



TÍTOL V: SÒL URBÀ

Capítol 1: DETERMINACIONS GENERALS

Article 128 - QUALIFICACIONS.-

Als efectes de la regulació del sòl urbà, s'estableixen les següents qualificacions urbanístiques detallades:

A) ZONES RESIDENCIALS:

Ordenació segons alineació de vial:

1: NUCLI ANTIC.

2: EIXAMPLE.

Ordenació en edificació aïllada:

3: ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR.

4: ZONA D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA.

5: ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR.
amb les següents subzones:

5a Intensiva.

5b Semi-intensiva.

5c Extensiva.

5d Bosc urbanitzat.

7: ZONA SUBJECTA A PLA ESPECIAL.

Ordenació segons volumetria específica:

6: ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DETERMINADA.
amb les següents subzones:

6a Ordenació volumètrica anterior.

6b Volumetria d'intensitat determinada.

6c Volumetria d'intensitat prefixada.



B) ZONES INDUSTRIALS I COMERCIALS:

9: ZONA INDUSTRIAL,
amb les següents subzones:

9a Gran indústria.

9b Petita indústria aïllada.

9c Petita indústria agrupada (1,6 m²/m²)

9d Petita indústria agrupada (1,1 m²/m²)

10: ZONA INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓ,
amb les següents subzones:

10b Indústria de centralitat urbana.

10c Transformació a residencial.

10d Transformació mixta.



Capítol 2: ZONA 1. NUCLI ANTIC

Article 129 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn les diferents àrees que configuren el nucli antic de la població i que tenen una parcel·lació i una tipologia edificatòria tradicional que les identifica.

Article 130 - CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.-

a) Tipus d'ordenació:

Segons alineació de vial.

Excepte quan s'assenyala una nova alineació expressament en els plànols d'ordenació, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i retrocessos, que hauran de respectar els nous edificis.

Les alineacions interiors dels porxos existents tenen també la consideració d'alineació, a respectar per tota nova edificació.

b) Parcel·lació:

La parcel·lació és la preexistent. No podran fer-se noves parcel·lacions que donin lloc a parcel·les amb una longitud de façana de menys de 5 metres i no serà edificable el solar que estigui dins la faixa edificable, però que no tingui façana al carrer.

Excepcionalment, s'admetran parcel·les amb façana inferior a la mínima que resultin de document públic o de document privat que compleixi l'article 1277 del Codi Civil i que siguin de dates anteriors a l'aprovació inicial d'aquest pla general, les quals només podran destinar-se a l'ús unifamiliar.

c) Edificació:

- Profunditat edificable: Es determina als plànols d'ordenació de detall. El criteri bàsic per a la seva obtenció és el de partir d'una ocupació mitjana de les illes, en plantes pis, del 70%, i ponderar cada cas segons les característiques de l'edificació preexistent i la volumetria resultant. Aquesta ocupació de referència, serà del 80% en els casos on l'edificabilitat preexistent estigui manifestament consolidada amb aquest percentatge.

En les parcel·les de més de sis metres de façana podran establir-se retrocessos de planta baixa en forma porxada, sempre que la llum entre pilars i façana interior sigui, com a mínim, de tres metres i l'altura lliure de tres metres; en aquest darrer cas, el paviment estarà a cota igual o superior a la vorera amb un desnivell màxim de trenta centímetres.

Si la parcel·lació no és ortogonal respecte a la línia de profunditat edificable, la façana interior podrà disposar-se perpendicularment a les mitgeres si no s'augmenta la superfície



Ajuntament de
Sant Celoni

ocupada, i el propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.

- Nombre de plantes: El nombre de plantes edificables queda assenyalat en els plànols d'ordenació de detall, les quals s'han de construir totalment en els supòsits de nova edificació.

La jerarquia de criteris per a la determinació d'altures és la següent:

Primer: Preexistències tipològiques dominants.

Segon: Volumetria resultant del conjunt de l'illa.

Tercer: Amplada de carrer.

- Altura reguladora: L'altura reguladora per als edificis de planta baixa i un pis tindrà un mínim de sis i un màxim de set metres.

Per als edificis de planta baixa i dos pisos, aquests límits seran nou i deu metres respectivament.

L'altura de la planta baixa serà d'entre tres i quatre metres forjat inclòs.

L'altura mínima de les plantes pis serà de dos metres seixanta centímetres.

- Cobertes: La coberta serà de teula de color local amb pendent a dues vessants, excepte en el cas dels cossos d'edificació auxiliars o secundaris, que podran tenir-lo en diferent direcció o plana.

- Cossos volants: Queden prohibits els cossos volants, a excepció de tribunes i de balcons que disposin de barana de barrots de ferro rectes amb una sortida màxima de cinquanta centímetres, laterals perpendiculars a la façana i ràfecs amb una volada igual a les existents en el front d'illa respectiu.

- Espais interiors d'illa: Els espais interiors d'illa que es determinen com a edificables als plànols de detall ho seran en planta baixa en un 90% de la superfície compresa entre l'alineació interior de la fondària edificable i el límit de la parcel·la.

Aquest percentatge serà del 40% quan la planta baixa estigui dedicada a habitatge però en cap cas podrà utilitzar-se aquest espai interior d'illa per a aquest ús, sinó només per a elements auxiliars de la vivenda.

Els patis que, per raons de protecció o definició volumètrica no es consideren edificables, segons els plànols de detall, tindran tractament de jardí privat.

- Composició arquitectònica: Les noves edificacions es projectaran de forma similar a les existents i conservaran la tipologia de l'entorn.

- Parets mitgeres: Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar en material de façana i es prohibeixen els acabaments en envà pluvial vist, enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.



