.- 1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación urbana y territorial del Municipio de Sant Vicenç de Montalt.

2. Estas Normas, por su ámbito y objeto, responden al tipo previsto en el art.93 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.71.5 de la Ley del Suelo.

3. Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible sustitución en el futuro por un Plan General de Ordenación, o de su revisión.

Art.2.- Motivará la revisión de estas Normas, fuera de los supuestos en que venga obligada por alguna disposición legal, la realización del 50% del techo de nueva edificación previsto por las Normas para el uso industrial o para uso de vivienda. Asimismo, motivará la revisión el desequilibrio en las hipótesis de evolución de magnitudes básicas como población, empleo, renta, etc., sobre las que se fundan las previsiones de crecimiento.

Art.3.- Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas de tal manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, bien sea de iniciativa privada o pública deberá ajustarse a lo previsto en las mismas, de acuerdo con lo previsto en los art. 57 y 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, L.S.).

Art.4.- El alcance normativo de las Normas deriva del contenido de los siguientes documentos que, a dicho efecto, las integran:

a).- Memoria justificativa de los fines y objetivos de la promulgación de las Normas.

b).- Normas urbanísticas.

c).- Planos de ordenación:

1. División general del territorio en zonas según calificación urbanística a E: 1/5000.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

- 2. Estructura general y orgánica del territorio y clasificación del suelo según régimen jurídico y sectores de planeamiento a E: 1/5000.
- 3. Redes fundamentales de servicios a E: 1/5000.
- 4. Ordenación del casco antiguo a E: 1/5000.

Art.5.- La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas se ajustará a lo previsto en el artículo 49 de la L.S.

## CAPÍTULO SEGUNDO.- Desarrollo de las Normas

Art.6.- El desarrollo y ejecución de las normas corresponde al Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos en la L.S.

Asimismo corresponde al Estado, a la Generalitat y demás personas públicas el desarrollo y ejecución de las infraestructuras, servicios y equipamientos cuya competencia les está legalmente atribuida.

Art.7.- Para el desarrollo y ejecución de los sectores programados en estas Normas se formarán obligatoriamente, con arreglo a la L.S.:

a).- En suelo urbano: Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento en:

- 1. Los polígonos señalados a tal efecto en el plano normativo número 2.
- 2. En los casos y circunstancias a que se refiere el art. 146 de esta normativa.
- 3. En los demás previstos en los art. 14 a 25 de la Ley del Suelo.

b).- En suelo apto para la urbanización: se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, los sectores así calificados que aparecen en el plano normativo número 2.

Art.8.- El ámbito territorial de Estudios, Proyectos y Planes, relacionados en el anterior artículo, se referirá necesariamente a los sectores y polígonos delimitados como tales en las presentes Normas. Si bien se permitirán variaciones hasta un 5% de la superficie del sector para adecuarlo a condicionantes topográficos de propiedad o de interés público. Todo ello sin perjuicio respecto al suelo



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT



apto para la urbanización de su posible división en subsectores, al amparo de lo establecido en el art.13 de la Ley de 9 de enero de 1984 del Parlament de Catalunya.

Art.9.- Los Estudios, Planes y Proyectos no podrán modificar las previsiones de estas Normas. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre los distintos Polígonos y Sectores, ni ningún tipo de variación de las previsiones que sientan estas Normas.

Art.10.- Los Planes Parciales garantizarán la ejecución de las infraestructuras y equipamientos al servicio del sector, y la realización de la obra urbanizadora, de modo que se asegure la urbanización previa o simultáneamente a la edificación.

Art.11.- Los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Planes Parciales y Planes Especiales desarrollarán las determinaciones contenidas en estas Normas para los sectores o zonas a desarrollar con tales medios y contendrán cuantas otras determinaciones exijan la L.S. y sus reglamentos.

Art.12.- Los Planes Parciales desarrollarán las directrices de ordenación previstas en estas Normas y para ello:

- a).- Precisarán los suelos de cesión obligatoria y gratuita, cuando no vengan ya precisados por las propias Normas, aplicándose los estándares establecidos en las Leyes del Suelo y de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña y en los preceptos reglamentarios que las desarrollan.
- b).- Señalarán el espacio destinado a la red viaria y a los demás sistemas de la estructura urbana, atendiendo a los condicionantes de localización previstos.
- c).- Dispondrán, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en las Normas, la ordenación de la edificación que sea susceptible al sector según su edificabilidad.
- d).- En especial, configurarán y delimitarán los estacionamientos, jardines, espacios libres públicos y dotaciones.
- e).- Las construcciones existentes con anterioridad al desarrollo del Plan Parcial, que no queden afectados de expropiación, cesión gratuita o de demolición, podrán conservarse con el mismo tipo de edificación, uso y características que tuvieren, contando su superficie de



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

techo a efectos de los cálculos establecidos en estas Normas.

f).- Pormenorizarán, en su caso, las condiciones de uso del sector, y precisarán la localización concreta de los usos en la edificación.

g).- Contendrán cuantas otras determinaciones exijan la L.S. y sus reglamentos.

Art.13.- En los Planes Parciales deberá figurar un Plan de Etapas que prevea el desarrollo temporal de la urbanización y edificación, que deberá adaptarse a lo dispuesto, en su caso, en las presentes Normas sobre el desarrollo temporal del planeamiento derivado.

Art.14.- El incumplimiento de las obligaciones de los particulares en la ejecución de los Planes Parciales, en especial cualquier retraso sobre los previstos en el Plan de Etapas, podrá determinar la aplicación del sistema de expropiación. Asimismo el incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la L.S. a los particulares, habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos afectados, de acuerdo con lo dispuesto en el art.124.2 de la L.S. Todo ello sin perjuicio de los restantes efectos contemplados en la legislación vigente.

## **CAPÍTULO TERCERO.- Actuaciones de iniciativa privada en suelo urbano**

Art.15.- Los Planes, Proyectos y Estudios que se redacten en suelo urbano, deberán sujetarse a lo especificado en la legislación urbanística, tanto en los aspectos de formulación como en los derechos, obligaciones y cesiones.

## **CAPÍTULO CUARTO.- Planes Parciales de iniciativa privada en suelo apto para la urbanización**

Art.16.- Estas Normas reconocen a la propiedad en suelo apto para la urbanización su aprovechamiento de edificabilidad expresado en metros cuadrados techo/metros cuadrados superficie, que se especifican para cada sector, en concepto de coeficiente de aprovechamiento medio a los efectos de cesiones y de reparto de beneficios y cargas del planeamiento que se originen entre los propietarios afectados.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.17.- En los Planes Parciales de promoción privada los propietarios se obligan como mínimo a:

a).- Ordenar la urbanización y edificación de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo, aporten y cedan gratuitamente al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a equipamientos e infraestructuras al servicio del sector: viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones para equipamientos en la proporción que exigen la L.S., la ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico de Cataluña, demás disposiciones concordantes y las presentes Normas.

b).- Ceder gratuitamente al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10% del aprovechamiento medio del sector.

c).- Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial correspondiente, con el alcance que se previene en el art.122 de la L.S., correspondiendo:

1. El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería. De estos costes podrán reintegrarse en cuanto a los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren el servicio, salvo la parte en que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de los servicios.
2. Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.
3. Costear los gastos producidos por la formación del Plan Parcial y proyectos de urbanización y reparcelación.

d).- Los Planes Parciales contendrán también la delimitación del territorio ordenado en polígonos, a efectos de su ejecución. Dichos polígonos deberán delimitarse de forma tal que la realización de la urbanización en su ámbito no exceda de 15 meses.

e).- En los planes parciales o estudios de detalle de iniciativa privada deberán establecerse además garantías económicas suficientes, del cumplimiento de las obligaciones de planeamiento que incumban al sector, y deberá expresarse el compromiso de hacer constar la existencia de tales obligaciones en todas las transmisiones inter-vivos de terrenos comprendidos en el sector, en tanto



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

no se hayan completado aquellas, conforme a lo establecido en el art.62 de la Ley del Suelo.

Art.18.- Para presentar a aprobación inicial los Planes de iniciativa privada, éstos deberán contener, como mínimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

a).- Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha de aprobación definitiva de los Planes.

b).- Plazos de terminación de cada una de las obras de urbanización a ejecutar de conformidad con el respectivo proyecto de urbanización y con lo establecido en el artículo anterior.

c).- Modos de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en la Ley de 18 de noviembre de 1981.

d).- Obligación del promotor de ceder gratuitamente al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, los suelos de cesión obligatoria, con carácter previo a la ejecución de la urbanización y de la edificación.

e).- Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, el sujeto que asume las obligaciones urbanísticas inherentes al planeamiento o en su caso la subrogación en las obligaciones que éste impone.

Art.19.- Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos.

### TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO PRIMERO.- Régimen urbanístico del Plan



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.20.- El régimen urbanístico del suelo se regula, de conformidad con el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en base a los art.70 y 71 del propio Texto Refundido, a través de:

1. La clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico (grafiado en el plano nº 2).
2. La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio (grafiado en el plano nº 2).
3. La división del suelo en zonas según calificación urbanística (grafiados en los planos nº 1 y 4).
4. La determinación de polígonos de actuación en suelo urbano y sectores de desarrollo en Plan Parcial en suelo urbanizable (grafiado en plano nº 2).

## **CAPÍTULO SEGUNDO.- Clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico**

Art.21.- El territorio a que afectan las presentes Normas se clasifica en: suelo urbano, suelo apto para la urbanización y no urbanizable, a tenor de los criterios establecidos por la Ley del Suelo en sus art.78, 79 y 80, respectivamente.

La citada clasificación inicial del territorio se delimita en estas Normas, en el plano nº 2 a E: 1/5000.

Art.22.- 1. En suelo urbano las Normas precisan la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de los suelos en polígonos de actuación y según su destino para:

- a).- Viales y estacionamientos.
- b).- Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c).- Suelos de interés público y social, equipamientos y edificios públicos.
- d).- Suelos privados edificables.

Estas determinaciones físicas se representan en los planos a E: 1/5000 y 1/500, números 1, 2 y 4.

2. En el suelo apto para la urbanización las Normas determinan los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales), la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, estacionamiento, jardines urbanos, dotación y edificación privada, resultará de la ordenación



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

física que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas.

3. El suelo no urbanizable está sujeto a las determinaciones que establece el artículo 86 de la L.S. y el apto para la urbanización, mientras no se hayan aprobado los Planes Parciales correspondientes, a las establecidas en el art.84.1 de la propia Ley.

## **CAPÍTULO TERCERO.- La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio**

Art.23.- 1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, las presentes Normas y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales, asignarán o deberán asignar ciertos suelos para:

- a).- Sistema ferroviario.
- b).- Sistema viario.
- c).- Sistemas de Infraestructuras de Servicios Técnicos.
- d).- Sistemas de Equipamientos Generales.
- e).- Sistemas de Parques y Jardines Urbanos.
- f).- Sistema Costanero.

2. Estos suelos ordenados en "sistemas" presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad de cambios urbanos.

3. La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el art.64 de la Ley del Suelo.

Art.24.- 1. Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales y sistemas complementarios. Los primeros vienen grafiados en las presentes Normas en los planos 2 y 4; los segundos se regulan por la Ley, y, en detalle, por estas Normas; quedando pospuesta su precisión para el momento de desarrollo de cada polígono o sector a través del Estudio o Plan correspondiente debiendo recoger, en su caso, los señalados indicativamente en el plano nº 1.

2. Los sistemas generales y complementarios constituyen en su conjunto la estructura orgánica del territorio. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

general. En los sistemas complementarios su ámbito de servicio directo es el de sector y zona en que encuadran.

Art.25.- 1. a).- Los suelos reservados para sistemas generales que se localicen en "suelo urbano" con destino a viales, parques, jardines públicos y centros escolares serán de cesión obligatoria y gratuita en términos, límites y condiciones que resulten del art.16 de la Ley de 9 de enero de 1984 y demás disposiciones concordantes. Sin perjuicio de ello, para éstos y otros suelos destinados a sistemas generales, la administración podrá acudir a su expropiación, a la delimitación de polígonos o unidades de actuación, para obtener la cesión de los mismos y a la redistribución, cuando sea posible, de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por la actuación mediante reparcelación o compensación entre ellos, o permuta por otros terrenos edificables.

b).- Los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de estas Normas fueran de dominio privado y se destinaran al mismo uso previsto por las mismas, continuarán el régimen de propiedad privada, por mientras desempeñen su actual función y cometido.

2. En suelo apto para la urbanización, para la adquisición de los suelos destinados a sistemas generales se acudirá a su expropiación cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente no puedan obtenerse por cesión gratuita o compensada con terrenos resultantes de la cesión del aprovechamiento medio.

Art.26.- Los sistemas complementarios serán de cesión obligatoria y gratuita a través de la ejecución del planeamiento vigente.

## **CAPÍTULO CUARTO.- La división del suelo en zonas según calificación urbanística**

Art.27.- A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa de urbanización, las Normas asignan a todos los suelos no adscritos una calificación urbanística según zonas.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.28.- Las zonas de estas Normas comprenden las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

- I. SUELO URBANO
  - Casco Antiguo (1).
  - Residencial extensiva (2).
  - Edificación aislada plurifamiliar (3).
  - Edificación en ciudad jardín (4).
  - Sujeta a anterior ordenación volumétrica (5).
  - De conservación (6).
  - Industrial (7).
  - De uso colectivo (8).
  - Edificación en hilera unifamiliar (15).
- II. SUELO URBANIZABLE
  - De desarrollo residencial (9).
  - De desarrollo industrial (10).
- III. SUELO NO URBANIZABLE
  - Rústica (11).
  - De protección forestal (12).
  - De protección y servidumbre (13).
  - Zona de especial valor agrícola (14).
  - Zona de protecció paisatgística (15\*).

## Art.29.- ÀREA DE REFERENCIA DE UNIDAD DE ZONA

1. Se entiende por área de referencia la superficie que individualiza, dentro de un mismo polígono de actuación o sector de planeamiento, la unidad reparcelable y es la base para el cálculo de las cesiones de suelo para sistemas complementarios y para el cálculo del techo edificable a través del índice de edificabilidad bruto o zonal.
2. Delimitan el área de referencia de cualquier Unidad de zona las líneas de separación fijadas en los planos número 2 y 4.
3. La superficie del área de referencia incluye todos los tramos de vial que no constituyen límite de la misma y hasta el eje en los tramos de vial que lo constituyen.
4. Cuando todo o parte del suelo de un vial se haya obtenido, se obtenga o esté previsto por expropiación o por otro mecanismo independiente del proceso urbanizador de la zona, el área de referencia no incluirá la citada porción de vial.

