



## TÍTOL VI: SÒL URBANITZABLE

### Capítol 1: SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

#### Secció 1a: Disposicions generals

##### Article 172 - DEFINICIÓ.-

El present pla general qualifica de sòl urbanitzable programat tots aquells sòls que, no essent urbans han de tenir instrumentada la seva urbanització d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El sòl urbanitzable programat, ha d'ésser desenvolupat a través de l'aprovació de plans parcials i només després de l'aprovació i execució d'aquests podran ésser edificats. No obstant, s'hi podran realitzar obres o instal.lacions que s'hagin d'executar mitjançant la redacció dels plans especials segons l'article 29.2 del Text Refós, així com també les de caràcter provisional previstes a l'article 91.2 de l'esmentat Text Refós.

Les figures de planejament urbanístic que desenvolupin el pla hauran de tenir en compte les següents determinacions:

1. Avaluar la incidència ambiental del sector o polígon industrial simultània a la redacció del projecte de planificació, atenent a les fragilitats dels recursos naturals afectats i a la capacitat i vulnerabilitat del territori on s'emplaça.
2. Determinar específicament i completa la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal.lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
3. Determinar les infraestructures i equipaments necessaris, a nivell de sector o polígon, per facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl), infraestructura de recollida i tractament de les aigües residuals (tractament mínim: físico-químic i biològic), reserva del sòl per a la instal.lació de plantes de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus, xarxes o sistemes d'extinció d'incendis, plans d'emergència, en el seu cas.

Tots els sectors hauran de complir els requeriments ambientals necessaris per tal d'évitar les afeccions negatives al medi.

Les determinacions específiques per a la protecció del medi ambient a contemplar seran les següents:

- a) Aigües residuals



1. Totes les aigües residuals generades s'evacuaran a través de la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora. Mentre no existeixi una estació depuradora d'aigües residuals, els abocaments s'efecturaran d'acord amb els condicions específiques que la Junta de Sanejament estableixi a aquest efecte en les corresponents autoritzacions.
2. Els abocaments a la xarxa de clavegueram hauran de complir les determinacions que resultin de la norma de gestió de l'estació depuradora respecte a vectors de contaminació i cabals.
3. Els fangs de l'estació de depuració d'aigües residuals seran tractats o assecats in situ i aprofitats o eliminats mitjançant gestors autoritzats.

#### b) Residus

1. Entendre per residu qualsevol material sòlid, pastós o líquid, resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o neteja el productor o posseïdor del qual el destini a l'abandonament o tingui l'obligació de destinar-lo. Excloent expressament els efluentes gasosos que s'emetin a l'atmosfera i els que s'eliminin com aigües residuals.
2. Tots els productors de residus estaran obligats a emprar les tecnologies disponibles més idònies per reduir-ne la producció i el contingut de matèries o substàncies perilloses. Igualment, estaran obligats a valorar els residus mitjançant les tècniques de reciclatge i tractament. Aquesta valoració es durà a terme preferentment en origen a les instal·lacions pròpies del sector o en instal·lacions externes degudament autoritzades.

Només es podran eliminar els residus no susceptibles de valoració. Aquesta eliminació es durà a terme, preferentment, en origen de les instal·lacions del propi sector industrial o en el seu cas en plantes externes degudament autoritzades.

3. Els productors de residus estaran obligats a gestionar-los a través de les instal·lacions del propi sector industrial sempre que això sigui possible, d'acord amb les normes de gestió d'aquestes instal·lacions.

#### c) Protecció de l'ambient atmosfèric

1. Totes les activitats que s'exerceixin en els sectors industrials amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent i, en el seu cas, als que siguin necessaris per mantenir els objectius de qualitat de l'aire establerts en la zona d'influència i a complir les prescripcions tècniques sobre combustions, depuracions i altres que resultin aplicables.



Ajuntament de  
Sant Celoni

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat.

Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

## 2. Soroll i vibracions

Les activitats emplaçades als sectors industrials, hauran d'adequar-se com a mínim, als valors fixats a l'Ordenança de Policia i de Bon Govern de Sant Celoni, sense perjudici de l'aplicació de normes de caràcter general més restrictives.

### **Article 173 - SECTORS.-**

El present pla general determina els diferents sectors de sòl urbanitzable programat, que constituïran l'àmbit de cada pla parcial, projecte de reparcel·lació i projectes d'urbanització.

Aquesta normativa conté una fitxa per a cada sector, amb les seves principals característiques i condicions particulars de planejament.

### **Article 174 - QUALIFICACIONS GLOBALS.-**

Per al sòl urbanitzable programat, aquest pla general defineix tres qualificacions globals que són:

- PPa: Sectors amb pla parcial aprovat.
- R: Sectors de desenvolupament residencial.
- I: Sectors de desenvolupament industrial.

### **Article 175 - APROFITAMENT MITJÀ.-**

L'aprofitament mitjà de tot el sòl urbanitzable programat, tant per al primer quadrienni com per al segon, es determina al quadre corresponent del programa d'actuació.

### **Article 176 - CESSIONS GRATUÏTES.-**

Els propietaris de sòl urbanitzable programat estan obligats a complir les obligacions i cessions gratuïtes dels terrenys a què obliga la legislació urbanística



vigent, i han de complir, com a mínim, les reserves per a dotacions que legalment s'estableixen en funció d'ús i mida dels sectors.

#### **Article 177 - REPARCEL.LACIÓ.-**

El pla parcial contindrà, a manera d'annex, un avanç del projecte de reparcel.lació suficient perquè els propietaris puguin fer-se una idea aproximada dels resultats de l'ordenació planejada, respecte a les seves finques.

#### **Article 178 - ESTACIONAMENT.-**

Els plans parcials preveuran espais suficients dins de les cessions per vialitat per a estacionament públic de vehicles.

#### **Secció 2a: Zona PPa: Sectors amb pla parcial aprovat**

#### **Article 179 - QUALIFICACIÓ.-**

La qualificació urbanística que el present pla general dóna a aquests sectors és la de PPa: Sectors amb pla parcial aprovat.

Les condicions dels sectors amb aquesta qualificació són les determinades a cada pla parcial amb les variacions introduïdes en aquesta normativa per alguns sectors el que haurà de comportar la modificació del corresponent pla parcial.

#### **Article 180 - SECTORS EN EXECUCIÓ.-**

Els sectors amb pla parcial aprovat en el moment de l'aprovació inicial del present pla general són els següents :

- Sector 1: Molí de les Planes
- Sector 2: Les Torres
- Sector 3: Pla de Palau
- Sector 6: Pertegàs
- Sector 7: Plana de la Batllòria
- Sector 8: Nord-Est
- Sector 10: Cementiri
- Sector 11: Residencial Esports

#### **Article 181 - MODIFICACIONS DE PLANS PARCIALS.-**



Ajuntament de  
Sant Celoni

El present text refós introdueix modificacions diverses que s'especifiquen a cada sector i avalen la viabilitat de cada actuació. Aquestes modificacions s'expressen als plànols corresponents i a les fitxes d'aquesta normativa.

Els projectes de reparcel.lació i els d'urbanització que executin els sectors esmentats en el punt anterior, hauran d'adaptar-se a les noves condicions del present pla general.