Article 131 - USOS.-

Usos admesos: Es permeten els següents usos: 1, d'habitatge, en les seves modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar; 2, comercial fins al límit de dos-cents metres quadrats en tot l'edifici, excepte per a galeries comercials; 3, administratiu; 4, hotel·ler; 5 restauració, excepte bars d'ambientació musical i similars; 6, industrial en 1a i 2a categories, així com també els usos propis d'equipaments (8-15) que no provoquin activitats de més de 2a categoria.

No és permesa la instal·lació de noves activitats de bars d'ambientació musical, sales de festes, discoteques i similars.

Aparcaments:

En habitatge plurifamiliar s'ha de preveure un plaça d'aparcament per habitatge, la qual es podrà instal·lar en planta soterrani.



Capítol 3: ZONA 2. EIXAMPLE

Article 132 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn les àrees d'edificació contigua, entre mitgeres, que foren habitualment usades per als eixamplaments de les àrees urbanes del nucli antic.

Article 133 - CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.-

a) Tipus d'ordenació:

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

b) Parcel·lació:

La façana mínima és de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m.) excepte, per les parcel·les amb façana inferior que resultin de document públic o de document privat que compleixi l'article 1227 del Codi Civil i que siguin de dates anteriors a l'aprovació inicial d'aquest pla general, les quals no tindran façana mínima, però només es podran destinar a ús exclusivament unifamiliar.

No és edificable el solar que estigui dins la faixa edificable, però que no tingui façana al carrer.

c) Edificació:

- Profunditat edificable:

La profunditat edificable la fixen els plànols d'ordenació de detall per a cada illa. El criteri bàsic per a la seva obtenció, és el de partir d'una ocupació màxima de les illes -en plantes pis- del 70%, ponderant el resultat en base a les preexistències tipològiques i la volumetria resultant.

El solar, que segons els plànols d'ordenació rebí la profunditat edificable de més d'un carrer, només podrà gaudir-ne si, efectivament, té façana a aquest carrer.

Si només té façana a un carrer, només és considerarà la fondària edificable corresponent a aquest carrer.

El solar, la superfície del qual no arribi a línia de profunditat edificable, només serà edificable a l'altura corresponent a aquesta zona si té, com a mínim, deu metres de fondària i en qualsevol altre cas només serà edificable a l'altura de la més baixa de les edificacions contigües.

-Nombre de plantes: El nombre de plantes queda assenyalat, per front d'illa, en els plànols d'ordenació de detall.

La jerarquia de criteris per a la seva obtenció és la següent:



1r- Amplada del vial.

2n- Preexistències tipològiques dominants.

3r- Volumetria resultant del conjunt de l'illa.

- Altura reguladora: L'altura reguladora màxima és de deu metres per planta baixa i dues plantes, de tretze metres per planta baixa i tres plantes i de setze metres per planta baixa i quatre plantes.

L'altura mínima lliure de la planta baixa, en el punt mitjà de la façana, és de tres metres i mig (3,50 m.) i en el punt de rasant més elevat, de dos metres i setanta centímetres (2,70 m.). El paviment pot estar a seixanta centímetres (0,60 m.) per sota del punt més alt de la rasant.

- Espais interiors d'illa: Els espais corresponents a interior d'illa seran edificables en planta baixa i una altura màxima de quatre metres. La coberta serà plana i tindrà el tractament de terrassa. En cap cas no es podrà utilitzar l'espai interior d'illa per a ús d'habitatge.

- Cossos volants: Es prohibeixen els cossos volants en planta baixa i s'autoritzen en les plantes superiors, tant tancats com oberts, fins a un màxim d'un dècim d'amplada del carrer, i en tot cas, sense passar d'un metre. A l'interior d'illa queden prohibits els elements volants tancats i s'autoritzen els oberts (balcons o terrasses) limitats per un cinquè de la distància entre les façanes anteriors oposades, amb un màxim d'un metre i cinquanta centímetres.

- Respectant un metre a cada extrem de façana, els elements volants oberts podran ocupar tota la resta. Els elements tancats no passaran d'un terç de la longitud de la façana.

Article 134 - USOS.-

Usos admesos: S'admeten els següents usos: 1, d'habitatge en les seves dues modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar.

Així mateix es permeten els usos: 2, comercial, fins el límit de 600 m²; 3, administratiu; 4, hoteler; 5, de restauració excepte la instal·lació de noves activitats de bars d'ambientació musical, sala de festes, discoteques i similars; 6, industrial en les categories 1a i 2a i 8 a 15, com a usos propis d'equipaments que no provoquin activitats de més de 2a categoria.

Aparcament: Cada parcel·la complirà en el seu interior la previsió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge, la qual es podrà instal·lar en planta soterrani.



Capítol 4: ZONA 3. EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR

Article 135 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn les àrees d'edificació residencial plurifamiliar en edificis aïllats en parcel·la.

a) Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

b) Parcel·lació:

La parcel·la mínima és de sis-cents metres quadrats (600 m²).

c) Nombre màxim d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és tal que corresponguin cent metres quadrats de solar (100 m²) per cada habitatge.

d) Edificació:

- Edificabilitat: L'edificabilitat neta de parcel·la és d'un metre i trenta-cinc decímetres quadrats de sostre per cada metre quadrat de terreny (1,35 m²/m²)

- Façana mínima: La façana mínima a vial públic serà de 14 m.

- Ocupació: L'ocupació màxima és del quaranta-cinc per cent (45%) de la superfície de la parcel·la.

- Separacions: La separació mínima de tota l'edificació, en tots els límits de la parcel·la, és de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m), inclosos tots els possibles elements volants oberts o tancats, amb excepció dels ràfecs de la teulada.

- Altura i nombre de plantes: L'altura reguladora màxima és de deu metres i correspon a planta baixa i dues plantes i la disposició dels porxos, parcials o totals, en planta baixa no donarà lloc a cap compensació de volum ni d'altura.