## CAPÍTULO QUINTO.- Proporcionalidad de las zonas y las reservas de suelo para sistemas complementarios



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.30.- 1. En los Planes Parciales y Planes Especiales la superficie total de los terrenos que se adscriben a sistemas complementarios de cada zona vendrá determinada, de acuerdo con la Ley, por los estándares específicos de las presentes Normas. La edificación privada deberá ordenarse de modo que deje libre los terrenos necesarios para la conveniente creación de aquellos sistemas.

2. La aprobación definitiva de los Planes Especiales y/o Parciales facultará para la ocupación administrativa de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. Todo ello sin perjuicio de las acciones que a cada propietario incumban por instar la reparcelación, si procediere, o de aquellos otros derechos que les correspondan por el sistema de actuación elegido en cada polígono de actuación.

Art.31.- De conformidad con los art.13 y 84 de la Ley del Suelo y 17 de la Ley de 9 de enero de 1984, y en base a las edificabilidades y niveles de intensidad de las zonas, las Normas se fijan para los suelos urbanizables, los estándares de urbanización para sistemas complementarios, cuyos conceptos se definen en la regulación de cada zona.

Art.32.- A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización para sistemas complementarios se definen los siguientes conceptos:

a).- Índice de edificabilidad bruto o zonal.

Todas las zonas de suelo apto para la urbanización se hallan sujetas a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de suelo del área de referencia. El índice de edificabilidad zonal o bruto fija el nivel máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

b).- Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo apto para edificar o delimitado en parcelas edificables. En el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie de todas las plantas piso, por encima de las plantas que sean sótano, incluyendo las superficies de los patios de luces y pozos de ventilación y las de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las edificaciones auxiliares y las edificaciones existentes que se conserven. La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, en los terrenos con pendiente, la que resulte de edificar en terreno horizontal.



c).- Índice de edificabilidad zonal complementaria.

El índice de edificabilidad zonal complementaria define la edificabilidad destinada exclusivamente a usos comerciales y de oficinas que, en determinadas zonas, se adiciona a la edificabilidad bruta o neta, fijada por las Normas para facilitar la interconexión de usos en la vida urbana.

Este índice se expresa en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. Esta mayor edificabilidad no introduce mayores exigencias de estándares.

Cuando por la posición urbana o por otros motivos, el promotor, sea público o privado, considere de interés una mayor superficie de techo para usos comerciales o de oficinas, este exceso de la edificabilidad complementaria zonal deberá detraerse (o sustituirse en el caso de edificaciones o usos ya en servicio) de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de la edificabilidad bruta o neta, según la definición adoptada en cada caso.

d).- Superficie de techo edificable.

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de baja y piso y sean de potencial edificación.

e).- Intensidad de edificación por parcela.

Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

f).- Densidad de viviendas.

La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.

**CAPÍTULO SEXTO.- Tipos de ordenación y condiciones de edificación**

Art.33.- La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

a).- Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.

b).- Edificación aislada.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una densidad de viviendas máximas, una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los lindes de parcelas.

c).- Volumetría específica.

Corresponde a las ordenaciones en que se acepta la edificación existente en el momento de aprobación de estas Normas.

d).- Conservación.

Corresponde a las ordenaciones en que se pretende la conservación de la edificación existente, en cuanto a su tipología y ambiente; en tanto se formula un estudio definitivo de los elementos a conservar y de la edificabilidad zonal.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO.- Clases y condiciones de uso**

Art.34.- A).- Por su idoneidad respecto a los fines de la ordenación se dividen los usos en prohibidos, permitidos, compatibles y condicionantes.

B).- Por razón del destinatario final o usuario, se distingue entre usos públicos, privados y colectivos.

C).- Por razón de su función se distinguen los usos especificados en el art.37.

Art.35.- Son usos prohibidos: aquellos que lo están expresamente en el planeamiento por las Ordenanzas y por los Catálogos.

Son usos permitidos: los que están admitidos expresamente por el Planeamiento en cada calificación urbanística.

Son usos compatibles: aquellos que sin estar expresamente prohibidos, pueden coexistir con mayor o menor intensidad con los permitidos. En el proceso de desarrollo del Planeamiento se irán concretando los grados de compatibilidad.

Son usos condicionantes:

a).- Aquellos sin cuya previsión como el uso de estacionamiento no puede admitirse la tramitación de un Plan.

b).- Aquellos otros que por sus características exijan una regulación singular del restante terreno en ordenación.



- Art.36.- 1. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, privados y colectivos.
2. Se consideran de uso público los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
3. Se considera uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad particular.
4. Se considera uso colectivo los de carácter privado, relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o entradas.

Art.37.- Por razón de su función, se distinguen los usos siguientes:

1. Vivienda.

Son los referentes al alojamiento familiar y se distingue entre uso unifamiliar y plurifamiliar. Se entiende por uso de vivienda unifamiliar la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio y con acceso independiente. Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares situados en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.

2. Hotelero.

El uso hotelero corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, apart-hoteles y en general todos los establecimientos de hostelería.

3. Residencia móvil.

El uso residencial móvil corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, burgos, aparcamientos de roulettes...

4. Comercial.

El uso comercial comprende los locales abiertos al público destinados a la venta al detalle o la prestación de servicios personales.

5. Almacenes.

El uso de almacenes comprende los locales destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor.

6. Comercial concentrado.

El uso comercial concentrado comprende las grandes instalaciones integradas de comercio como Cash and Carry, hipermercados, grandes almacenes al detalle...

7. Oficinas.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

8. Público administrativo.

9. Sanitario-asistencial.

El uso sanitario-asistencial comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y asistencia.

10. Educativo.

El uso educativo comprende las actividades formativas y de enseñanza.

11. Deportivo.

El uso deportivo comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.

12. Recreativa.

El uso recreativo comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

13. Socio-cultural.

El uso socio-cultural comprende las actividades culturales y relación social, política y sindical.

14. Religioso.

15. Estaciones de servicio y garajes abiertos al público.

16. Industrial.

El uso industrial comprende las industrias de cualquier tipo, los almacenes conexos a las mismas y los talleres de reparación y planchistería.

17. Especiales.

Se trata de usos peculiares, bien por sus dimensiones o por su singularidad, por lo que su previsión debe incluir la mención concreta de las actividades permitidas.

Art.38.- 1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de las normas.

2. Estos usos pueden autorizarse de acuerdo con el art.58 de la Ley del Suelo a precario. Los usos y obras deberán demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o usos sin que la autorización, aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará, si bien será necesaria la adopción de acuerdo por el Ayuntamiento.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.39.- Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas y que resulten disconformes con las mismas se considerarán como fuera de ordenación, a los efectos del art.60 de la Ley del Suelo, con las salvedades previstas en la disposición transitoria primera de estas Normas.

## TÍTULO III.- DIPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO.- Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación

#### Art.40.- PARCELA

- 1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie del suelo edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo I, art.95 de la Ley del Suelo.
- 2. Para que una parcela tenga la consideración de solar, debe cumplir las condiciones mínimas de urbanización y superficie estipuladas en estas Normas, especialmente en el art.9 y 83 de la L.S.

#### Art.41.- PLANTA BAJA

- 1. En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, se entenderá por planta baja todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 m por encima o por debajo de la rasante del vial. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a los viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza al punto medio de la manzana.
- 2. En los demás tipos de ordenación, será planta baja la primera planta por encima de la planta sótano real o posible, según la definición del artículo siguiente.
- 3. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas.

Art.42.- 1. a). En el tipo de ordenación de la edificación según alineación de vial se entenderá por "planta sótano"



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

b). En los demás tipos de ordenación será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halle total o parcialmente enterrada, cuyo techo esté menos de 0,60 por encima del nivel del terreno exterior. La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

2. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 m.

### Art.43.- PLANTA PISO

Se entenderá por planta piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

### Art.44.- ALTURA LIBRE MÍNIMA ENTRE PLANTAS

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo y será de 2,50 metros salvo especificaciones contrarias expresamente contenidas en esta Normativa.

### Art.45.- ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

El volumen de los elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia de edificación.

### Art.46.- CUERPOS SALIENTES

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.

Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados las galerías, las barandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y terrazas.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados (miradores) computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de la edificación y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes



semicerrados sólo dejará de computar, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la parte que resultare abierta por todos sus lados a partir de un plano paralelo de la línea de fachada.

Los cuerpos salientes no cerrados o abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie, pero sí en cambio en lo referente a ocupación máxima en planta baja y a separaciones de los límites de parcela.

3. Se entiende por "planta límite de vuelo" el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

4. El vuelo máximo de los cuerpos abiertos salientes no podrá exceder de un metro, excepto en el casco antiguo que tiene normativa especial.

#### Art.47.- ELEMENTOS SALIENTES

Se entiende por elementos salientes los que sobresaliendo del plano de fachada no sean habitables, tales como cornisas, revestimientos o similares.

El vuelo de los elementos salientes tendrá igual limitaciones que las de los cuerpos salientes, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera, ni de 0,30 cm en ningún caso.

#### Art.48.- PATIOS DE LUCES

Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán en función de la altura del patio. Sus dimensiones serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de la altura total del edificio, con un mínimo de tres metros. Excepto en la zona del casco antiguo en que podrá reducirse a 2 metros.

#### Art.49.- PATINEJO

Es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de las piezas tipo baño o aseo. Deberán ser registrables y de tal forma que pueda inscribirse un círculo de un diámetro mínimo de 0,80 metros.

#### Art.50.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirán siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda, para la ventilación exclusiva de baños y aseos.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## **CAPÍTULO SEGUNDO.- Parámetros específicos de la edificación según alineación de vial**

### **Art.51.- ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN A VIAL (LÍNEA DE FACHADA)**

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la edificación en frente a la vía pública; en este tipo de ordenación esta alineación coincide con la vialidad excepto en los casos de retranqueos permitidos u obligatorios.

### **Art.52.- ANCHO VIAL**

Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales al mínimo ancho en el tramo y lado considerados.

### **Art.53.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS**

1. La altura máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, hasta la línea de arranque de la cubierta o del plano de azotea o de cubierta plana. La adecuación de la edificación al terreno no originará en ningún caso la formación de cuerpos de edificación, en cualquiera de las fachadas del edificio, que excedan de 3 metros la altura máxima definida para cada tipo y zona.

2. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es inferior a 0,60 metros, la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en ese punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 metros, la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 metros por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota. Cuando la aplicación de esta regla da lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los



modos expuestos que corresponden, considerando, a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

En las formaciones en edificación en hilera con jardines de obligada conservación en uno o más de sus frentes se tomará como vial de referencia para la aplicación de los correspondientes parámetros reguladores el más próximo a la edificación principal.

3. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, o altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.
- b) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- c) Los remates de fachada exclusivamente decorativos.
- d) Ático, en la zona del casco antiguo.

4. Los espacios que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado a) del número anterior no serán habitables, excepto en el casco antiguo conforme a la regulación del art.88.6º de estas Normas. En particular, se prohíben expresamente las mansardas, áticos, estudios y todo tipo de cuerpos de edificación habitables.

Art.54.- MEDIANERA

Las medianeras que, por cualquier causa, resultan al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada.

Art.55.- 1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación, excepto para el casco antiguo, en que se fija este parámetro específicamente para cada situación en el Plano Normativo núm.4 a escala 1/500.

2. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada por encima de la planta baja con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes, cuyas dimensiones se regulan por los parámetros comunes.

Art.56.- ESPACIO LIBRE DE MANZANA



1. Se entiende por espacio libre de manzana el espacio que, resultando de la aplicación de las profundidades edificables, engloba los patios de las parcelas. Los límites del espacio libre de manzana tendrán la consideración de las alineaciones y por tanto el tratamiento de fachadas.

2. Cuando una manzana sólo sea edificable en hilera (no en manzana cerrada) y esté delimitada por calles a distinto nivel, se permitirán construcciones dedicadas a garajes, comercios o industrias de 2ª categoría enterradas en el terreno cuando en el tramo a edificar, la diferencia de cotas entre las dos calles medida en la línea de máxima pendiente sea superior a 3,5 metros. Dichas construcciones tendrán una altura máxima de 3,5 metros y una profundidad de 9 metros.

**CAPÍTULO TERCERO.- Parámetros específicos de la edificación aislada**

**Art.57.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA**

En las normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos y elementos salientes.

Art.58.- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de planta que tenga tal consideración, conforme al artículo 41 de esta Normativa.

En los casos que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de más edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de la planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponden por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia de cada altura el centro de gravedad de cada planta baja. El resto de especificaciones se regularán por los parámetros comunes a todo tipo de ordenación de la edificación. En ningún caso la adaptación al terreno de la



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

edificació configurarà cossos de edificació que superen la altura reguladora ni el número de plantes fijado para cada zona.

### Art.59.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones y cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales.

Estas construcciones, que computarán dentro del volumen máximo autorizado en cada caso, se separan de los lindes de la parcela a igual distancia que las edificaciones principales. Excepcionalmente, los cuerpos auxiliares destinados a garaje podrán alinearse con el linde a vial, ocupando un tercio como máximo del total frente, en caso de que la parcela tenga una pendiente tal que la casa exterior de la cubierta del garaje se sitúe por debajo de la rasante natural del terreno en el punto más alto de la parcela.

En dicho supuesto la construcción destinada a garaje deberá separarse de los lindes laterales de la parcela, salvo que el colindante ya hubiere adosado una similar a la medianera, o existiera pacto expreso entre ambos vecinos para construirlos adosados, constituyendo e inscribiendo en el Registro de la Propiedad la oportuna servidumbre.

En el supuesto de construcciones auxiliares destinadas a garaje y adosados el lindero confrontante con el vial, la altura autorizada se computará en la rasante de esta vía.

### Art.60.- CERCAS

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo en determinados casos, se permitirá rebasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde del vial y demás espacios libres públicos de 1 m. y en los demás lindes de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde. El resto, hasta 1,80 metros en aquel, y 2 metros en el resto, podrá cerrarse mediante plantaciones.

### Art.61.- ADAPTACIÓN TOPOGRAFIA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.
2. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar en la parte vista una altura de 3,70 metros.