### **Secció 3a: Zona R: Sectors de desenvolupament residencial**

#### **Article 182 - QUALIFICACIÓ I SUBZONES.-**

La qualificació global que aquest pla general determina per aquest tipus de sectors en el sòl urbanitzable programat és la zona R: Sectors de desenvolupament residencial i té les següents subzones:

- Subzona I, Ra: desenvolupament residencial d'Intensitat 1.
- Subzona II, Rb: desenvolupament residencial d'Intensitat 2.
- Subzona III, Rc: desenvolupament residencial d'Intensitat 3

#### **Article 183 - CONDICIONS GENERALS DE ZONA.-**

- Sectors de desenvolupament residencial, es regula segons les següents condicions:

- Ús global: L'ús global per a aquesta zona és el residencial.
- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

#### **Article 184 - CONDICIONS DE LES SUBZONES.-**

- Edificabilitat i nombre d'habitatges:

L'edificabilitat bruta màxima, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl del sector, i el nombre màxim d'habitatges per hectàrea, per a cada subzona és la següent:

- Subzona Ra: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i 30 hg/ha.
- Subzona Rb: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i 15 hg/ha.
- Subzona Rc: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i 10 hg/ha.

#### **Article 185 - SECTORS.-**

El present pla general determina els següents sectors de sòl urbanitzable programat de tipus residencial:

- Sector 12: Torrent Virgili
- Sector 13: Can Giralt
- Sector 16: Institut

## **Secció 4a: Zona I: Sectors de desenvolupament industrial**

### **Article 186 - QUALIFICACIÓ I SUBZONES.-**

La qualificació global que aquest pla general determina per als sectors de sòl urbanitzable programat d'aquest tipus és la de Zona I: Sectors de desenvolupament industrial.

### **Article 187 - CONDICIONS GENERALS DE ZONA.-**

Aquesta zona es regula segons les següents condicions:

- Ús global: L'ús global d'aquesta zona és l'industrial.
- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.
- Edificabilitat i ocupació:

L'edificabilitat bruta en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl del sector serà:

- L'ocupació neta per parcel·la en les zones d'indústria aïllada és del 65%, amb una activitat única per parcel·la. Als sectors on s'admet la indústria agrupada l'ocupació màxima per parcel·la és del 60%.

- Formulació i tramitació: En la formulació i tramitació dels plans parcials que desenvolupen sòl industrial és d'aplicació l'article 43b) de la Llei 6/1993, reguladora de residus, sense perjudici de l'altra legislació aplicable.

### **Article 188 - SECTORS.-**

El present pla general determina els següents sectors de sòl urbanitzable programat de tipus industrial:

- Sector 4: Riera de Can Planes
- Sector 5: Can Caseta
- Sector 9: Can Batllori
- Sector 17: Nord-Cementiri
- Sector 18: Serra Valet
- Sector 19: Inacsa-La Batllòria
- Sector 21: Les Ferreries

## **Capítol 2: SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**

### **Article 189 - DEFINICIÓ.-**

El sòl urbanitzable no programat correspon a aquells sectors que no són actualment necessaris per al creixement immediat de la població o de la indústria però que, per les seves característiques naturals i per la seva situació en relació a l'estructura general, és necessari que siguin considerats urbanitzables en el futur.

El seu desenvolupament real no es considera actualment justificat ni convenient des del punt de vista de l'equilibri territorial, fins que d'altres sectors no s'hagin urbanitzat i construït.

La memòria dels programes d'actuació urbanística, que desenvolupin aquests tipus de sòl haurà de justificar la conveniència i oportunitat del nou desenvolupament.

### **Article 190 - RÈGIM TRANSITORI.-**

En tots els terrenys inclosos en aquests sectors no podran realitzar-s'hi actes d'urbanització ni cap dels que requereixin llicència, ni l'Ajuntament podrà atorgar cap llicència d'edificació, sense l'aprovació prèvia del programa d'actuació urbanística, el pla parcial, el projecte d'urbanització i l'execució dels anteriors instruments, tot això sense perjudici del que disposa la legislació urbanística vigent.

### **Article 191 - QUALIFICACIONS.-**

Per als sectors de sòl urbanitzable no programat, aquest pla general determina les mateixes qualificacions globals que per als sectors de sòl urbanitzable programat.

### **Article 192 - SECTORS.-**

Aquest pla general estableix el següent sector de sòl urbanitzable no programat:

Sector 20: Residencial Pla de la Batllòria

Les condicions específiques vénen determinades a la fitxa d'aquesta normativa.