- En el supòsit que, abans de l'aprovació d'aquest pla existeixin edificis construïts veïns als d'aquesta qualificació que tinguin mitgera vista, les noves construccions hauran d'adossar-se a aquesta paret mitgera respectant, però, el mateix volum total edificable que resultaria de l'aplicació dels paràmetres que es regulen en aquest capítol.

- Les parcel·les que resultin de document públic o de document privat que compleixi l'article 1227 del Codi Civil anteriors a l'aprovació inicial del pla que siguin inferiors als paràmetres d'aquest article, podran reduir a tres metres (3 m.) les separacions als límits de parcel·la. L'ocupació podrà arribar al 50% sempre que amb l'ampliació de tal paràmetre no se superi l'ocupació que ha de tenir la parcel·la mínima, de 600 m². Caldrà, però, mantenir l'edificabilitat neta zonal (1,35 m²/m²).



- Locals auxiliars i soterranis:

1.- Tots els edificis annexos (porteria, garatge, etc.) podran ocupar el sis per cent de la superfície total de la parcel·la, amb una altura màxima de tres metres, però l'edificabilitat d'aquest edifici serà comptabilitzada dins l'edificabilitat fixada en l'article anterior. Aquests edificis podran disposar-se adjacents al veí amb una longitud màxima de set metres, la qual haurà de tractar-se com a mitgera, però amb una separació mínima al carrer de quatre metres i cinc decímetres (4,5 m).

2.- Es permet només una planta soterrània amb una ocupació màxima igual i coincident a la de l'edifici principal en planta baixa. La rampa d'accés d'un soterrani destinat a garatge podrà disposar-se a la part de la parcel·la lliure d'edificació.

Article 136 - USOS.-

Usos admesos: S'admet l'ús 1, d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; 2, comercial, limitat a 120 m² de superfície màxima -excepte en els locals amb façana a l'Avinguda de la Pau; 3, administratiu; 4, hotel·ler; 5, de restauració, excepte la instal·lació de noves activitats de bars d'ambientació musical, sales de festes, discoteques i similars; 6, industrial en les categories 1a i 2a; 8 a 15, usos propis d'equipaments que no provoquin activitats de més de 2a categoria.

Aparcament: Cada parcel·la complirà en el seu interior la previsió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge, la qual es podrà instal·lar en planta soterrani.



Capítol 5: ZONA 4. HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA

Article 137 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn les àrees de sòl urbà substancialment residencials conformades a base de grups aïllats de cases unifamiliars arrengrerades.

Article 138 - CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ I SUBPARCEL·LACIÓ.-

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima serà de 600 metres quadrats.

- Façana mínima: La façana mínima de parcel·la serà de 12 metres.

- Unitat compositiva: L'agrupació d'habitatges s'haurà de construir en la parcel·la, simultàniament i amb unitat arquitectònica. En les obres de reforma, parcials o de manteniment, és respectarà la unitat arquitectònica, sense desfiguracions volumètriques ni de materials o colors.

- Subparcel·les: Cada habitatge disposarà d'un mínim de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) de sòl i cinc metres (5 m.) de façana.

- Agrupació màxima: La màxima longitud de façana de cada agrupació és de cinquanta metres construïts al front d'un mateix carrer.

Article 139 - CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

- Edificabilitat: Les edificacions compliran un índex d'edificabilitat neta per parcel·la de setanta-cinc decímetres quadrats d'edificació per cada metre quadrat de parcel·la (0,75 m²/m²).

Com a mínim el 40% del volum edificable haurà de bastir-se per damunt de la planta baixa.

- Ocupació: L'ocupació màxima en parcel·la serà del 40%.

- Separacions: Les separacions mínimes a tots els límits de parcel·la seran de tres metres.

- Altura i nombre de plantes: L'altura màxima serà de nou metres, que corresponen a planta baixa i dues plantes.

La disposició de porxos, totals o parcials, en planta baixa no autoritza cap compensació de volum o d'altura.

- Els casos d'edificis existents que superin el sostre màxim admès es subjectaran a allò que estableix l'article 13 d'aquestes normes.



- Aparcament: Es complirà, en l'interior de la parcel·la, la previsió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge, la qual es podrà instal·lar en soterrani.

- Els grups d'habitatges ja construïts en el moment de l'aprovació inicial d'aquest pla i que no compleixin els mínims establerts als epígrafs anteriors, requeriran per a la seva ampliació, que serà com a màxim del 15% de l'edificabilitat existent, la presentació d'un estudi de detall, per a regularitzar les addicions dels cossos.

- A les vivendes anomenades històricament com casetes de la Inacsa (C/Miquel Mateu i Tordera) i de la PRF (C/Montserrat i Empordà), provinents d'antigues colònies tèxtils, el tipus d'ordenació serà l'alineació de vial, les subparcel·les podran ser inferiors a la mínima en base a les preexistències, seran edificables en planta baixa i pis, amb una edificabilitat del 1,2 m²/m² i una ocupació del 75% de la subparcel·la.

Article 140 - LOCALS AUXILIARS I SOTERRANIS.-

Queden prohibits els locals auxiliars i es permeten les piscines i dipòsits enterrats per a ús d'habitatge.

Es permet només una planta soterrània amb una superfície màxima igual i situació coincident amb l'ocupació de l'edifici principal en planta baixa. Els garatges, però, podran alinear-se al vial quan el desnivell de la parcel·la permeti que resultin totalment encastats en el terreny.

Article 141 - USOS.-

Usos admesos: S'admet l'ús 1, d'habitatge, només en la seva modalitat d'habitatge unifamiliar; ús 2, comercial, limitat a 60 m² de superfície màxima; ús 3, administratiu; ús 6, industrial en la seva vessant artesanal en activitats de 1a categoria i tots els usos propis d'equipaments (8-15) que no comportin activitats de categoria superior a la 1a.