### **CAPÍTULO CUARTO.- Parámetros específicos de la edificación por volumetría específica**

#### Art.62.- PARÁMETROS

Los parámetros propios de este tipo de ordenación son:

- a) Índice de edificabilidad bruta o zonal.

Viene determinado unívocamente en la regulación de cada zona.

- b) Tamaño de parcela.

A regular, en su caso, en el Plan Parcial o Especial.

- c) Fachada mínima de parcela.

A regular en el desarrollo del Plan Parcial.

- d) Intensidad neta de edificación por parcela.

A distribuir y definir en el desarrollo del Plan Parcial.

- e) Alineación de la edificación.

A regular en el desarrollo del Plan Parcial.

- f) Altura máxima y número de plantas.

En los suelos urbanos se regula para cada subzona y en los suelos programados se establece como altura máxima la de tres plantas.

- g) Cota de referencia de la planta baja.

Se define en el Plan Parcial que fijará movimientos de tierras, nivelaciones y rasantes.

- h) Distancia mínima al límite de la zona.

Ninguna edificación desarrollada por el Plan Parcial podrá situarse respecto del límite de zona, a una distancia menor de 2/3 de su propia altura.

- i) Distancia mínima al eje vial.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Las edificaciones deberán situarse a una distancia mínima de  $1/3$  del ancho del vial correspondiente.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## TÍTULO IV.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS

### CAPÍTULO PRIMERO.- Sistema ferroviario (Clave A)

#### Art.63.- DEFINICIÓN Y SERVIDUMBRES

1. En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto existentes, así como sus entornos de protección.
2. Las obras e infraestructuras para estos usos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia.
3. Sin perjuicio de estas limitaciones, la edificación en las zonas de suelo urbano se separará como mínimo veinte (20) metros del eje de la vía férrea más próxima.

#### Art.64.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a la vía férrea integrantes del sistema ferroviario están sujetas, en todo caso, sin perjuicio de otra intervención e informes, a licencia municipal, conforme al art.178 de la L.S.

### CAPÍTULO SEGUNDO.- Sistema viario (clave B)

#### Art.65.- DEFINICIÓN

1. La red básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.
2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.
3. La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas.

Está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes señaladas en las presentes Normas o, como desarrollo de las mismas, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

#### Art.66.- TIPOS DE VÍAS

1. Se establecen los siguientes tipos de vías:
  - a) Autopistas que se regirán, en todo caso, por la Ley 5/1974, de 19 de diciembre, y reglamento de 8/XI/77 y demás legislación aplicable.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

b) Distribuidores generales: comprenden las autovías y las carreteras nacionales y comarcales.

c) Arterias urbanas: vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona.

d) Vías de la red local: las demás no enumeradas.

2. Los tipos de vías a, b y c del párrafo anterior, que constituyen la red viaria básica, se grafían en el plano número 2 de las presentes Normas.

## Art.67.- REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Las vías definidas en el apartado c) del artículo anterior, vías urbanas fundamentales para la estructura urbana, serán objeto de uno o más planes especiales redactados por el Ayuntamiento, que tendrán por objeto el desarrollar y precisar las determinaciones de estas Normas respecto a las mismas.

## Art.68.- ÁREAS SUPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DE CRUCES

En los cruces entre dos vías de la red básica situadas en el suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de buena planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez (10) metros de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce (12) metros, el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho (8) metros.

## Art.69.- PRECISIÓN DE LA DETERMINACIÓN DE VÍAS DEL PLAN

1. Para las arterias urbanas que forman parte de la red viaria básica, las presentes Normas establecen las siguientes reservas de suelo: arteria principal de acceso a la población desde la N-II: 18 metros de ancho; resto de arterias: 12 metros de ancho. No obstante en su desarrollo a través de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización según los casos, podrán preverse en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes, su ejecución con una menor sección, quedando el restante suelo afectado como reserva para futuras ampliaciones recibiendo, en tal caso,



el tratamiento de bandas ajardinadas, cuando atraviesen zonas urbanas.

2. Las vías de la red local tendrán un ancho de 8 a 10 metros. Se exceptúa las vías del casco antiguo para las que materialmente se respetan sus anchos actuales.

3. Los terrenos incluidos en la zona de afección de las carreteras podrán destinarse a zona verde pública.

4. La red de caminos en suelo urbanizable se registrará por lo que se dispone en esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes en particular.

5. Las parcelas colindantes con la N-II no tendrán acceso directo a la misma; se preverán calzadas de servicio paralelas a ella.

#### Art.70.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zonas adyacentes a las vías integrantes del sistema viario están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

2. La administración municipal exigirá con carácter previo a la concesión de la licencia la aportación del informe o autorización administrativa que en cada caso resulte preciso.

#### Art.71.- DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA PUBLICIDAD

1. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58.1) y 178.1) de la Ley del Suelo, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

Se respetarán en todo caso las limitaciones establecidas en el art.2º del Decreto 917/1967, de 20 de abril, y, además, las contenidas en estas Normas.

2. No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren la armonía del mismo.

### **CAPÍTULO TERCERO.- Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos (clave C)**

Art.72.- 1. Las presentes Normas contienen la ordenación de la infraestructura de los servicios técnicos de electricidad, abastecimiento de aguas y saneamiento, estableciendo las precisas reservas de suelo y las de



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

protección, todo ello sin perjuicio de quedar sujetos estos servicios, en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

2. Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios y que se encuentran en los límites grafiados por las Normas, se considerarán y sistematizarán como espacios libres verdes.

### Art.73.- CONDICIONES DE USO

Sólo se permitirán los usos propios o directamente relacionados con la instalación de servicio de que se trate. Por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcionalmente y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación.

## CAPÍTULO CUARTO.- Equipamientos y dotaciones (clave D)

### Art.74.- DEFINICIÓN

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos.

### Art.75.- USOS PERMITIDOS

#### 1. Educativo.

Centros docentes para la educación preescolar, EGB, BUP, COU, enseñanza profesional, con instalaciones anexas deportivas y culturales.

#### 2. Deportivo.

Instalaciones deportivas destinadas a la práctica del fútbol, baloncesto, jockey y otras especialidades, polideportivos, piscinas, etc., y anexos de servicios.

#### 3. Sanitario-asistenciales.

Centros sanitarios y asistenciales dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospitales generales.

#### 4. Socio-cultural.

Bibliotecas, centros sociales, políticos, sindicales y culturales; museos, auditorios, casas de cultura, salas de reuniones, exposiciones de interés público y comunitario; así como anexos y dependencias ligados al uso.

#### 5. Religioso.

Templos.

#### 6. Público-administrativo.

Centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, etc.

#### 7. Mercados y abastos.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Centros para mercados al detalle, mataderos.

### Art.76.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS COMPLEMENTARIOS

Dimensión mínima de un lateral de suelo cedido: 15 metros. No se dispondrán en suelos con pendientes superiores a la media del área de referencia ni podrán disgregarse en trozos, sin identidad ni sentido.

### Art.77.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Para equipamientos y dotaciones públicas complementarias, en general se regulará por el tipo de ordenación de edificación aislada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable para estos usos será de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. La forma y distribución de los cuerpos de edificación deberá permitir en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.

La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar. No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano, que comprenden zonas reguladas por ordenación según alineación de vial, se regularán por las características del equipamiento respecto de los edificios colindantes.

Los equipamientos existentes con anterioridad a estas Normas se aceptan en sus condiciones actuales.

## CAPÍTULO QUINTO.- Parques y Jardines Urbanos (clave E)

### Art.78.- DEFINICIÓN

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en suelo urbano y urbanizable. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques o, cuando fueran de extensión inferior a 10.000 metros cuadrados, con destino a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la población.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 10% de la superficie total del parque, y de gestión pública.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua. La altura de estas construcciones será la de diez (10) metros como máximo.

## Art.79.- JARDINES URBANOS RESULTANTES DE SISTEMAS COMPLEMENTARIOS

1. Las Normas contemplan en la categoría de parques y jardines urbanos los suelos delimitados en el plano nº 1 con carácter indicativo, pero de obligado desarrollo por su condición complementaria a la de los sistemas generales. La cuantía de dichos suelos de parque urbano no computa a efectos de estándares de dichos sistemas generales.
2. No se dispondrán en suelos con pendientes superiores a las medias de la zona, ni podrán disgregarse en trozos sin identidad y sentido. Sus condiciones mínimas se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

## CAPÍTULO SEXTO.- Sistema costero (clave F)

### Art.80.- DEFINICIÓN

Comprende los suelos integrantes del dominio público marítimo.

### Art.81.- CONDICIONES DE USO

Los suelos incluidos en este sistema se destinan únicamente al uso y disfrute público del mar y de la playa.

Se prohíben expresamente en este sistema los usos de vivienda, residenciales (hoteles, apartamentos, moteles, etc.), industriales, de oficinas y de estacionamiento. Únicamente se admiten los usos culturales, recreativos y deportivos públicos. Se permitirá con carácter provisional el establecimiento de bares y merenderos al servicio directo de la utilización pública de la playa.

En cualquier caso, cualquier actuación en los terrenos de dominio público deberá adaptarse a previsiones del Plan General de Ordenación de la playa que al efecto se apruebe y previa la tramitación correspondiente.

Para el vertido de aguas residuales en la zona marítimo-terrestre y en el mar litoral, deberá tenerse en cuenta la Orden del Ministerio de Obras Públicas, de 29 de abril de 1977, "Instrucción para el vertido del mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos", y lo



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

establecido en el "Plan de Saneamiento de Cataluña", aprobado por Decreto 337/1982, de 27 de abril, de la Presidencia de la Generalitat.

## Art.82.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Sólo tendrán cabida en este sistema las instalaciones u obras directamente exigidas por la salubridad ambiental o por su utilización pública cuando mediante concesión administrativa se permita a los particulares cualquier instalación o actividad dentro del sistema costero, se exigirá también licencia municipal, conforme al art.178 de la Ley del Suelo.

## TÍTULO V.- REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL PRIMER.- Disposicions comunes

Art.83.- El sòl urbà comprèn les següents zones i subzones que apareixen al plànol normatiu a escala 1:2.000.

- Casc Antic (clau 1)
- Residencial Extensiva (clau 2)
- D'edificació aïllada plurifamiliar (clau 3)
- D'edificació en ciutat jardí (clau 4)
- Subjecte a ordenació volumètrica anterior (clau 5)
- De conservació (clau 6)
- D'industrial (clau 7)
- D'ús col·lectiu (clau 8)

### Art.84.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Es realitzaran estudis de detall, plans o projectes per a les finalitats previstes en la Llei i en aquestes Normes en qualsevol sector del sòl urbà.

Amb tot, l'Ajuntament podrà atorgar llicències amb subjecció a aquestes Normes sense l'aprovació prèvia d'aquells documents urbanístics a condició del compliment, per part del sol·licitant, d'allò previst als articles 82 i 83 de la Llei del Sòl.

### Art.85.- EDIFICABILITAT

A les zones de sòl urbà on no es preveuen expressament índexs d'edificabilitat o d'intensitat d'edificació, l'edificabilitat queda definida pel gà·lic màxim d'edificació que en resulta de l'aplicació de cada zona o



subzona i dels paràmetres del tipus d'ordenació regulats per les Normes.

**CAPÍTOL SEGON.- Zona del Casc Antic (clau 1)**

**Art.86.- DEFINICIÓ**

Aquesta zona abraça la part del sòl urbà actual de la població que correspon al nucli antic inicial, el centre històric i a les àrees limítrofes caracteritzades per un procés d'urbanització tradicional, amb qualitats ambientals específiques que les Normes respecten tot recollint les característiques de la seva ordenació i establint mesures de protecció adequades.

**Art.87.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

1. Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua o amb filera entre mitgeres.
2. S'entendrà com a edificació aïllada en casc antic tota edificació amb jardí dins el nucli antic que tingui més de dues façanes amb dret a practicar-hi obertures.
3. Es conservaran les característiques de les edificacions existents pel que fa referència a substitució d'una edificació per una altra, com per modificació o alteració de l'existent.

**Art.88.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

1. Alineació d'edificació i profunditat edificable. Els edificis d'aquesta zona hauran de construir-se seguint, les seves façanes, l'alineació oficial grafiada al plànol a escala 1:500.
2. a) Alçàries i nombre de plantes.  
L'alçària de l'edificació s'acomodarà a la d'aquelles edificacions antigues que existeixen en el tram de carrer considerat com un màxim fixat d'acord amb el pendent del solar respecte el carrer:
  1. Si el solar fa baixada cap el carrer, o puja cap a ell amb un desnivell màxim d'1 metre en el sòl definit per la profunditat edificable, el màxim serà de 7,50 metres mesurats en l'alineació oficial.
  2. Si el solar puja cap al carrer amb desnivell superior a 1 metre en el tram definit per la profunditat edificable, l'alçària màxima serà de 7,50 metres, amidats des del punt central del sòl edificable, tot admetent-se una variació de més menys 0,50 metres.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Mai no donarà lloc a alçàries superiors a 9,50 metres en la façana del pati d'illa.

3. Malgrat tot, en aquells trams de carrer on, degut a la seva escassa amplada, el Pla Provincial admet alçàries inferiors seran d'aplicació aquestes darreres.

b) El nombre de plantes es fixa en planta baixa i pis per a la totalitat d'aquesta zona i es permet l'existència de golfes habitables en les condicions que es definiran en l'apartat 6. S'entén per golfes la planta superior a la de pis, en casc antic. L'alçària entre plantes no serà inferior a 2,60 metres.

c) Per a les tipologies aïllades en casc antic, definides en el punt 2 de l'article 87, l'alçada es determina segons la planta baixa preexistent, amb independència del pendent del carrer.

3. Es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

a) Balcons que no sobresurtin més de vint centímetres en carrers de menys de 6 metres d'amplada, i 45 centímetres en aquells de més de 6 metres, únicament en el pis.

b) Sortints de cornises i de ràfecs amb un vol màxim de 40 centímetres.

4. S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars en pati d'illa amb les següents característiques:

a) Adossar-se a l'edificació principal o al terme posterior del solar.

b) No superar el 20% de la superfície del pati.

c) Limitar la seva alçada a un màxim de 3,50 metres.

d) No constituir-se com a habitatge separat.

5. L'edificació conservarà les característiques formals i ambientals pròpies de l'edificació antiga de la zona. Es conservaran especialment les següents característiques:

a) Es cobrirà amb teula aràbiga i amb els pendents de les construccions veïnes.

b) La façana serà, bàsicament, plana, especialment quan les edificacions veïnes ho siguin, amb predomini dels massissos sobre els buits. Es permetran terrasses o porxos en les façanes interiors.