Aparcament: En cas d'activitat comercial o industrial cal respectar la plaça d'aparcament lligada a l'habitatge.



Capítol 6: ZONA 5. EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA

Secció 1a: Condicions Generals de Zona

Article 142 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn les àrees de sòl urbà substancialment residencials conformades a base de cases unifamiliars en edificacions aïllades en la parcel.la.

Article 143 - SUBZONES.-

Es distingeixen quatre subzones que són:

- 5a: intensiva.
- 5b: semi-intensiva.
- 5c: extensiva.
- 5d: bosc urbanitzat.

A la subzona 5d, corresponent a les urbanitzacions del Montnegre, com a mesures de protecció del medi ambient s'hi estableix la prohibició d'obertura de vials a l'interior de la parcel.la, la disposició d'espais en feixa i la modificació dels pendents naturals del terreny fora de l'espai edificat. Igualment es restringeix la tala d'arbrat de manera que només pugui desbrossar-se, com a molt, el 15% de la superfície de la parcel.la.

Article 144 - CONDICIONS DE PARCEL.LACIÓ.-

Les condicions de les parcel.les per a les diferents subzones són les següents:

Subzona	Parcel.la mínima	Façana mínima
5a	250 m ²	12 m.
5b	300 m ²	14 m.
5c	750 m ²	16 m.
5d	2.000 m ²	20 m.

A les parcel.les colindants amb la carretera de Campins amb zonificació 5d la parcel.la mínima serà de 1.500 m².

Article 145 - CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Els paràmetres de l'edificació quant a ocupació en parcel.la, alçada, nombre de plantes i separació dels límits, per a les diferents subzones són els següents:



Subtipus	Ocupació	Alçada	plantes	Separacions	
				vial	partió
5a	40%	6 m	b+1	3 m	3 m
5b	30%	6 m	b+1	3 m	3 m
5c	25%	9 m	b+2	5 m	4 m
5d	10%	6 m	b+1	5 m	5 m

- Edificabilitat: L'edificabilitat neta per parcel.la és la següent:

<u>Subtipus</u>	<u>Edificabilitat Neta</u>
5a	0,6 m ² /m ²
5b	0,6 m ² /m ²
5c	0,5 m ² /m ²
5d	0,15 m ² /m ²

Els xalets existents qualificats en les subzones 5a i 5b que estiguin edificats en alineació de vial no seran considerats fora d'ordenació i, en cas de substitució de l'edificació, podran mantenir l'alineació actual però hauran de complir la separació als veïns. Aquesta separació en les parcel.les de façana inferior a dotze metres, podrà reduir-se a dos metres.

En les subzones 5a i 5b es permet l'agrupació de dues parcel.les per a la construcció de dos habitatges unifamiliars aparellats; en aquest cas s'admetrà una façana mínima de les parcel.les agrupades reduïdes fins un 20% i l'edificació tindrà projecte i llicència únics.

Article 146 - LOCALS AUXILIARS I SOTERRANIS.-

Els locals auxiliars podran ocupar el quatre per cent (4%) de la total superfície de la parcel.la amb una altura màxima de tres metres i trenta centímetres (3,30 m.), però la seva superfície serà comptabilitzada en la total edificabilitat permesa. En els subtipus 5a i 5b s'haurà de disposar obligatòriament adossada a l'edifici principal, amb l'excepció de l'apartat següent. En els altres subtipus la situació dels locals auxiliars serà lliure.

En el cas que el pendent natural del terreny, en la direcció normal a la façana, sigui ascendent i igual o superior al trenta per cent (30%) en una profunditat de sis metres, l'edificabilitat auxiliar podrà ocupar la franja de separació al carrer de l'edifici principal, amb una llargada màxima de façana de quatre metres i cinquanta centímetres.

Es permet només una planta soterrani d'una superfície màxima igual a l'ocupació de l'edifici principal en planta baixa, i la rampa d'accés per a ús de garatge podrà ésser annex a un dels límits de la parcel.la.

Article 147 - USOS.-



Ajuntament de
Sant Celoni

- Usos admesos: S'admet l'ús 1, d'habitatge, només en la seva modalitat d'habitatge unifamiliar. En les parcel·les amb façana a l'Avinguda de la Pau s'admet també l'ús comercial.

- Aparcament: Es complirà, en l'interior de la parcel·la, la previsió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge, la qual es podrà instal·lar en soterrani.



Capítol 7: ZONA 6. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DETERMINADA

Secció 1a: Condicions Generals de la Zona

Article 148 - DEFINICIÓ.-

1- Aquesta zona comprèn aquelles àrees on l'edificació no es regula per paràmetres genèrics, sinó que es determina gràficament en els plànols de detall d'aquest pla general.

2- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el que correspon segons volumetria específica.

3- Subzones: Es determinen tres subzones per a aquesta qualificació, que són:

6a: Ordenació volumètrica anterior.

6b: Volumetria d'intensitat determinada.

6c: Volumetria d'intensitat prefixada.

4- Usos: S'hi admeten els següents usos: 1, habitatge, en les seves modalitats d'unifamiliar i plurifamiliar; 2, comercial fins al límit de dos-cents metres; 3, administratiu; 5, de restauració excepte instal·lació de noves activitats de bars d'ambientació musical, sales de festes, discoteques i similars; 6, industrial de 1a categoria i usos 8 a 15, equipaments que no comportin activitats superiors a la 1a categoria.

Secció 2a: Subzona 6a: Ordenació volumètrica anterior

Article 149 - DEFINICIÓ.-

Aquesta subzona comprèn aquelles edificacions construïdes segons una ordenació volumètrica anterior a l'aprovació definitiva del pla general de 1983.