En les façanes que donen a la via pública s'hi autoritzen terrasses i porxos en les següents condicions:

- Quan el tram de carrer on es trobi l'edificació sigui d'edificació contínua amb façana plana, no es permetran més que balcons.

- Quan es tracti d'edificacions amb pati davant de la façana principal s'autoritzaran els porxos amb la



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

condició que quedin delimitats per pilastres d'obra en el plànol de façana i que el volum resultant s'adapti a la volumetria massissa pròpia de la zona.

c) Els acabats de façana hauran de ser els comuns de la zona, particularment:

- Parets arrebossades i pintades amb els colors tradicionals del casc antic.
- Acabats de fusta, pedra o ferro; només s'admeten altres materials d'acabats quan, per les seves característiques i situació, no donin lloc a una tipologia diferent de la tradicional.
- Reixes de ferro.
- Es permeten els acabats de ceràmica que no desfigurin les característiques tipològiques esmentades anteriorment.

d) Per a locals comercials en planta baixa, es permetran majors obertures i reculades sempre i quan la volumetria resultant s'adapti a les característiques definides abans.

6. Podran autoritzar-se obres de reforma interior i d'ampliació, sempre dins els paràmetres fixats en el plànol a escala 1:2.000 i amb les condicions de l'anterior apartat.

Quan, sense desfigurar la façana ni causar-li variacions que afectin la tipologia del conjunt, pugui obtenir-se una planta-golfes l'alçària lliure de la qual sigui, com a mínim, d'1,90 metres en façana, aquesta serà habitable en les següents condicions:

a) Que l'alçària promig de les habitacions sigui, com a mínim, de 2,20 metres.

b) Que els pendents de coberta siguin iguals que els de les construccions veïnes. En el cas de no existir construccions veïnes, o que estiguessin cobertes amb terrat, s'autoritzaran pendents de fins el trenta per cent (30%). En els casos definits a l'article 87.2, els pendents de coberta podran mantenir la tipologia existent o optar per pendents que donin a vial o a pati propi.

c) En tot cas es considera habitable la totalitat de l'espai delimitat pels pendents de coberta, però sense poder afegir-hi noves plantes sobre de la definida com a golfes.

d) En habitatges entre mitgeres amb façana al carrer i al pati i coberts amb pendents, aquests tindran dues aigües al carrer i al pati, respectivament.

e) Podrà autoritzar-se que els murs de tanca de les golfes es retrassin respecte l'alineació; però no ho podran ser les cobertes.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT



f) Mai es permetran balcons volats ni acabats diferents als previstos a l'apartat 5.

## Art.89.- CONDICIONS D'ÚS

### 1. Són usos permesos:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Públic administratiu.
- c) Recreatiu.
- d) Sòcio-cultural.
- e) Religiós.

### 2. Són usos compatibles:

- a) Hoteler fins a 30 llits.
- b) Comercial, amb excepció de les instal·lacions de més de 600 metres quadrats de superfície de sostre.
- c) Magatzems, amb excepció dels que ocupen locals de més de 200 metres quadrats de superfície de sostre edificable per unitat.
- d) Oficines, amb excepció de les que ocupen locals de més de 600 metres quadrats de superfície de sostre edificable, amb destinació exclusiva a aquest ús en un mateix edifici.
- e) Sanitàrio-assistencial, limitant les instal·lacions hospitalàries a un màxim de 30 llits.
- f) Educatiu, amb les mateixes limitacions que les oficines.
- g) Esportiu, fins un màxim de 2.000 metres quadrats en un mateix conjunt.
- h) Estacions de servei, limitades a un màxim de 2 sortidors de subministrament i garatges oberts al públic amb la mateixa limitació que el comercial.
- i) Industrial, de la categoria situacions 1, 2 i 4 i de 2a categoria situacions 2 i 4.

### 3. La resta són usos prohibits.

## Art.90.- EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Cal remetre's a l'article 45 del capítol III de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic.

## CAPÍTOL TERCER.- Zona residencial extensiva (clau 2)

### Art.91.- DEFINICIÓ

Comprèn les zones de creixement i d'expansió del casc antic. Es distingeixen dues zones: 2a i 2b, segons les condicions d'edificació.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

### Art.92.- TIPUS D'ORDENACIÓ

L'edificació es desenvolupa sobre l'alineació de vials creant fileres d'edificació.

### Art.93.- CONDICIONS D'ÚS

1. Els usos permesos són els següents:
  - a) Habitatge unifamiliar.
  - b) Comercial.
  - c) Oficines.
  - d) Sanitàrio-assistencial.
  - e) Sòcio-cultural.
  - f) Industrial, categoria 1a, situació 1 i 2.
2. Els usos prohibits són els següents:
  - a) Hoteler.
  - b) Comercial concentrat.
  - c) Estacions de servei i garatges públics.

### Art.94.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PER A LA SUBZONA 2a

1. Parcel·la mínima: 150 m<sup>2</sup>.
2. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%.
3. Profunditat edificable: es fixa en 12 metres.
4. Alçària i nombre de plantes: l'alçària màxima serà de 8 metres amidats en el centre de l'alineació de la via pública.  
El nombre de plantes és baixa i pis, i es prohibeix el desdoblament de planta baixa en semi-soterrani i entre-sòl. Tot i això, s'autoritzen els altells que no excedeixin el 60% de la superfície ocupada en planta i que no constitueixin habitatge independent.
5. L'amplada mínima de la parcel·la al carrer serà de 6 metres.
6. S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars en el jardí, amb les següents característiques:
  - a) Adossar-se a l'edificació principal o al terme posterior del solar.
  - b) No superar el 10% de la superfície del jardí, amb un màxim de 25 m<sup>2</sup>.
  - c) Limitar l'alçària a un màxim de 3,5 metres.
  - d) No constituir-se com a habitatge separat.

### Art. 95.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PER A LA SUBZONA 2b

1. Alineació de l'edificació. Els edificis d'aquesta zona hauran de constituir-se seguint les seves façanes l'alineació oficial del vial. Aquesta alineació és la carretera BV-5031.



2. Profunditat edificable. La profunditat edificable es fixa en 8 metres, fins i tot per a la planta soterrani.
3. Alçàries i nombre de plantes.
  - a) L'alçària s'adaptarà a la de les edificacions existents.
  - b) Edificació en planta baixa i en planta soterrani.
  - c) Es prohibeixen els cossos i elements sortints a la façana principal; a la façana posterior es permetran balcons de 80 centímetres de vol.
4. S'autoritza la construcció d'edificis auxiliars en el carrer inferior, d'acord amb el previst a l'art.56.2.

**CAPÍTOL QUART.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 3)**

**Art.96.- DEFINICIÓ**

Comprèn els sols urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge plurifamiliar.

**Art.97.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. En funció de les condicions d'aprofitament i d'edificació es distingeixen dues subzones (claus 3a i 3b).

**Art.98.- CONDICIONS D'ÚS**

Els usos permesos són els següents:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Hoteler.
- c) Comercial.
- d) Comercial-concentrat, excepte en els sectors qualificats com a subzones claus 3b.
- e) Oficines.
- f) Sanitàrio-assistencial.
- g) Educatiu.
- h) Recreatiu.
- i) Esportiu.
- j) Sòcio-cultural.
- k) Estacions de servei i garatges.
- l) Industrial, categoria 1a, situació 1 i 2.

**Secció 1a. Subzona intensitat 1 (clau 3a)**

**Art.99.- EDIFICABILITAT**



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

1. La intensitat màxima d'edificació per parcel·la queda fixada en 1,40 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.
2. S'admet una intensitat d'edificació complementària de 0,15 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, per a ús comercial, d'oficines i pàrking, a ubicar en la planta baixa.
3. La densitat màxima d'habitatges es fixa en 150 habitatges per hectàrea.

### Art.100.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. La parcel·la mínima es fixa en 600 m<sup>2</sup>.
2. a) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació en planta baixa serà del 30% de la parcel·la per a ús d'habitatge. Pot incrementar-se fins el 50% per a ús de comerç, oficines i pàrking.  
b) El percentatge màxim d'ocupació en planta-pis serà, per a qualsevol ús a què es destini l'edificació, del 30%.
3. La façana mínima es fixa en 20 metres.
4. L'alçària màxima i el nombre de plantes s'estableix en 19 metres corresponents a planta baixa més 5 pisos.
5. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 metres per als locals destinats a comerços i oficines i l'alçària lliure mínima de la planta-pis serà de 2,50 metres.
6. La separació de la partió que dona front al vial serà de 10 metres, en el front del vial de més amplada, i de 5 metres en la resta, excepte quan es tracti de locals destinats a comerços i oficines que no hauran de menester separació. La separació de la partió de fons serà de 6 metres. La separació de les partions laterals serà de 3 metres. En els edificis destinats a comerç i oficines, la planta baixa podrà separar-se 1,5 metres com a mínim. Com a excepció, en les parcel·les amb front a vials de 14 metres o més s'acceptaran les alineacions, seguint el vial, existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.
7. La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 8 metres.
8. Es permeten els edificis auxiliars en planta baixa amb una ocupació d'un 15% de la parcel·la i una alçària de 3,50 metres.
9. La longitud mínima de bloc serà de 32 metres per a edificis que ultrapassin les quatre plantes, i de 64 metres en edificis d'alçària inferior.

### Secció 2a. Subzona intensitat 2 (clau 3b)



**Art.101.- EDIFICABILITAT**

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 1 m2 de sostre per m2 de sòl.

**Art.102.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

1. La parcel·la mínima serà de 400 m2.
2. El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.
3. La façana mínima serà de 16 metres.
4. L'alçària màxima es fixa en 9 metres corresponents a planta baixa i 2 pisos.
5. L'alçària lliure màxima entre plantes serà de 2,50 metres per a habitatges i de 3,25 metres per a edificis destinats a ús comercial i oficines.
6. Les separacions de partions seran de 4 metres.
7. La longitud màxima de bloc serà de 64 metres.

**CAPÍTOL CINQUÈ.- Zona d'edificació unifamiliar en ciutat jardí (clau 4)**

**Art.103.- DEFINICIÓ I TIPUS D'ORDENACIÓ**

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, exceptuant els habitatges aparellats o agrupats. En funció de les condicions d'aprofitament i d'edificació, es distingeixen quatre subzones: 4a, 4b, 4c i 4d.

No obstant el que es disposa en cada subzona, no quedaran fora d'ordenació les separacions menors a les previstes en edificis pre-existents a l'aprovació d'aquestes Normes, sempre que aquests edificis subsisteixin.

**Art.104.- CONDICIONS D'ÚS**

1. Els usos permesos són els següents:
  - a) Habitatge unifamiliar.
  - b) Hoteler, amb excepció de les edificacions amb capacitat superior a 25 habitants.
  - c) Comercial, amb excepció dels locals de més de 250 m2 de sostre.
  - d) Sanitàrio-assistencial, amb excepció de les edificacions residencials de més de 50 habitants.
  - e) Educatiu.
  - f) Recreatiu, en locals tancats.
  - g) Esportiu.



- h) Sòcio-cultural, en locals tancats.
2. Els usos prohibits són els següents:
- a) Comercial concentrat.
  - b) Garatges oberts al públic.

**Art.105.- AGRUPACIÓ DE L'HABITATGE**

1. S'admetrà l'agrupació de l'habitatge a les zones d'edificació unifamiliar amb un màxim de 12 unitats.
2. La parcel·la resultant de l'agrupació serà la suma de les parcel·les mínimes unitàries d'acord amb la zonificació fixada i es respectaran les corresponents condicions d'edificació.
3. L'acumulació de volum, resultant de l'agrupació prevista en aquest article, haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat i es considerarà indivisible la parcel·la resultant. Aquesta inscripció serà condició indispensable per poder edificar.

**Secció 1a. Subzona intensitat 1 (clau 4a)**

**Art.106.- EDIFICABILITAT**

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,70 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

**Art.107.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

1. La parcel·la mínima es fixa en 300 m<sup>2</sup>. S'admeten parcel·les de 200 m<sup>2</sup> escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.
2. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 35%.
3. Es fixa una circumferència mínima inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no serà inferior a 10 metres i un front mínim al vial de 10 metres.
4. L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i pis.
5. L'alçària lliure entre plantes es fixa en 2,50 metres.
6. Les separacions de les partions de la parcel·la seran de 3 metres respecte al front del vial i de 2 metres respecte dels altres.
7. Es permeten els edificis auxiliars en una ocupació de la parcel·la que no superi el 7% i amb una alçària màxima de 3,50 metres.
8. El volum màxim per unitat d'edificació serà de 850 m<sup>3</sup> i el sostre màxim serà de 280 m<sup>2</sup>.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## Secció 2a. Subzona intensitat 2 (clau 4b)

### Art.108.- EDIFICABILITAT

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl.

### ART.109.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m2. S'admeten parcel·les de 300 m2 escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.
2. El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per edificació serà del 25%.
3. Es fixa una circumferència mínima inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no serà inferior a 15 metres i un front mínim a vial de 15 metres.
4. L'alçària màxima serà de 7 metres, corresponent a la planta baixa més 1 planta.
5. L'alçària lliure entre plantes es fixa en 2,50 metres.
6. La separació de les partions de les parcel·les serà de 4 metres respecte del front del vial i de 3 metres respecte de la resta.
7. Es permeten els edificis auxiliars amb una ocupació de la parcel·la que no superi el 5% i una alçària màxima de 3,50 metres.
8. El volum màxim per unitat d'edificació serà de 1,20 m3 i el sostre màxim serà de 400 m2.

## Secció 3a. Subzona intensitat 3 (clau 4c)

### Art.110.- EDIFICABILITAT

La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl.

### Art.111.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. La parcel·la mínima es fixa en 800 metres. S'admeten parcel·les de 600 m2 escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.
2. El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la per edificació serà del 20%.
3. Es fixa una circumferència mínima inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual serà inferior de 20 metres i un front mínim a vial de 20 metres.
4. L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa més 1 planta-pis.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

- 5. L'alçària lliure mínima entre plantes es fixa en 2,50 metres.
- 6. Les separacions de les partions de la parcel·la seran de 5 metres respecte del front del vial i de 4 metres respecte de la resta.
- 7. Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació de la parcel·la que no ultrapassi el 4% i una alçària màxima de 3,50 metres.
- 8. El volum màxim per unitat d'edificació serà de 192 m3 i el sostre màxim serà de 650 m2.

## Secció 4a. Subzona intensitat 4 (clau 4d)

Art.122.- La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,30 m2 de sostre per m2 de sòl.

Art.123.- 1. La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m2. S'admeten parcel·les de 1.500 m2 escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.

2. El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per edificació serà del 20%.

3. Es fixa una circumferència mínima inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no sigui inferior a 25 metres i un front mínim a vial de 25 metres.

4. L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i 1 planta-pis.

5. L'alçària lliure mínima entre plantes serà de 2,50 metres.

6. La separació de les partions de la parcel·la serà de 6 metres respecte al vial i de 4 metres respecte a la resta.

7. Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació per parcel·la que no ultrapassi el 3% i una alçària màxima de 3,50 metres.

8. El volum màxim per unitat d'edificació serà de 2.700 m3 i el sostre màxim serà de 900 m2.

9. Les edificacions hauran de disposar d'un aljup per al regadiu, amb una capacitat de 9 m3 per unitat d'habitatge i, així mateix, dels corresponents canals de recollida d'aigües pluvials de les cobertes.

**CAPÍTOL SISÈ.- Anul·lat**

**CAPÍTOL SETÈ.- Zona subjecte a anterior ordenació volumètrica (clau 5)**



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## Art.114.- DEFINICIÓ

Comprèn sòls urbans, ja edificats, de particulars característiques en els quals les Normes accepten l'ús i la volumetria específica existent.

## Art.115.- EDIFICABILITAT

En aquestes àrees de volumetria consolidada, les característiques edificatòries seran les dels volums existents, considerant-se exhaurida l'edificabilitat, per la qual cosa no s'admeten ampliacions.

## CAPÍTOL VUITÈ.- Zona de conservació (clau 6)

### Art.116.- DEFINICIÓ

Comprèn un conjunt de parcel·les edificades i caracteritzades pel seu interès ambiental i/o arquitectònic, respecte del qual les Normes estableixen les mesures de protecció urbanística necessàries per garantir l'estricta manteniment de les condicions actuals de l'edificació i, fins i tot, dels elements arquitectònics de manera transitòria i mentre es procedeix a l'estudi detallat de les edificacions que cal conservar i de les solucions urbanístiques que cal adoptar i, així mateix, es fixa el sistema de desenvolupament d'aquest.

### Art.117.- ELS PLANS ESPECIALS

A part de les masies protegides en sòl no urbanitzable, les parcel·les amb edificació i jardí a protegir estan dins l'àmbit del Pla Especial.

El Pla Especial acabarà de concretar quins edificis o conjunts hauran de ser objecte de conservació i per als que no ho fossin els serà d'aplicació, en cas de substitució, les condicions establertes a l'article 119 d'aquestes Normes. Mentre, seran d'aplicació les normes establertes en els articles següents. Tot i això, si amb anterioritat a la redacció de l'esmentat planejament especial s'hagués pretès la demolició o reestructuració d'algun dels edificis inclosos en aquesta zona, serà necessari comptar amb l'informe favorable de la Conselleria de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

### Art.118.- CONDICIONS D'ÚS

Són usos permesos:



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

- a) Els habitatges unifamiliars i plurifamiliar (limitats a unifamiliars en les edificacions ja existents i que tinguin aquest ús).
- b) Hoteler.
- c) Educatiu.
- d) Recreatiu.
- e) Sòcio-cultural.

## Art.119.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Les condicions d'edificació d'aquesta zona, pel que fa a les edificacions actuals, fora que es decidís la seva desprotecció en la forma prevista a l'article 117, queden definides en cada supòsit per les construccions existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes; no es permetran, però, modificacions parcials de les edificacions que suposin increment del volum, l'ocupació, l'alçària i la disposició de l'edificació a la parcel·la.
2. S'autoritzen les obres de consolidació i millora i adaptació interior que no canviïn o afectin els materials i les característiques arquitectòniques o ambientals de l'edifici.
3. Es prohibeix la demolició de les edificacions existents, excepte en el supòsit regulat en l'article 117.
4. Les condicions d'edificació, en el seu cas, de les noves construccions seran les següents:
  - a) Edificabilitat per parcel·la: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>
  - c) Façana mínima al vial: 20 metres
  - d) Ocupació: 30%
  - e) Alçària màxima: 9 metres (PB+2P)
  - f) Separació a les partions: 10 metres al vial i 5 metres a les altres
  - g) Edificacions auxiliars: 15%

## Art.120.- EL VERD PRIVAT

Es respectarà l'arbrat existent i es permetrà una edificació accessòria que no ocupi més del 5% de l'espai lliure de verd privat.

## CAPÍTOL NOVE.- Zona industrial (clau 7)

### Art.121.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans ocupats per usos i instal·lacions industrials.



**Art.122.- TIPUS D'ORDENACIÓ**

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial.

**Art.123.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

1. Es permet l'ocupació del 60% de la parcel·la.
2. La façana mínima es fixa en 10 metres.
3. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres.
4. No es permeten edificacions auxiliars per sobre de l'edificabilitat màxima.

**Art.124.- EDIFICABILITAT**

L'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art.125.- CONDICIONS D'ÚS**

Es permeten els usos de: magatzem, comercial, concentrat, oficines, esportiu, estacions de servei i industrial exceptuant les de 3a categoria.

**CAPÍTOL DESE.- Zona d'ús col·lectiu (clau 8)**

**Art.126.- DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls urbans actualment ocupats per instal·lacions esportives privades en les quals les Normes accepten les característiques i usos actuals.

**Art.127.- CONDICIONS**

En aquests sòls s'admeten les edificacions i instal·lacions existents, el seu ús i edificació es regirà pels articles 76 i 77 d'aquestes Normes.

**CAPÍTOL ONZÈ.- Unitats d'actuació en sòl urbà**

**Art.128.-** Són aquelles parts de sòl urbà que necessiten un tractament específic per a la seva total consolidació i que, en la majoria, estan pendents de formalitzar les cessions corresponents.

**Secció 1a. Unitats d'actuació núm. 1, 2, 3, 4 i 7**

**Art.129.-** A part dels vials existents en el plànol, s'especifiquen les següents cessions obligatòries:

- a) UA núm.1: 985 m<sup>2</sup> per a serveis tècnics



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

b) UA núm.7: 11.410 m2 per a zona verda

Art.130.- 1. En aquests polígons, els propietaris dels terrenys, edificats o no, hauran de procedir a completar la urbanització mitjançant l'execució de les que manquen o fossin deficientes o que es trobessin en mal estat, així com a la instal·lació o millorament dels diferents serveis. A aquests efectes, els propietaris, en el termini màxim d'un any a comptar des de l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries, constituïran la corresponent Junta de Compensació que formularà, en el seu moment, el corresponent Projecte d'Urbanització, procedint a continuació a la seva execució i, si és el cas, a efectuar les cessions obligatòries i gratuïtes senyalades en les mateixes Normes. Cas de no constituir-se la Junta en l'esmentat termini, l'Ajuntament fixarà com a sistema d'actuació el de cooperació, tot formulant el projecte d'urbanització i executant les obres a càrrec dels propietaris dels terrenys.

2. Els projectes d'urbanització contindran els següents punts:

- a) Programes d'obres per completar:
  - 1. Fer la vorada i la pavimentació dels carrers.
  - 2. Pavimentació dels carrers.
  - 3. Serveis d'aigua, electricitat i enllumenat públic, com a mínim.
  - 4. Clavegueram.
  - 5. Previsió de depuració d'aigües residuals.

b) Documents necessaris per completar les alineacions i les rasants.

c) Programa i termini d'execució de les obres.  
Els propietaris del polígon núm.3 participaran, a més, en la urbanització del Camí del Pedró, en el tram corresponent al seu àmbit.

## Secció 2a. Unitats d'Actuació núm. 5, 6, 8, 9, 10 i 11

Art.131.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 5  
1. Comprèn els sòls procedents de les finques "los Hermanos", no inclosos en la urbanització "Núñez Montalpark", allà on se situa l'esmentat parc de "los Hermanos". Es pretén mitjançant aquest polígon, per una banda, l'adquisició pel municipi d'aquest parc (39.220 m2), de notable interès per les seves dimensions i característiques. I, per altra banda, el reequipament de la



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

urbanització contigua, així com un acabament més adequat i que serveixi d'enllaç per a tot el conjunt.

2. Es formularà un Estudi de Detall que detalli, a escala adequada, les determinacions incloses en els plànols d'aquestes Normes, que senyali les alineacions i les rasants i que efectui l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions d'aquestes Normes. Es redactarà, així mateix, un Projecte d'Urbanització que inclourà, en el seu cas, el detall de les obres d'adequació del parc de "los Hermanos".

3. a) Limitacions de l'ús residencial: s'admetran únicament els habitatges unifamiliars i bifamiliars, amb un màxim de 135 habitatges.

b) Tipus d'ordenació: edificació en filera, clau 2a', amb la limitació de no ultrapassar l'alçària reguladora de 6,15 metres (PB+1P) i amb la possibilitat d'acceptar la parcel·la mínima fins a 120 m<sup>2</sup> (paràmetres diferents a la zonificació de 2a).

4. Les obligacions dels propietaris en ordre a l'execució de les obres i serveis i altres de complementàries, juntament amb les corresponents garanties, queden contingudes en el conveni subscrit entre el promotor i l'ajuntament i que s'incorpora a aquestes Normes, tot formant part integrant d'aquestes. El seu incompliment per part de la propietat comportarà, a més de la realització de les garanties establertes, la desqualificació dels terrenys i la minva o supressió dels aprofitaments establerts.

Entre les obligacions del promotor hi ha la de finançar la part corresponent del Camí del Pedró.

### Art.132.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6

És constituïda per la part no executada del Pla Especial de Reforma Interior del polígon número 6, aprovat definitivament, delimitada en l'esmentat planejament com a polígon d'execució independent. La revisió de les Normes respecta aquest planejament íntegrament, tant en les seves determinacions relatives a l'ordenació urbanística dels terrenys, com pel que fa a obligacions i drets dels propietaris en ordre al procés d'urbanització i edificació. Cal que es realitzi la reparcel·lació d'aquests terrenys.

### Art.133.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 8

1. És el sector que abans estava en sòl urbanitzable i que, degut a que està mitjanament urbanitzat i ocupat, ha passat a sòl urbà amb les mateixes condicions que especifica



l'article 130 d'aquestes Normes i amb la cessió obligatòria que fixa el plànol corresponent a 7.245 m<sup>2</sup>.

2. Les condicions d'edificació són les referents a la zonificació 4d.

Art.134.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 9

Comprèn els sòls, edificats en part i urbanitzats deficientment, de l'antiga Urbanització Abril. Es delimita un polígon d'execució amb la intenció d'aconseguir la creació d'una petita zona verda, de 1.285 m<sup>2</sup>, proporcionada a la superfície de la unitat delimitada, així com al completament de les obres d'urbanització. Amb aquesta finalitat, es formularà pels propietaris, en el termini d'un any, el corresponent projecte d'urbanització. Cas de no fer-ho, es redactarà d'ofici per l'ajuntament. L'execució de les obres, a través de sistemes de compensació o de cooperació, anirà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que realitzaran, així mateix, la cessió gratuïta, a favor del municipi, dels sòls destinats a zona verda i a vials, a través del corresponent procediment reparcel·latori.

Aquesta unitat d'actuació inclou un Servei Tècnic de la Telefònica amb una ocupació de 1.295 m<sup>2</sup>.

Art.135.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 10

1. Són els terrenys de l'antic sector núm. 3 corresponent a la urbanització "Super Maresme", exceptuant l'extrem nord del sector, que forma part del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

2. En aquesta unitat d'actuació hi ha un Pla Parcial aprovat definitivament, però pendent d'executivitat ja que no s'han formalitzat les cessions corresponents. La unitat d'actuació obliga, en un termini màxim d'un any des de l'aprovació d'aquestes Normes, a formalitzar les cessions corresponents a aquest municipi que, segons el plànol, es concreten en 44.678 m<sup>2</sup> de zona verda i 4.600 m<sup>2</sup> per a equipaments.

3. En el cas d'incompliment d'aquest darrer paràgraf s'hauran d'iniciar els tràmits per a la redacció d'un nou Pla Parcial, segons els articles 17, 18 i 19 d'aquestes Normes, referent a les disposicions comunes per als plans parcials.

Art.136.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 11

1. És un sector que abans formava part del sòl urbanitzable programat dins de l'àmbit de Can Ripoll.



2. També està sotmès a allò que descriu l'article 130 d'aquestes Normes i en el plànol es fixa una cessió de verd de 2.656 m<sup>2</sup> creant una placeta sobre el passeig, a l'altre costat de la platja.

Art.137.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 12

1. Són uns terrenys que abans formaven part del sector núm.6 de sòl urbanitzable. La voluntat fa que es realitzi mitjançant una Unitat d'Actuació en sòl urbà.

2. Se seguiran, estrictament, les directrius del plànol a escala 1:2.000, on s'especifiquen unes cessions obligatòries de 1.260 m<sup>2</sup> per a zona verda i de 1.380 m<sup>2</sup> per a equipaments.

El sector es pot desenvolupar en dues fases, segons indica el plànol. La primera amb 16 habitatges i la segona amb 15.

#### **CAPÍTOL DOTZÈ.- Plans especials en sòl urbà**

Art.138.- Són aquells sectors en sòl urbà que requereixen un projecte de nou traçat de viari o bé un projecte normatiu per a la conservació del patrimoni històric i artístic del municipi.

Art.139.- PLA ESPECIAL NÚM. 1

És el Pla Especial de Protecció i Conservació del casc antic de la població.

El projecte del Pla Especial contindrà:

- una alternativa viària lligada a la resta de la població
- actuacions puntuals de millora urbana per al casc antic, si es veu convenient
- una millora en la proposta d'espais lliures i d'equipaments
- una normativa detallada per a l'edificació d'acord amb la clau 1 de la zona de casc antic d'aquestes normes
- una normativa exhaustiva per a la conservació del patrimoni històric i artístic existent o per declarar
- un catàleg de les edificacions singulars amb cert valor arquitectònic que caldria conservar mitjançant una normativa específica.