Article 150 - CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.-

Les condicions de volum, altura i d'altres paràmetres són els preexistents mentres es mantinguin les edificacions construïdes.

Els propietaris han de tenir els espais comunitaris en adequades condicions amb execució i manteniment de la jardineria i d'altres serveis o dotacions urbanístiques de la parcel·la.

En cas de substitució de l'edificació existent, els paràmetres edificatoris es remetran al predominant a la zona justificats mitjançant la redacció d'un pla especial o d'una modificació del pla general.



Secció 3a: Subzona 6b. Volumetria d'intensitat determinada

Article 151 - DEFINICIÓ.-

Aquesta subzona comprèn aquelles àrees per a les quals aquest pla general determina unes intensitats i uns paràmetres edificatoris regulats a la normativa i als plànols de detall.

En aquesta zona la densitat màxima neta d'habitatge per parcel·la és d'un habitatge per cada 100 m² construïts de mitjana.

Aparcaments: S'ha de preveure una plaça d'aparcament per vivenda.

Els soterranis de tota la superfície ordenada amb aquesta qualificació podran destinar-se a aparcament.

Parcel·lació: S'admetrà la parcel·lació de cadascuna de les unitats constructives.

Estudis de detall: La disposició de la volumetria determinada en aquest pla general podrà ser modificada mitjançant estudi de detall, conforme els seus paràmetres reguladors.

Secció 4a: Subzona 6c. Volumetria d'intensitat prefixada

Article 152 - DEFINICIÓ.-

Aquesta subzona comprèn les àrees edificades del tot o en part inclòs en àmbits que han estat desenvolupats per diferents instruments urbanístics aprovats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla general de 1983 que es relacionen a la disposició addicional segona i que continuaran regulant-se per cadascun d'aquests instruments en quant a usos i paràmetres edificatoris.



Capítol 8: ZONA 7. ZONA SUBJECTA A PLA ESPECIAL

Article 153 - DEFINICIÓ.-

Per tal de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de primera i de segona residència es preveu la redacció de dos plans especials de protecció i millora del medi rural, regulats per l'article 34 del Text Refós. Els plans són:

- pla especial Boscos del Montnegre
- pla especial Cal Batlle

Article 154 - CONDICIONS GENERALS.-

Els plans especials hauran de contenir, com a mínim, les següents determinacions:

1- Regulació de l'edificació i de la parcel·lació, de manera que els paràmetres s'ajustin al subtipus 5d d'aquestes normes. Limitació a l'ús residencial amb la modalitat d'habitatge unifamiliar i ús agropecuari.

2- Establiment de les cessions per a vialitat, espais lliures, protecció de sistemes naturals i equipaments, que no podran ésser inferiors, en el seu conjunt al vint-i-nou per cent de la superfície total del sector. En el cas de Cal Batlle, caldrà recollir l'àmbit del pla especial Montnegre-Corredor assenyalat al plànol corresponent del pla general. Atenent a la legislació urbanística vigent, el pla especial ha de valorar els dèficits d'urbanització existents per a la formalització de garanties que assegurin la completa urbanització de la zona.

3- Projecció i programació de les obres d'urbanització pendents.

4- En el cas del pla especial Cal Batlle, projecte de reparcel·lació a presentar i aprovar conjuntament amb el pla especial.

5- Obligatorietat de la constitució de Junta de Compensació i Entitat Urbanística de Conservació.

S'adjunten fitxes normatives dels plans especials assenyalats.



ÀREES DE SÒL URBÀ SUBJECTES A PLA ESPECIAL					
P E DE PROTECCIÓ I MILLORA: BOSCOS DEL MONTNEGRE					
QUALIFICACIONS					
SOL LUCRATIU					
QUALIF		SUPERFICIE	EDIF.NETA	SOSTRE EDIFICA.	OCUPA
7		518.928,- m2(66,25%	0,15 m2/m2		10%
E2		2.360,- m2 (0,30%)			
CESSIONS					
QUALIF		SUPERFICIE			
P		162.510 m2 (20,75%)			
Vm		66.356,- m2 (8,47%)			
7		33.123,- m2 (4,23%)			
		TOTAL	783.277,- m2		
INTENSITAT HABITATGE					
NUMERO MÀXIM D'HABITATGES					

GESTIÓ :	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació
NIVELL D'EXECUCIÓ	
P.E./E.D./M.P.	Pla Especial aprovat provisionalment
REPARCEL·LACIÓ	
URBANITZACIÓ	Projecte aprovat
OBRES	

OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

Té per objecte regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de segona residència. La parcel·la mínima promig s'estableix de 2.000 m2.

La cessió del 6% del sòl lucratiu és de 33.123 m2.



ÀREES DE SÒL URBÀ SUBJECTES A PLA ESPECIAL				
P E. DE PROTECCIÓ I MILLORA: CAL BATLLE				
QUALIFICACIONS				
SOL LUCRATIU				
QUALIF	SUPERFICIE	EDIF.NETA	SOSTRE EDIFICA.	OCUPA
7 E2	422.625,46 (63,42%) 31.030,95 (4,66%)	0,15 m2/m2		10%
CESSIONS				
V P	60.523,99 (9,08%) 152.219,25 (22,84%)			
TOTAL 666.399,65 m2				
INTENSITAT HABITATGE				
NUMERO MÀXIM D'HABITATGES				

GESTIÓ :	
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació
NIVELL D'EXECUCIÓ	
P.E./E.D./M.P.	
REPARCEL·LACIÓ	
URBANITZACIÓ	
OBRES	

OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
<p>Té per objecte regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i la implantació residencial.</p> <p>Ha de solucionar la incursió del pla especial Montnegre-Corredor dins del seu àmbit.</p>



Capítol 9: ZONA 9. INDÚSTRIA

Secció 1a: Condicions Generals de la Zona

Article 155 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona comprèn aquelles àrees d'edificació reservada per a usos industrials o altres que siguin compatibles o complementaris.