Art.140.- Declarat nul per Sentència del Tribunal Suprem de 28 de novembre de 1991, al primer Fonament de Dret, que desestima el recurs d'apel·lació interposat per la Generalitat de Catalunya contra la sentència del Tribunal



Superior de Justícia de Catalunya de 26 de gener de 1990 que anul·là l'art.140 i el PERI núm.2 per ser contraris a dret.

**Art. 141.- PLA ESPECIAL NÚM. 3**

És un Pla Especial de Reforma Interior d'una zona mig consolidada que abans formava part del sector de Pla Parcial núm. 6 i que està afectada per la continuació de l'autopista de Mataró.

El projecte de Pla Especial contindrà:

- una modificació del viari, d'acord amb les previsions dibuixades en el plànol 1:2.000 que solucioni el tancament de la continuïtat del viari que ocasiona la implantació de l'autopista
- una cessió obligatòria mínima d'un 10% del total del sector per a zones verdes i un 5% per a equipaments, malgrat que no s'especifiqui en els plànols.

**TÍTOL VI.- REGULACIÓ DEL SÒL APTE PER A LA URBANITZACIÓ**

**CAPÍTOL PRIMER.- Disposicions comunes**

**Art.142.-**

Usos permesos:

- Residencial d'habitatges unifamiliars aïllats i agrupats.
- Comercial, només en els indrets que determini el capítol següent per a cada PP.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Sòcio-cultural.
- Garatges privats.

Usos prohibits:

- Residencial mòbil.
- Comercial concentrat.
- Estacions de servei.
- Garatges públics.
- Industrial.

**Art.143.- CESSIONS**



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT



Les cessions minimes per a tots els Plans Parcial sòn les següents:

- Espais verds: parcs i jardins, 10% de la superfície total del sector.
- Equipaments:
  - a) escolar: 10 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre potencialment edificable
  - b) varis: 4% de la superfície total del sector
- Vialitat: no es fixa cap mínim degut a la diversitat d'ordenació en cada Pla Parcial.
- 10% de l'aprofitament del sector: determinació del sòl necessari en cada Pla Parcial.
- En la majoria dels Plana Parcial es fixen, en els plànols, les cessions indicatives que, moltes vegades, no arriben als mínims. La redacció del Pla Parcial corresponent fixarà la resta de les cessions obligatòries.
- En el sector 10 UA Supermaresme en sòl urbà i els sectors urbanitzables núm. 2 Manent, 3 Camí del Cementiri, 5 Santa Maria del Balís i 8 Plana de l'Andreu tenen un Pla Parcial aprovat definitivament, però pendent d'executivitat ja que no s'han formalitzat les cessions corresponents. Es dona un termini d'un any per formalitzar les cessions corresponents a la corporació municipal. En cas d'incompliment d'aquest termini, s'hauran d'iniciar els tràmits per a la redacció d'un nou Pla Parcial d'acord amb els darrers paràgrafs d'aquest mateix article i amb els següents articles: 143, 144, 145 i 146.

### Art.144.- SERVEIS

Determinació dels vials, clavegueram i previsió de la depuració de les aigües residuals, subministrament d'aigua, electricitat, telèfon i enllumenat públic.

### Art.145.- EDIFICACIONS AUXILIARS

Poden ocupar, com a màxim, el 5% de la parcel·la a més de l'ocupació de l'habitatge i amb una alçària màxima de 3 metres.

### Art.146.- AGRUPACIÓ DE L'HABITATGE

1. S'admetrà l'agrupació de l'habitatge a les zones d'edificació unifamiliar amb un màxim de 12 unitats.
2. La parcel·la resultant de l'agrupació serà la suma de les parcel·les minimes unitàries d'acord amb la zonificació



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

fixada i es respectaran les corresponents condicions d'edificació.

### Art.147.- ZONIFICACIÓ

	ordenació	parcel·la mínima	ocupació màxima parc	alçada regul. màxima	edific. neta	lim. parc. veí-c
9a	unifam. aïllada	2.000	20%	6,5 (B+1)	0,4	4-6
9b	unifam. aïllada	800	20%	6,5 (B+1)	0,4	3-5
9c	Unifam. i bif aïll.	400	25%	6,5 (B+1)	0,5	3-4
9d	Unifam en fileres	150	50%	6,5 (B+1) 9,15 *	1	**

(\*) 9,15 (B+2, si s'admet comercial en PB)

(\*\*) cada conjunt en filera determinarà una distància d'edificació al carrer, constant per a tota la filera.

### CAPÍTOL SEGON.- Determinacions concretes per a la redacció de cada un dels Plans Parciais dels sectors de sòl apte per a la urbanització

Art.148.- SECTOR NÚM. 1. CAN GASULL (abans sector núm. 15).  
Superfície: 5,977 hes.

#### 1. Objectius:

- a) Una connexió fàcil i clara entre "Montalnou" i el casc antic del poble, mitjançant una plaça on es concentren els accessos a la part alta del poble, a través del carrer de Baix.
- b) La creació d'un equipament escolar de 1,0194 hes, com ampliació de les escoles existents.
- c) Creació d'un petit parc en la part alta del sector, com a complement de la zona escolar: jardins i àrees de joc.
- d) Connexió de vianants entre les escoles i els equipaments generals del poble, ja existents, mitjançant uns passeigs amples que s'inicien al parc i baixen fins a la zona esportiva.
- e) Cobriment del torrent com a viari alternatiu al carrer central del casc antic per als vehicles que no s'aturen en el centre de la població.



f) El viari secundari del Pla Parcial cal que tingui una lògica topogràfica i de connexió amb els vials de fora del sector.

2. Cessions: degut a l'extensió de 10.194 m<sup>2</sup> de cessió d'equipament escolar, és suficient 4.650 m<sup>2</sup> per a la cessió de la zona verda.
3. Edificabilitat bruta: 0,4.
4. Densitat màxima d'habitatges: 40 htges/ha.
5. Zonificació: 9d.
6. Es permet l'ús comercial al llarg del carrer que cobreix el torrent.

Art.149.- SECTOR NÚM. 2. MANENT. Superfície: 8,94 hes.

1. Cessions. El Pla Parcial aprovat definitivament, però pendent d'executivitat, determina una cessió de zona verda de 10.194 m<sup>2</sup>. També fixa una zona d'aparcament i una altra de serveis tècnics (vegeu plànol).
2. Edificabilitat bruta: 0,12.
3. Zonificació: 9a.

Art.150.- SECTOR NÚM. 3. CAMÍ DEL CEMENTIRI (abans 5,13). Superfície: 6,842 hes.

1. Cessions. En el plànol 1:2.000 es recullen les cessions que determina el Pla Parcial aprovat definitivament però pendent d'executivitat. Zona verda: 7.278 m<sup>2</sup>. Equipament: 726 m<sup>2</sup>.
2. Edificabilitat bruta: 0.15.
3. Zonificació: 9b.

Art.151.- SECTOR NÚM. 4. LA FERRERA. Superfície: 10,375 hes.

1. Cessions. Segons l'article 143, on es determinen les condicions generals per al sòl apte per urbanitzar.
2. Edificabilitat bruta: 0,15.
3. Zonificació: 9b.

Art.152.- SECTOR NÚM.5. SANTA MARIA DEL BALÍS. Superfície: 10,68 hes.

Es preveu una petita variació referent al Pla Parcial aprovat per recurs, per establir una connexió amb el sector 12 de Can Canal, mitjançant una placeta el·líptica i un vial que conduirà fins a la carretera de Cornellà-Fogars-Tordera.

1. Cessions. Malgrat aquesta petita variació, no canvien i es concreten en 1.058 m<sup>2</sup> per a zona verda i 9.084 m<sup>2</sup> per a equipaments.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

- 2. Edificació bruta: 0,12.
- 3. Zonificació: 9a.

**Art.153.- SECTOR NÚM. 6. RIERA DEL GORG.** Superfície: 14,272 hes.

- 1. Cessions. Les que venen fixades en el plànol sumen 19.143 m2 per a zona verda. S'ha de fixar una zona d'equipament d'acord amb l'article 143 d'aquestes Normes.
- 2. Viari. Es proposa una bifurcació a l'avinguda de Montalnou, abans de creuar la riera de Can Mas. Aquest nou carrer anirà paral·lel a la riera i no se superposarà fins arribar al sector 1 que la cobrirà. Com hem dit abans, serà l'alternativa del carrer de Sant Antoni, per als vehicles que no se'ls fa necessari travessar el casc antic per anar a les urbanitzacions de la part alta del municipi.

Es proposa un carrer paral·lel a l'avinguda de Montalnou que connecti el barri ja construït amb el Pla Especial núm.

- 3 (urbanització mig consolidada, que anteriorment formava part d'aquest sector núm.6) i que estructurari part del sector per a la ubicació de la nova residència i limitati, en una part, amb la zona verda proposada.

La resta dels vials transversals i paral·lels al mar són resultat d'un intent d'establir una trama lògica i de connexió amb la resta del municipi.

- 3. Edificabilitat bruta: 0,15.
- 4. Zonificació: 9b i 9c, segons s'especifica en els plànols.

**Art.154.- SECTOR NÚM. 7. LA COSTA.** Superfície: 5,8376 hes.

- 1. Cessions. En el plànol hi ha una cessió de zona verda de 5.300 m2; cal completar-la i determinar la cessió d'equipaments segons l'article 143 d'aquestes Normes.
- 2. Edificabilitat bruta: 0,4.
- 3. Zonificació: 9b.

**Art.155.- SECTOR NÚM. 8. LA PLANA DE L'ANDREU.** Superfície: 8,744 hes.

- 1. Cessions. D'acord amb el Pla Parcial aprovat i pendent d'executivitat, s'assenyalen les cessions de 13.308 m2 de zona verda i 23.427 m2 d'equipament.
- 2. Edificabilitat bruta: 0,15.
- 3. Zonificació: 9c i 9d, segons el plànol. 9c té les mateixes característiques exceptuant la parcel·la mínima que es permet fins a 300 m2, condició que s'admet, ja que en el Pla Parcial aprovat s'estableix així.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Art.156.- SECTOR NÚM. 9. CAN BOADA. Superfície: 10,849 hes.

- 1. Cessions. La zona verda grafiada, de 9.346 m, no arriba al 10%, però queda compensat amb l'equipament de 10.760 m2.
- 2. Edificabilitat bruta: 0,3.
- 3. Densitat d'habitatges: 23 habitatges/ha.
- 4. Zonificació: 9b, 9c i 9d, segons s'especifica en el plànol. Juntament amb el sector 10 es preveu la urbanització del passeig dels Pins i el traçat de dos vials que creuen el passeig i tenen continuïtat en ambdós sectors. També es preveu un passeig al llarg de la carretera nacional per separar la nova edificació del trànsit.

Art.157.- SECTOR NÚM. 10. CAN RIPOLL (abans s. 18). Superfície: 5,144 hes.

- 1. Cessions. Es preveu un espai per tal de possibilitar el gir de la carretera nacional cap el passeig dels Pins que la creua amb un pas subterrani cap a la platja. El verd previst és de 4.700 m2 i l'equipament de 1.940 m2. Ambdós són insuficients i caldrà incrementar-los segons l'article 143 d'aquestes Normes.

2. Viari. La continuïtat que es dona al passeig dels Pins amb el vial que limita el sector del Pedró i que enllaça amb l'avinguda de Montalnou, creuant la carretera actual de Sant Vicenç, és el nou eix que fa de variant al casc antic del poble.

Els vials paral·lels al mar són continuació del proposat en el sector de Can Boada.

- 3. Edificabilitat bruta: 0,3.
- 4. Densitat màxima d'habitatges: 23 htges/ha.
- 5. Zonificació: 9c i 9d, segons s'especifica en el plànol.

Art.158.- SECTOR NÚM. 11. EL PEDRÓ (abans s. 17). Superfície: 11,32 hes.

- 1. Cessions. Es preveu conservar el bosc amb una cessió per a zona verda de 14.085 m2. Està pendent determinar la cessió d'equipament segons l'article 143. Caldria conservar la zona privada on s'ubica la casa i les dependències de Can Vives Pons i les feixes de camps sobre murs orientats al sud (extrem del sector).

- 2. Edificabilitat bruta: 0,15.
- 3. Zonificació: 9b i 9d segons plànol.



Art.159.- SECTOR NÚM.12. CAN CANAL (abans s. 16).  
Superfície: 6,704 hes.

1. Cessions. Es preveu conservar el bosc amb una cessió per a zona verda de 7.357 m<sup>2</sup>. Es preveu el vial que enllaça amb el sector de Santa Maria del Balís i amb la carretera de Cornellà-Fogars-Tordera. Cal determinar les cessions d'equipament segons l'article 143 d'aquestes Normes.
2. Edificabilitat bruta: 0,15.
3. Zonificació: 9b.

Art.159 bis.- SECTOR N° 13. GOLF.

1. Superfície: 41,9246 has.
2. Cesiones:
  - 13.000 m<sup>2</sup> de equipamiento público junto al casco urbano.
  - 4.000 m<sup>2</sup> de equipamiento público junto en la montaña de El Balís.
  - 8.000 m<sup>2</sup> de equipamiento público junto en la montaña de El Balís.
  - 42.000 m<sup>2</sup> de Parque Urbano público en la montaña de El Balís.
  - 6.500 m<sup>2</sup> de zona verde pública de protección.
  - La totalidad de la red viaria.
3. Edificabilidad bruta, incluyendo las zonas de equipamiento: 0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Zonificación: 9a), 9b) y 6), de acuerdo con lo grafiado en los planos.

#### TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art.160.- Estas Normas clasifican el suelo no urbanizable según los siguientes tipos:

- Zona de especial valor agrícola (clave 14)
- Zona de protección forestal (clave 12)
- Zona de protección y servidumbre (clave 13)
- Zona rústica (clave 11)

Con independencia de lo que se dispone de forma específica en la regulación de cada zona, se prohíben con carácter general los siguientes usos: hotelero, comercial, almacenes no relacionados directamente con explotaciones agrícolas y pecuarias, oficinas e industrias, comercial concentrado, estaciones de servicio y garajes abiertos al público, educativo, religioso y público administrativo.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## Art.161.- ZONA DE ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA (clave 14)

Comprende los suelos no urbanizables que, por su actual destino agrícola y/o por el alto valor de las tierras para tal finalidad, interesa preservar totalmente de cualquier proceso de urbanización y de edificación, así como el mantenimiento o el establecimiento, en su caso, de los usos agropecuarios.