Article 156 - SUBZONES.-

Es defineixen tres subzones:

- 9a. Gran indústria.
- 9b. Petita indústria aïllada.
- 9c. Petita indústria contigua (1,6 m²/m²)
- 9d. Petita indústria contigua (1,1 m²/m²)

Article 157 - CONDICIONS COMUNES A TOTES LES SUBZONES.-

Els habitatges existents abans de l'aprovació d'aquest pla general en terrenys qualificats com a zona 9, indústria, no seran considerats com a fora d'ordenació i s'hi podran realitzar les obres previstes a l'article 13 d'aquestes normes.

Article 158 - CONDICIONS DE DESGUÀS.-

Es prohibeix l'abocament a la xarxa de sanejament dels productes que no reuneixin les característiques reglamentàriament establertes.

Article 159 - USOS.-

S'admet l'ús industrial amb la limitació de les categories regulat per a cada subzona.

S'admet l'ús 1, habitatge unifamiliar, limitat a un habitatge, del vigilant, per indústria.

També s'admet l'ús 2, comercial; 3, administratiu i els usos propis d'equipaments (8-15).

Aparcaments: És obligatori preveure a l'interior de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Secció 2a: Subzona 9a: Gran Indústria



Article 160 - DEFINICIÓ.-

Aquesta subzona comprèn aquella indústria que per la seva categoria no pot ésser contigua a cap altre ús, ni tan sols industrial.

Article 161 - CONDICIONS PARTICULARS DE LA SUBZONA.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

- Parcel·lació: La parcel·la mínima serà de 2.000 m² amb una façana mínima de 25 m. i una única activitat per parcel·la.

No s'admeten subparcel·lacions en aquesta subzona.

- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima és de 1,10 metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de parcel·la.

- Ocupació: L'ocupació màxima en parcel·la serà del 60%. S'admet un 5% d'ocupació addicional per a edificacions auxiliars.

- Separacions: L'edificació se separarà set metres de l'alineació de vial i cinc dels límits restants.

- Altura: L'altura màxima serà de quinze metres, amb l'excepció de xemeneies, antenes, zones d'assecament i aparells especials. En els casos que sigui necessari sobrepassar aquesta altura per raons tècniques, serà necessària la seva justificació, a fi d'establir-ne, de manera puntual, una de nova.

Article 162 - USOS DE SUBZONA.-

S'admeten l'ús 6, industrial, en les seves cinc categories.

Article 163 - ILLA MANHUSA.-

A l'illa ocupada per la indústria Manhusa prevaldran els següents paràmetres:

- L'edificabilitat màxima de la parcel·la és la corresponent a un volum d'edificació que no ultrapassi els vuit metres cúbics per metre quadrat de parcel·la.

- S'admet l'ús comercial a l'engròs i l'ús sanitari de dispensari, consultori i ambulatori.

Secció 3a: Subzona 9b: Petita indústria aïllada

Article 164 - DEFINICIÓ.-



Aquesta subzona comprèn aquelles edificacions industrials aïllades que poden contenir diverses indústries contigües.

Article 165 - CONDICIONS PARTICULARS DE LA SUBZONA.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.
- Parcel·lació: La parcel·la mínima serà de 1.000 m², i s'admet una subparcel·lació d'un mínim de 300 m² de superfície i 12 metres de façana a vial públic, per a les subparcel·les.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la que correspon a una planta baixa sobre el 60% d'ocupació prevista i un entressolat per a usos d'oficines o magatzems ocupant una tercera part de la planta.
- Ocupació: L'ocupació màxima serà del 60%.
- Separacions: L'edificació se separarà tres metres dels límits de la parcel·la i 5 metres del vial per permetre les operacions de càrrega i descàrrega sense incidir en la vialitat.
- Alçada: L'alçada en el punt més alt de la coberta serà de 10 metres.

Article 166 - USOS DE SUBZONA.-

S'admetran els usos següents: 6, industrial fins a 4a categoria; 2, comercial; 3, administratiu i 5, de restauració. És obligat preveure a l'interior de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.



Secció 4a: Subzona 9c i 9d: Petita indústria contigua

Article 167 - DEFINICIÓ.-

Aquestes subzones contenen aquells edificis industrials que no poden estar contigus amb edificis d'altres usos, però sí entre ells.

Article 168 - CONDICIONS PARTICULARS DE LES SUBZONES.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial.
- Parcel·lació: La parcel·la mínima és de 300 m² amb un mínim de 10 metres de façana.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà de 1,60 metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la a la zona 9c i 1,10 metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la a la zona 9d.
- Queden prohibits els cossos volants respecte a l'alineació de vial.
- Ocupació: Malgrat que l'ocupació permesa pot estar emplaçada en qualsevol part de la superfície de l'illa, l'ocupació màxima per a cada parcel·la serà del 80%, podent ésser el 20% restant, pati interior o reculades de l'alineació, quan així es disposi als plànols de detall d'aquest pla general.
- Altura: L'altura màxima és de deu metres i s'hi admet planta baixa més dues superiors en carrers d'amplada igual o superior a deu metres i en amplades inferiors l'altura màxima és de vuit metres i s'hi admet planta baixa i una planta superior.