En este suelo no se permitirán más edificaciones y ocupaciones, incluso temporales y provisionales, que las directamente vinculadas con el uso agropecuario. En consecuencia se admitirá únicamente la instalación de granjas, corrales, establos, sin sobrepasar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela, ni la altura máxima de 7 metros, así como invernaderos translúcidos, sin limitación en la ocupación de la parcela. Se permitirá también la ampliación, modernización y mejora de las construcciones tradicionales existentes en la zona, sin sobrepasar en el caso de aumento un 20% más sobre el volumen actual. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo preceptuado en los art. 182 y 184 de las presentes Normas en el caso de los edificios sujetos a protección.

En esta zona se prohíbe la nueva construcción de edificaciones destinadas a viviendas, así como cualquier uso o actividad no catalogable como agrícola o pecuaria.

En la división y segregación de fincas se estará a lo dispuesto en el Decreto de la Presidencia de la Generalitat, de 12 de abril de 1983, o normativa que lo sustituya.

## Art.162.- ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (clave 12)

1. Comprende los terrenos, clasificados como suelo no urbanizable en los que por la existencia de vegetación arbórea o su situación en zona idónea para tenerla, interesa su preservación a tales fines.

2. Los únicos usos y aprovechamientos de que son susceptibles los terrenos incluidos en esta zona son el forestal y el cinegético, admitiéndose en cuanto al primero la explotación de especies arbóreas que vienen siendo tradicionalmente explotadas en la zona del Maresme.

3. Sólo serán admisibles las talas de arbolado debidamente autorizadas e informadas favorablemente por la Administración competente, aunque deberán mantenerse en todo caso las masas forestales.

4. No se admite en esta zona edificación de ningún tipo ni más obras que las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales y la



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

conservación del bosque, sin que en ningún caso la edificación de vías forestales y corta-fuegos comporten terraplenes de más de 4 metros, deforestación, modificación de las escorrentías y la erosión del suelo.

5. Toda intervención sobre esta zona, incluso la apertura de vías forestales, corta-fuegos y tala de arbolado se someterá a previa licencia del Ayuntamiento.

## Art.163.- ZONA DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE (clave 13)

1. Comprende los suelos clasificados como no urbanizables con la finalidad de protección de los sistemas generales de comunicación, cauces públicos, espacios reservados para el paso de líneas de suministro o de instalaciones insalubres.

2. Estos suelos sólo podrán ser destinados a utilización agropecuaria, forestal e instalaciones provisionales de interés público que sean necesarias para el uso objeto de protección.

## Art.164.- ZONA RÚSTICA (clave 11)

1. Comprende los suelos no urbanizables no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores: zonas de especial valor agrícola, de protección forestal y de protección y servidumbre. Los suelos incluidos en la zona rústica no obstante no disponer de protección estricta, no podrán incorporarse en modo alguno a los procesos urbanos, ya sean residenciales o industriales, regulándose por las previsiones del presente precepto.

### 2. Condiciones de uso:

Se admitirá la utilización agrícola, ganadera o forestal, así como otras utilizaciones ajenas a dichos destinos como son las viviendas unifamiliares, en tanto no exista riesgo de formación de núcleos de población y, en su caso, las industrias y servicios directamente vinculados a las explotaciones agropecuarias. Se admitirán también las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas o que sirvan a un fin de utilidad pública o interés social, prohibiéndose las restantes utilizaciones.

### 3. Condiciones de parcelación:

Cualquier división o segregación de una finca rústica no podrá dar lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de cultivo fijada en el Decreto 169/1983, de 12 de abril, de la Presidencia de la Generalitat o en disposición que, en su caso, la sustituya, con las



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

excepciones siguientes: que se destinen a huertos familiares de acuerdo con las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico de aplicación o que la porción que se vaya a segregar se destine de manera efectiva y dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente de carácter no agrario. En tal caso habrá de obtenerse, con carácter previo a la segregación, la autorización prevista en los art.44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística, junto con el informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca. Concedida la licencia de edificación por el Ayuntamiento, su eficacia quedará supeditada al cumplimiento de la condición de que en el Registro de la Propiedad se haga constar la indivisibilidad de la finca, o en su caso, de la parte de finca afecta a la edificación a los efectos del art.95 de la Ley del Suelo y en atención a la superficie mínima de parcela fijada en la presente normativa.

El cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior al margen de las consecuencias que puedan derivarse de la legislación agraria aplicable, tendrá la consideración de infracción urbanística.

La parcela mínima admisible a efectos de edificación de carácter no agrario será de 1,5 has con un ancho mínimo de la parcela de 50 metros. Para las granjas y demás construcciones de carácter agrícola, no se fija parcela mínima.

No se admitirá la parcelación que comporte apertura de nuevas calles o viales, distintos de los caminos rurales existentes.

#### 4. Condiciones de edificación:

a) Para viviendas: las condiciones que a continuación se relacionan se entenderán como mínimas y necesarias, pero no suficientes, para la preceptiva autorización de edificación que en todo caso tendrá que ponderar el peligro de formación de núcleo de población.

Tipo de edificación: unifamiliar aislada.

Ocupación: 2% de superficie de parcela.

Volumen máximo: 900 m<sup>3</sup>.

Altura: 4,50 metros, medidos en cualquier punto del terreno.

Retranqueos a lindero: la construcción deberá observar cuando menos distancias de 10 metros respecto de los lindes de las parcelas, salvo los lindes a vías y caminos existentes que alcanzarán los 20 metros.

En ningún caso podrán construirse más de dos viviendas por finca o unidad predial para lo cual la mínima deberá contar



con una extensi3n m3nima de 3 has. De construirse una segunda vivienda, de permitirlo las condiciones establecidas en las presentes Normas, la misma no podr3 situarse a m3s de 20 metros de la primera.

b) Para otros usos: la ocupaci3n no podr3 exceder del 20% de la extensi3n de la parcela, ni la altura m3xima de 7 metros, y el volumen de 3.500 m<sup>3</sup>. Las separaciones a linderos ser3n las mismas que para las viviendas familiares, con excepci3n de las casetas de aperos (cuya altura no excede de 2,20 metros y su superficie de 20 m<sup>2</sup>) que no deber3 cumplir los retranqueos a linderos, salvo cuando confronten con caminos o v3as. Se exceptu3 del m3ximo de ocupaci3n y de la separaci3n de linderos, los invernaderos translucidos para los que no se establece limitaci3n.

En cualquier caso, las masas arb3reas comprendidas dentro de la zona r3stica deber3n conservarse permiti3ndose solamente las talas de arbolado debidamente autorizadas, aunque debiendo mantenerse en todo caso dichas masas. Procedi3ndose necesariamente caso de tala a su repoblaci3n.

#### 5. N3cleo de poblaci3n.

Se entender3 que hay peligro de formaci3n de n3cleo de poblaci3n cuando:

a) La parcelaci3n d3 lugar a la posible aparici3n de cuatro viviendas situadas a una distancia menor de 100 metros entre ellas.

b) O, puedan aparecer enlazadas entre s3 por servicios urbanos, un m3nimo de cuatro casas en un c3rculo ideal de 300 metros de di3metro.

Se entender3 por servicios urbanos la presencia de alguno de los siguientes elementos: calles pavimentadas (exceptu3ndose las carreteras de car3cter nacional, provincial o local), bordillos de aceras, tra3da de agua y red de distribuci3n de agua potable, red de alcantarillado, y alumbrado p3blico sistem3tico en calles.

#### 6. Prohibici3n de nuevos viales.

Se proh3be la apertura de nuevos viales en el suelo no urbanizable, fuera de las v3as rurales ya existentes, de las que respondan a planes de explotaci3n agraria previa autorizaci3n por parte del Departamento de Agricultura, y por supuesto, de las v3as de red b3sica previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

#### Art.164 bis.- ZONA R3STICA, ESPECIAL EL FORN (CLAVE 11a)

##### 1. Par3metros de edificaci3n

Tipo de edificaci3n: Edificaci3n aislada.



Techo máximo de la parcela: mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y ochenta y cinco decímetros cuadrados (1.480,85 m<sup>2</sup>).

Edificabilidad máxima: Quince decímetros cuadrados y cincuenta centímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,155 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> techo/suelo).

Número máximo de plantas: Baja más un piso (PB+1P).

Altura máxima de la edificación: 7 m.

Situación de la edificación: según lo indicado en el plano número 3.

2. Régimen de usos

Uso principal: Hotelero.

Uso complementario: Deportivo y recreativo.

3. Condiciones específicas

La parcela tiene la consideración de indivisible, por lo que la licencia quedará condicionada a la inscripción de la indivisibilidad de la finca.

La licencia quedará condicionada a lo establecido en el art.54 del Reglamento de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, sobre el agotamiento de la edificabilidad.

Art. 164 tris.- ZONA DE PROTECCIÓN PAISAGÍSTICA (clave 15\*):

Será de aplicación lo que establecen los artículos 175 a 184 de estas normas.

#### TÍTULO VIII.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO INDUSTRIAL DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, NORMAS DE PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES Y NATURALES

##### CAPÍTULO PRIMERO.- Regulación del uso industrial. Clasificación

Art.165.- A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones se establecen tres categorías:

1ª categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual y familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas o incómodas" aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que produzcan u originen, o que por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que



eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos.

2ª categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido, pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas, dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que al lanzarse a la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o ésta de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a las riquezas agrícola, forestal o pecuaria; y "peligrosos" los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3ª categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie ni de potencia.

Art.166.- Para la clasificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas, y en el Anexo publicado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

Art.167.- Los grados de compatibilidad o tolerancia de las industrias se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

industriales, considerándose este fin las siguientes situaciones:

- Situación 1ª.- En edificios de vivienda, en planta piso.
- Situación 2ª.- En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
- Situación 3ª.- En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
- Situación 4ª.- En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- Situación 5ª.- En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- Situación 6ª.- En zonas industriales de edificación aislada.

## Art.168.- LÍMITES MÁXIMOS

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m2 de techo para la superficie edificada y en decibelios para el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro:

Situaciones		1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	Unidad de med
		1/2	3	15	25	-	-	C.V.
	1	50	200	400	400	-	-	M2
		40	45	50	55	-	-	Decibs.
		NO	15	25	50	100	-	C.V.
Categorías	2	NO	600	1000	1500	2000	-	M2
		-	60	70	70	90		Decibs.
		NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	C.V.
	3	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	M2
		-	-	-	-	-	100	Decibs.

2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos o decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.



Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Art.169.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Art.170.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables estableciéndose un límite máximo de 45 dBa. Entre las 22h y las 8h del nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO.- Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento**

##### **Art.171.- DEFINICIÓN**

1. Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles. El estacionamiento en el porcentaje mínimo de una quinta parte sobre los estándares para viales y estacionamiento previsto de cada zona y sistema será público y los terrenos afectados por los correspondientes planes parciales y especiales serán de cesión gratuita y obligatoria.

2. Se entiende por aparcamiento los espacios situados en el subsuelo, en el suelo, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

##### **Art.172.- CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EN LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES**

1. Los espacios de estacionamiento, exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

2. Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá proveerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de dos cuarenta metros (2,40 m) de ancho por cuatro cincuenta metros (4,50 m) de longitud.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar accesos y salida a los vehículos.

4. Diseño y mantenimiento. Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

Todos los espacios abiertos, en especial a partir de ocho plazas de estacionamiento, deberán integrarse al paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, etc.

Art.173.- Con independencia del suelo destinado a estacionamiento público en virtud de la aplicación de los estándares previstos en la regulación de cada zona y sistema se deberán prever plazas de aparcamiento de acuerdo con las condiciones previstas en los artículos siguientes.

### Art.174.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES

1. En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del cincuenta por ciento, deberá preverse en los Proyectos, como requisito indispensable, para obtener la licencia, las siguientes plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en la parcela de la misma propiedad, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras. Se exceptúa la zona del casco antiguo que se rige por normativa propia.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento a prever son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

1) En suelo urbano, una plaza por cada vivienda de más de ciento treinta metros cuadrados (130 m<sup>2</sup>) o una plaza por cada dos viviendas de ochenta (80 m<sup>2</sup>) a ciento treinta metros cuadrados (130 m<sup>2</sup>) y una plaza por cada cuatro viviendas menores de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) todo referido a superficie construida, exceptuando la zona de casco antiguo que rige por normativa propia.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

II) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, las que se fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, para al menos doscientos metros cuadrados (200 m2) de edificación, o por vivienda complementándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.

III) En suelo urbano, objeto de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, las que fije el mismo, con el mínimo de una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m2) de techo edificable potencial, o por vivienda.

b) Industrias, laboratorios, almacenes y todos los establecimientos de "uso industrial" de estas Normas, una plaza de aparcamiento por cada cuatro personas que trabajen en respectivo establecimiento, o por cada 100 metros cuadrados construidos.

3. Para todo uso legalmente permitido, que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento cuyo valor precisará en cada caso el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO TERCERO.- Regulación de las actividades extractivas**

### **Art.175.- DEFINICIÓN**

1. Se considerarán áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o se exploten canteras.
2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

### **Art.176.- PROHIBICIÓN GENERAL**

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbano y urbanizable y en el suelo de protección forestal y en las zonas de servidumbre y protección. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 1 km de núcleos de población y de edificios o restos históricos y arqueológicos o elementos naturales señalados en estas Normas o incluidos en el Catálogo a que se hace referencia en el art.171 de estas Normas.

### **Art.177.- REQUISITOS DE LA LICENCIA MUNICIPAL**

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de



la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos.

2. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal, que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo y, en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.

3. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) respeto al paisaje; b) conservación del arbolado; c) preservación de la pureza del medio ambiente; d) no desviación, merma o polución de corrientes de agua superficiales o subterráneas.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando estime que la realización de las actividades extractivas pueden afectar a la morfología, paisaje y ambiente del término municipal.

**CAPÍTULO CUARTO.- Normas de protección de bienes culturales y naturales**

**Art.178.- PLAN ESPECIAL**

El Ayuntamiento y en su caso los organismos competentes podrán delimitar ámbitos urbanos de interés histórico, artístico, monumental o ambiental a los efectos de formar Planes Especiales para garantizar la protección y conservación de tales sectores, desarrollando y completando lo previsto en estas Normas.

**Art.179.- CATÁLOGO**

Asimismo, deberá formarse en el plazo de dos años un Catálogo de las construcciones o conjuntos arquitectónicos de especial interés artístico, histórico, arqueológico típico y de los jardines, parques naturales o paisajes de acuerdo con lo previsto en el art.25 de la Ley del Suelo que en todo caso deberá comprender los bienes naturales y culturales que se señalan en estas Normas.