Article 169 - USOS DE SUBZONA I ÀREA DE TOLERÀNCIA D'HABITATGE.-

- S'admet l'ús industrial fins a la tercera categoria, l'ús 2, comercial; 3, administratiu i 5 de restauració, excepte la instal·lació de bars d'ambientació musical i similars.
- A l'illa compresa pels carrers Amadeo Vives, Carretera C-251, Enric Granados, Indústria i Doctor Ferran i a la part d'illa contigua, amb front als carrers Enric Granados i Indústria, es consideraran edificables les parcel·les inferiors a la superfície i façana mínimes prescrites a l'article anterior, que hagin estat inscrites amb anterioritat a l'aprovació inicial del present pla general. En aquesta àrea és tolerarà l'ús d'habitatge en la quantitat d'un per parcel·la preexistent. Si la indústria està en el mateix edifici que l'habitatge, la categoria industrial màxima serà la segona. Els edificis existents situats dins d'aquest àmbit podran mantenir el seu ús actual.



Capítol 10: ZONA 10. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓ

Article 170 - DEFINICIÓ I SUBZONES.-

- Constitueixen aquesta zona aquelles àrees industrials que estan ocupades per alguna gran indústria, la qual per la seva situació en l'estructura urbana, interessa regular la seva transformació en el cas de cessament de la seva activitat industrial.

- La transformació constituirà una actuació unitària per illes i es realitzarà mitjançant un pla especial, un projecte de parcel·lació, un projecte d'urbanització i la corresponent cessió del sòl públic, a l'Ajuntament. El pla especial determinarà la cessió d'equipaments, espais lliures i superfície viària funcionalment necessària per a la nova zonificació de tal manera que el total de sòl públic a cedir no serà inferior al 25%.

- Mentre no es produeixi la transformació, les parcel·les actuals on se situen les indústries existents tindran la condició d'indivisibles, es podran autoritzar totes aquelles obres funcionalment necessàries per al manteniment de la seva activitat actual, sense superar les condicions de zona industrial 9a.

- Es defineixen tres subzones.

10b. Industrial de centralitat urbana.

10c. Transformació a residencial.

10d. Transformació mixta.

- La Subzona 10b: Industrial de centralitat urbana.

El sòl industrial privat serà assimilat a la Zona 9: industrial, subzona 9b petita indústria aïllada.

- La subzona 10c: Transformació a residencial.

El sòl residencial privat serà assimilat a la Zona 2: Eixample i a la Zona 4: Habitatges en filera.

- La subzona 10d: Transformació mixta.

El sòl industrial privat serà assimilat a la Zona 9: industrial, subzona 9c petita indústria contigua. El sòl residencial privat serà assimilat a la Zona 3: Edificació aïllada plurifamiliar i a la Zona 4: Habitatges unifamiliars en filera.



Capítol 11: UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 171.-

Comprèn àrees en les quals l'ordenació i la qualificació queden ben determinades pel pla general, però requereixen de la unitat d'actuació per fer efectiu el repartiment de beneficis i càrregues.

S'estableixen les següents unitats d'actuació de les quals s'adjunta fitxa normativa de cadascuna:

- UASU 1 C/ Major - Carretera Vella
- UASU 5 C/ Agricultura - C/ Artesania
- UASU 11 C/ Vallès - C/Palautordera - C/ Dr. Trueta
- UASU 16 Les Vernedes
- UASU 17 Roca Umbert
- UASU 19 Puig de Bellver
- UASU 21 Urbanització Can Coll
- UASU 23 C-251 - Carretera de Gualba
- UASU 24 Urbanització Royal Park
- UASU 25 Carretera Vella a la Batllòria
- UASU 26 Sot de les Granotes
- UASU 28 Ps. Rectoria Vella - C/ Santa Fe - C/Torres i Bages
- UASU 33 C/ Santa Rosa - C/ Esteve Mogas
- UASU 34 Can Caseta- 1
- UASU 35 C/ Diputació -C/ Campins - Av. Hospital.
- UASU 36 Av. de la Pau - C/ E. Brunell - C/ Germà Julià
- UASU 37 C/Diputació - C/ Ramon i Cajal - C/ Dos de maig
- UASU 38 Vial paral.lel C-251 - C/ Indústria - C/ Olzinelles
- UASU 41 Ctra. d'Olzinelles - C/ Sant Fermí
- UASU 42 Ctra. d'Olzinelles
- UASU 44 Equipament Sot de les Granotes
- UASU 45 C/ Indústria
- UASU 47 Av. de la Pau - C/ E. Brunell - C/ Folch i Torres
- UASU 48 Can Sans- 1
- UASU 49 C/ Sant Josep
- UASU 52 C/ Santa Rosa
- UASU 53 Can Caseta- 2
- UASU 54 Can Caseta- 3
- UASU 55 Can Caseta- 4
- UASU 57 Can Sans- 2
- UASU 58 Can Sans- 3



Capítol 12: MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL L'ÀMBIT COMPRES ENTRE LA CARRETERA C-35, CARRER COMERÇ, EL CARRER OLZINELLES, I EL CARRER INDÚSTRIA

Article 171.bis.1

Aquesta normativa és d'aplicació en el polígon de sòl urbà no consolidat definit en l'àmbit de Derivados Forestales, amb una superfície de 35.000 m².

Article 171.bis.2 Normes de caràcter general.

A més de les normes específiques que es despleguen en aquest capítol, l'ordenació i edificació es regulen per la llei 2/2002 d'urbanisme i per les normes urbanístiques del text refós del Pla General de Sant Celoni de 1997.

Article 171.bis. 3. Regulació de sistemes.

Pel que fa als sistemes, aquestes normes remeten a les següents determinacions:

a) Sistema viari:

El planejament derivat precisarà el disseny de cadascuna de les vies, pel que fa a la distribució de les calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies enjardinades.

En les cruïlles amb vies del sistema general, s'haurà de preveure per a cada cantonada resultant, que l'edificació no envairà l'àrea definida per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 5 metres.

b) Sistema ferroviari:

Els usos admesos als sòls pertanyents a aquest sistema general són exclusivament els relacionats amb els usos propis del ferrocarril i les instal·lacions i serveis a ell vinculades i les superfícies no ocupades per les instal·lacions o edificacions ferroviàries seran, tractades com espai lliure o vial.

El Pla de Millora Urbana, pel que fa als terrenys l·lindants a la via fèrria, haurà de respectar les zones de domini públic i servitud del ferrocarril, situant la línia d'edificació a 8 metres del carril mes proper ja que estan en el tram urbà central de la població amb edificacions consolidades a menys distància.. El projecte d'urbanització haurà d'incloure la construcció d'una tanca de seguretat a fi de mantenir la separació de circulació ferroviària amb la de les persones, que el impedeixi accedir a les vies.

c) Sistema d'equipaments.

El Pla de Millora Urbana definirà, entre els previstos a l'article 118 de les normes vigents, l'ús dels terrenys afectats a la reserva dels nous equipaments i l'índex màxim



d'edificació, d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de parcel·la. L'equipament tindrà la tipologia pròpia de l'ús adscrit i les característiques edificatòries s'assimilaran a la zona on cada equipament s'implanti.

d) Sistema d'espais lliures públics.

El Pla de Millora Urbana definirà els terrenys que han de ser destinats a espais lliures públics.

En els jardins públics i places, l'àmbit total de les quals tingui una superfície inferior a mil metres només s'hi podran instal·lar arbres, jardineria, bancs públics, fonts i escultures. En la resta d'espais lliures públics s'hi podran autoritzar les obres i instal·lacions següents:

- Quiosc de begudes, de venda de publicacions periòdiques, i d'altres similars amb obra d'alçada màxima de tres metres i superfície total de 20 metres quadrats amb una o diverses unitats i que en total no ocupin més del dos per cent de la superfície d'espai lliure corresponent.
- En l'àmbit de manifesta centralitat urbana com es l'objecte de planejament derivat, podrà destinar-se a aparcament públic soterrat la part dels espais lliures públics que sigui funcionalment necessària, sempre i quan la seva superfície exterior no estigui pel damunt de la rasant primitiva i tingui la clara condició de plaça pública. Entre el sostre de l'aparcament i el terra de la plaça, caldrà preveure els gruixos de terra per a la jardineria, la qual estarà d'acord amb els criteris enunciats en el present capítol.

Article 171.bis.4 Sistemes locals i generals.

L'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana i l'aplicació del Sistema de Gestió per Reparcel·lació del mateix, culminarà amb la cessió de les reserves de sistemes viari, espais lliures i dotacions públiques definits en els documents del planejament derivat.

D'acord amb l'article 44 de la Llei 2/2002 els propietaris de l'àmbit cediran les zones verdes, espais lliures i vials amb el grau d'urbanització i equipament que el Pla de Millora i el projecte d'urbanització complementària determinin.

També l'espai que resulti delimitat per a equipament, se cedirà a l'ajuntament lliure de càrregues i amb accés rodat, tal i com determinarà el Pla de Millora Urbana.

Article 171.bis.5 Aprofitament urbanístic resultant.

Es fixa com aprofitament urbanístic total, un sostre de 52.500 m², resultant d'aplicar l'índex d'1,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl a la superfície de 35.000 m² de terrenys, delimitats com a polígon d'actuació.

Article 171.bis.6 Usos urbanístics a definir en el Pla de Millora Urbana.



Els usos permesos que desenvoluparà el planejament derivat en el moment de determinar la volumetria i la disposició de les parcel·les edificables són els següents:

- a) Residencial en edificació plurifamiliar, hotel·ler i aparthotel.
- b) Comercial complementari del residencial i compatible amb aquest en una proporció màxima del 10% del sostre màxim autoritzat.
- c) Oficines i terciari en una proporció no superior al 20% del sostre màxim autoritzat.
- d) Garatge en plantes soterranis.

Article 171.bis.7 Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

En aplicació del que disposa la llei 2/2002, i atenent que la nova ordenació urbanística no implica nous usos respecte del Pla General vigent i d'acord amb els estudis del capítol 10 que donen a l'operació un valor per a l'empresa Derivados Forestales, ja que els paràmetres urbanístics i usos proposats i les càrregues d'urbanització del pla assignen el resultat econòmic de l'operació al trasllat de la indústria existent: Aquesta modificació del Pla General calcula la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, en la forma com determina l'apartat 1.a de l'article 43 de la llei d'urbanisme vigent.

El Pla de Millora Urbana assenyala també, d'acord amb el que disposa l'apartat 1.b del mateix article 43 la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'edificabilitat addicional permesa en el pla per l'ús residencial o comercial complementari, ja previstos amb anterioritat.

També i d'acord amb l'article del Reglament, el número d'habitatges de cessió al municipi serà de 30, equivalent al 10% de l'augment en el número d'habitatges total del pla.

Article 171.bis.8 Reserves per a sistemes en el Pla de Millora Urbana.

La documentació del Pla General conté les reserves per a sistemes que el Pla de Millora Urbana concretarà i fixarà d'acord amb les proporcions següents:

- | | | |
|----|---|--------|
| a) | Reserva per espais destinats a vials públics: | 23,27% |
| b) | Reserva per espais d'equipament públic: | 20% |
| c) | Reserva per a zones verdes i espais lliures d'ús i domini públic: | 19,25% |
| d) | Total reserva sòl públic: | 62,62% |

Article 171.bis.9 Densitat màxima admesa.

El Pla de Millora Urbana definirà els espais edificables amb un número màxim d'habitatges igual o inferior al resultat de dividir els 52.500 m² de sostre màxim edificable per 100 m², es a dir una densitat de 150 habitatges/Ha i un màxim de 525 habitatges.