**Art.180.- DETERMINACIÓN DE CARÁCTER MÍNIMO**

Las determinaciones de estas Normas sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje, los bienes naturales y culturales y el patrimonio forestal tienen el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en el planeamiento especial.



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

### Art.181.- ÀREAS DE PROTECCIÓ URBANÍSTICA

En los planos núm.1 y 4 de estas Normas, a escala de 1/5000 y 1/500 se señalan con clave "x" las edificaciones históricas o de interés, restos arqueológicos, masías notables o elementos naturales y jardines, así como el área de protección urbanística de los mismos.

### Art.182.- DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN

1. El área de protección urbanística de las edificaciones históricas o elementos naturales o de interés, queda definida por un entorno grafiado en el plano nº 1 a escala 1:5000.

2. El área de protección urbanística de las masías notables aisladas queda definida por una línea nomotética a 50 m de distancia de los muros exteriores de la edificación o conjunto de edificaciones que integran la masía.

3. Para cualquier uso urbanístico que se pretenda en dichas áreas, será preceptivo el informe favorable, previo a licencia municipal, del organismo público que tenga encomendada la tutela de los bienes culturales y materiales.

4. Sin perjuicio de dicho informe y de la autorización en su caso de la Comisión de Urbanismo de Barcelona (cuando se trata de suelo no urbanizable), así como del cumplimiento de las restantes exigencias establecidas en el presente capítulo en las edificaciones protegidas, con el fin de facilitar su concesión y protección, se considerarán como usos compatibles los siguientes: vivienda, hostelería, oficina, sanitario-asistencial, de cultivo, recultivo, socio-cultural y religioso.

### Art.183.- ZONA DE INFLUENCIA

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística reputadas en los artículos anteriores, se define una zona de influencia de los bienes culturales y naturales índice delimitado por una línea nomotética a 200m en los suelos urbanizables y a 20m en los urbanos de los puntos de referencia citados en los artículos anteriores.

2. Para la realización de las obras o cualesquiera de las actividades sujetas a la política urbanística municipal deberá presentarse, además de los documentos o prescripciones señaladas en estas Normas o los que resulten necesarios en virtud de disposiciones complementarias, planos de la zona de influencia con expresión de la situación y de su incidencia en el entorno, así como una



Memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien cultural o natural protegido.

3. La no presentación de estos documentos o la insuficiencia de la justificación aludida podrán dar lugar a la denegación de la licencia.

#### Art.184.- INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole, que en ningún caso supongan la desaparición o sustitución de edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico o ambiental deberá contener además de las condiciones generales las siguientes previsiones:

- a) Expresión de si el edificio o construcción está incluido en el Catálogo previsto en el art.25 de la Ley del Suelo.
- b) Memoria especial, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.
- c) Planos ilustrativos del estado actual de la edificación con expresión además de las variaciones que van a producirse las obras. Asimismo deberán acompañarse fotocopias de la edificación.
- d) Croquis del entorno del edificio o construcción en el supuesto de edificación entre medianeras diseño de las fachadas colindantes y de un acuerdo y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotocopias que reflejen estos elementos.
- e) Autorización de otros Organismos Públicos que pudieran resultar competentes.

2. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado en su caso a las condiciones del art.66 de la Ley del Suelo, además de cuantos otros requisitos legales concurren en la misma.

3. En la tramitación de estos expedientes la Administración Municipal, con independencia de otros dictámenes que puedan ser preceptivos requerirá informe de los Servicios de la Diputación Provincial cuando de trate de obras de reforma del edificio principal, pero podrá conceder licencias para mejora y ampliación de los edificios auxiliares siempre que se realicen de acuerdo a las características propias del conjunto y no alteren la visibilidad del mismo desde las vías de tránsito público.

#### CAPÍTULO QUINTO.- Normas de protección de torrentes y curso de aguas



**Art.185.- CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES**

Las edificaciones próximas a torrentes o "rieras" así como los elementos de obra utilizados para cerramiento de parcela o solar se separarán 9m del eje del curso correspondiente, excepto en el Casco Antiguo que la separación será de 4,5m para los muros de contención. Por iniciativa pública o privada se realizarán Estudios de Detalle para la regularización del trazado de los cursos de agua cuando fuera preciso.

En el Casco Antiguo no se considerarán como fuera de ordenación las edificaciones o muros de contención existentes con anterioridad a estas Normas.

**TÍTULO IX. GESTIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO PRIMERO.- Intervención de las actividades particulares**

**Art.186.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL**

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a los que se refiere el art.178 de la Ley del Suelo que se realizan en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener la licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles, la colocación de carteles publicitarios, la instalación de redes de servicios, la apertura, modificación o ampliación de establecimientos industriales o comerciales, primera utilización de los edificios y modificación de uso y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. En relación con los actos señalados cuando sean promovidos por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales es también obligatoria la solicitud de licencia.

3. En ningún caso se considerará concedida una licencia por silencio administrativo del Ayuntamiento, que vaya contra prescripciones de la L.S., del planeamiento vigente, de estas Normas y de los planes y demás documentos de planeamiento que se dicten en su desarrollo.

**Art.187.- LICENCIA EN SUELO NO URBANIZABLE**



## AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

1. Las solicitudes de licencia para la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o social o viviendas familiares en suelo no urbanizable, se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que con el preceptivo informe las remita a la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo que dispone el art.44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Además se acompañará plano con descripción de las fincas colindantes indicando sus titulares.
2. Antes de iniciar la obra deberá inscribirse la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

### Art.188.- IMPOSIBILIDAD DE CONCESIÓN DE LICENCIA

No podrán concederse licencias para edificaciones u obras en terrenos que sean resultado de parcelaciones ilegales.

### Art.189.- REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

1. Para otorgar la licencia de edificación en suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes elementos de urbanización:

Acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, jardinería y arbolado, red eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público, red de saneamiento o fosa séptica según la zona.

2. Sin embargo, se otorgará licencia, condicionada a la terminación de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Que el elemento de urbanización que falta no sea:

- Acceso rodado.
- Alumbrado público.
- Red eléctrica y abastecimiento de aguas.

b) Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización en plazo que no exceda de tres meses la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico en la Corporación Municipal, aval bancario o hipoteca. La garantía no será de importe inferior a la cuantía calculada de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante a este fin; en el procedimiento de otorgamiento de la licencia los técnicos municipales informarán sobre estos extremos.

3. Mientras no se constituya la garantía, la licencia carecerá de eficacia.

4. El incumplimiento de las anteriores condiciones se considerará infracción urbanística a los efectos de la información de las sanciones previstas en los art.225 y siguientes de la Ley del Suelo, independientemente de la



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

realización de la garantía, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley en el art.83.2.

## Art.190.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del correspondiente Plan Parcial y además si se trata de un Plan ejecutado por el sistema de compensación, hasta que el Ayuntamiento haya recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y si se trata de un plan ejecutado por el sistema de cooperación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobado de la reparcelación del polígono o unidad de actuación cuando aquella sea procedente.

## CAPÍTULO SEGUNDO.- Ejecución

Art.191.- La ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo.

## Art.192.- CONCESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones que en ejecución de las Normas sea de titularidad pública, la Administración podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento o dotación.

Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 30 años.

## Art.193.- EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del Plan Parcial, según esté establecido en las Normas y del (o de los) proyecto de Urbanización correspondiente.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

3. De tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada el sistema de actuación será el de compensación. En todo caso, el sistema de actuación deberá señalarse en el propio Plan Parcial, debiéndose en todo caso justificar su elección.



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

## Art.194.- EXIGENCIAS MÍNIMAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Al margen de los requisitos y exigencias establecidos legal y reglamentariamente, los proyectos de urbanización deberán cumplimentar, adicionalmente, las siguientes:

1ª. No podrán ser aprobados sin acreditar fehacientemente la disponibilidad mínima de agua potable de 150 litros por habitante y día, y los depósitos reguladores deberán tener capacidad para un suministro de reserva de 24 horas correspondiente a dicho mínimo. Asimismo la disponibilidad mínima de energía eléctrica para cada vivienda será de 3 kw.

2ª. Los proyectos generales y parciales de suministro y distribución de agua, gas y electricidad, así como sus ampliaciones, deberán ser aprobados reglamentariamente por la Consejería de Industria u Organismo competente, antes de su ejecución.

3ª. En las líneas aéreas de alta tensión existentes deberán quedar siempre a salvo las servidumbres de paso de energía eléctrica oficialmente establecidas, no pudiendo existir debajo de ellas o en sus inmediaciones, hasta la distancia reglamentaria, edificios o espacios destinados a viviendas y locales, deportes, camping, campamentos, ferias, aparcamientos, etc., así como vías de comunicación que sigan la misma dirección de las líneas, por lo que las calzadas y aceras no pueden quedar debajo de los conductos en las condiciones más desfavorables, ni tampoco árboles, farolas de alumbrado público u otros mástiles o acopios materiales, debiéndose reservar a todo lo largo de la línea una zona verde o similar debidamente vallada de un ancho mínimo igual al de las crucetas de los apoyos de la línea. Las nuevas líneas de alta y baja tensión serán subterráneas.

4ª. No podrá otorgarse licencia alguna de construcción que afecte a una línea de alta tensión sin el previo informe de la Consejería de Industria u Organismo competente, pudiendo sólo prescindirse del mismo cuando la construcción esté en su punto más cercano a más de 8 metros del eje de la línea 25 KV, más 25 metros para tensiones hasta 220 KV y más de 35 metros para tensiones superiores, extremo éste que debe hacer constar el técnico facultativo autor del proyecto, como mínimo el Ayuntamiento en su informe.

## Art.195.- CESIONES DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS

1. En los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que se aprueben en desarrollo de las presentes Normas



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

deberá preverse la cesión gratuita y obligatoria a favor del Ayuntamiento de todos los terrenos destinados a sistemas complementarios por aplicación de los estándares regulados en estas Normas.

2. En los sistemas de compensación y de cooperación la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se producirá con la aprobación de los proyectos de compensación y de reparcelación respectivamente. De ser innecesaria la reparcelación, la transmisión deberá llevarse a cabo mediante el correspondiente documento público en un plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación del correspondiente planeamiento y en todo caso con antelación a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.

3. Las obras de urbanización ejecutadas y los servicios instalados se cederán en todo caso y al margen de que su conservación corresponda a los propietarios de los terrenos. Dicha cesión se efectuará una vez ejecutadas e instaladas en su totalidad o por partes que constituyan unidades funcionales directamente utilizables. Se instrumentarán en actas administrativas.

## Art.196.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. En los sectores de planeamiento, polígonos y unidades de actuación, tanto de carácter residencial como industrial que por su situación exterior al casco urbano de la población (constituido a estos efectos por las zonas de casco antiguo y la residencial extensiva y la sujeta a anterior ordenación volumétrica alrededor del casco de la población), la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será de cuenta de los propietarios de los terrenos, que a tal efecto deberán integrarse preceptivamente en una Entidad Urbanística de Conservación.

2. Dicha obligación, de carácter indefinido para los sectores, polígonos y unidades que no cuenten con un planeamiento parcial o especial definitivamente aprobado con anterioridad a la aprobación también definitiva del presente precepto, sólo cesará en el supuesto de que el Ayuntamiento se hiciere cargo de dicha obligación, lo que sólo podrá ocurrir si la edificación alcanzara como mínimo dos tercios de las parcelas edificables y se hubiere completado la totalidad de las obras y servicios de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. En los planeamientos anteriores en los que a la entrada en vigor de la presente norma el Ayuntamiento no hubiere



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

procedido aún a la recepción de las obras, los propietarios quedarán obligados a la conservación, constituyendo con carácter preceptivo la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación durante el plazo máximo de cinco años, cuando el Ayuntamiento así lo establezca de forma expresa, de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley sobre protección de la legalidad urbanística, de 18 de noviembre de 1981. En todo caso será factible la suscripción de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento para ampliar voluntariamente dichos plazos.

4. En los casos de que sea el Ayuntamiento el que lleve a cabo la conservación, podrá repercutir su coste entre los propietarios beneficiados, en la cuantía y supuestos legalmente autorizados.

## Art.197.- APLICACIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES

1. Los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano, cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutarán a través de la expropiación forzosa.

2. Cuando de la ejecución de los mismos se deriven especiales beneficios para los sectores colindantes o próximos, la Administración actuante podrá repercutir los costos incluidos los de explotación, a través de las contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

## Art.198.- VIGILANCIA DE LAS NORMAS

1. La vigilancia de las Normas atenderá tanto al aspecto represivo o de defensa para restablecer el orden urbanístico conculcado, como al directivo de adecuación del planeamiento a sus fines, con el designio de corregir las desviaciones por la aparición de factores nuevos o por el erróneo tratamiento de los que se valoran en un municipio.

2. En la vigilancia directiva o de adecuación del planeamiento a sus fines, el Ayuntamiento atenderá a promover la revisión cuando se den los supuestos indicados en los art.1 y 2 de estas Normas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-



# AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

- a) Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en el momento de entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en terrenos calificados, total o parcialmente, como sistemas, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por las mismas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60.1 de la Ley del Suelo.
- b) En los restantes casos en las viviendas construidas o en fase de construcción con arreglo a licencias concedidas con anterioridad, podrán realizarse las obras de consolidación, modernización y reparación necesarias, aunque su voluntad sea disconforme con el que en estas Normas se establece, siempre que no se supere el volumen autorizado por la licencia en virtud de la cual se construyeron.
- c) Las viviendas existentes en terrenos no urbanizables en el momento de la entrada en vigor de estas Normas no se considerarán como edificios fuera de ordenación y se autorizarán las obras de conservación y mejora.
- d) Los edificios e instalaciones industriales existentes en suelo no urbanizable no se considerarán como fuera de ordenación, atendida su preexistencia y características de la calificación del suelo, con arreglo a ello podrán realizarse en dichos edificios industriales obras de conservación y mejora pero no de sustitución que supongan ampliación de sus instalaciones ni incremento de su actual potencia instalada.

## SEGUNDA.-

Las alineaciones y rasantes de la vialidad existente en la actualidad no modificadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento conservarán su funcionalidad hasta tanto no se aprueben, en su caso, los correspondientes Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

**Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de maig de 2005 va acordar: Donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Vicenç de Montalt.**

**La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona**

**Mercè Albiol i Núñez**



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